



Réserve foncière
pour la
requalification d'un
îlot bâti rue
Armand Dutreix sur
la commune de
Limoges

Etablissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine pour
le compte de la commune de
Limoges

**Dossier d'enquête
préalable à la demande de
déclaration d'utilité
publique**

09/08/2022



biotope

| | | |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Citation recommandée | Biotope, 2020, Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges, Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique, EPF Nouvelle-Aquitaine pour la commune de Limoges. | |
| Version/Indice | V6 | |
| Date | 09/08/2022 | |
| Nom de fichier | Rapport_DUP_Limoges_Dutreix_V6_202208 | |
| Biotope, rédacteur de l'étude | Béatrice Bouché Agence de Nantes BP 60103 44201 NANTES cedex 2 | Contact : bbouche@biotope.fr Tél : 02 49 62 20 53 |

Sommaire

| | | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 1 | Pièce n°1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête | 10 |
| 1 | Désignation du demandeur | 11 |
| 2 | Objet de la demande | 11 |
| 3 | Périmètre de l'enquête publique | 12 |
| 4 | Collectivités concernées | 14 |
| 4.1 | La commune de Limoges | 14 |
| 4.2 | La Communauté urbaine de Limoges Métropole | 14 |
| 5 | Convention opérationnelle entre la commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine | 16 |
| 5.1 | Présentation de l'établissement public foncier de nouvelle-Aquitaine | 16 |
| 5.2 | Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine | 16 |
| 5.3 | La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine | 17 |
| 2 | Pièce n°2 : Plan de situation | 19 |
| 3 | Pièce n°3 : Notice explicative | 22 |
| 1 | Etat actuel du site | 23 |
| 1.1 | Description de l'occupation du sol | 23 |
| 1.2 | Accès | 26 |
| 1.3 | Contexte foncier et historique des négociations | 26 |
| 2 | Vocation future du site | 27 |
| 4 | Compatibilité avec les documents cadres | 29 |
| 4.1 | Le SRADDET Nouvelle Aquitaine | 29 |
| 4.2 | Le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Limoges (SCOT) | 29 |
| 4.3 | Le PLU de Limoges | 30 |
| 4.4 | Le PLH de Limoges Métropole 2019-2025 | 32 |
| 4.5 | Les documents cadre sur l'eau | 34 |
| 5 | Insertion dans le contexte socio-économique | 35 |
| 5.1 | Dynamique démographique | 35 |
| 5.2 | Activités économiques | 46 |
| 5.4 | Infrastructures et services | 49 |
| 6 | Insertion du site dans le contexte environnemental | 53 |
| 6.1 | Géologie | 53 |
| 6.2 | Topographie | 53 |
| 6.3 | Réseau hydrographique et gestion de l'eau | 53 |
| 6.4 | Risques inondation | 54 |
| 6.5 | Autres risques et nuisances | 55 |
| 6.6 | Milieus naturels | 57 |
| 6.7 | Paysage et patrimoine | 60 |

| | | |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 7 | Justification de l'intérêt public de la requalification de l'îlot Dutreix en pôle de vie | 61 |
| 7.1 | Une urgence à acquérir | 61 |
| 7.2 | Une réponse aux objectifs de renouvellement urbain et de densification portés par le SCOT et le PLU | 61 |
| 7.3 | Une réponse aux différents besoins de la population en termes de logement et de qualité de vie | 62 |
| 7.4 | Un projet en densification urbaine visant à diminuer la vacance commerciale | 63 |
| 7.5 | Une répartition équilibrée du parc locatif social | 64 |
| 7.6 | Une réponse au futur développement du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) | 64 |
| 7.7 | Un projet non défini | 65 |
| 7.8 | Une absence d'alternative | 66 |
| 7.9 | Bilan avantages- inconvénients | 66 |
| 8 | Demande d'utilité publique | 68 |
| 8.1 | Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique | 68 |
| 8.2 | Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique emportant mise en compatibilité du PLU | 68 |
| 8.3 | Nature et condition de l'enquête publique | 68 |
| 8.4 | Textes de référence | 69 |
| 8.5 | Organisation et déroulement de l'enquête publique | 69 |
| 8.6 | Déclaration d'utilité publique | 70 |
| 8.7 | Recours à l'expropriation | 70 |
| 8.8 | Enquête parcellaire | 71 |
| 8.9 | Insertion de l'enquête dans la procédure | 71 |
| 9 | Conclusion | 72 |
| 4 | Pièce n°4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier | 73 |
| 5 | Pièce n°5 : Estimations sommaires des acquisitions à réaliser | 77 |
| 6 | Annexes | 79 |

Annexes

| | | |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Annexe 1 | Convention opérationnelle entre la Ville de Limoges et l'EPFNA | 80 |
| Annexe 2 | 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 | 115 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| Annexe 3 : Estimation du domaine | 120 |
| Annexe 4 : Extrait du règlement du PLU de Limoges en vigueur (26 juin 2019) | 128 |
| Annexe 5 : Extrait du PLH (actions) | 151 |

Liste des illustrations

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 1 : Périmètre de l'enquête | 13 |
| Figure 2 : Territoire de Limoges Métropole (cartographie : Biotope, 2021) | 15 |
| Figure 3 : Plan de situation du périmètre DUP au 25 000e | 20 |
| Figure 3 : Zoom sur la localisation du périmètre DUP | 21 |
| Figure 4 : Occupation du sol sur le périmètre DUP | 23 |
| Figure 5 : Vues sur les jardins privés | 25 |
| Figure 6 : Conditions d'accès au périmètre DUP | 26 |
| Figure 7 : Zonage du PLU de Limoges | 31 |
| Figure 8 : Evolution démographique entre 1968 et 2017 sur la commune de Limoges et la communauté urbaine (source : Insee) | 36 |
| Figure 9 : Nombre d'habitants en 2017 par commune et évolutions démographiques entre 2012 et 2017 (Source : Insee) | 36 |
| Figure 10 : Lieu de résidence actuel des ménages ayant quitté Limoges (source : PLH 2019-2025) | 37 |
| Figure 11 : Evolution démographique à l'échelle des quartiers (Source : PLU Limoges) | 39 |
| Figure 12 : Répartition par âge et par quartier sur la commune de Limoges (Source : PLU Limoges) | 39 |
| Figure 13 : Part des chômeurs à l'échelle des quartiers (source : PLU Limoges) | 41 |
| Figure 14 : Evolution démographique et du nombre de logement sur la commune de Limoges entre 1968 et 2017 (source : Insee) | 42 |
| Figure 15 : Part des logements vacants entre 2009 et 2014 par quartiers à Limoges | 43 |
| Figure 16 : Evolution du taux de vacance par grand quartiers entre 2007 et 2014 (source : PLU Limoges) | 44 |
| Figure 17 : Répartition des commerces dans l'hyper-centre de Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019) | 46 |
| Figure 18 : Localisation des pôles commerciaux de Limoges (source : PLU de Limoges, 2019) | 47 |
| Figure 19 : Localisation des zones d'activités sur la commune de Limoges (Source : PLU, diagnostic 2014) | 48 |
| Figure 20 : Répartition des équipements par catégories à Limoges | 49 |
| Figure 21 : Réseau viaire sur l'agglomération de Limoges | 50 |

| | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Figure 22 : Localisation des arrêts de bus à proximité du périmètre DUP (source : modalis.fr) | 51 |
| Figure 24 : Desserte du centre-ville de Limoges par le réseau de bus (source : http://www.stcl.fr) | 52 |
| Figure 25 : Localisation du risque inondation sur la commune de Limoges | 55 |
| Figure 27 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Limoges Bellegarde (Source : geoportail) | 56 |
| Figure 28 : Zonages réglementaires sur l'agglomération de Limoges | 58 |
| Figure 29 : Trame verte et bleue sur l'agglomération de Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019) | 59 |
| Figure 30 : Périmètres de protection des monuments historiques et des sites (Source : PLU de Limoges, 2019) | 60 |
| Figure 31 : Reportage photographique sur la vacance et l'état du site | 64 |
| Figure 32 : Tracé du futur BHNS (source : mobilites.limoges-metropole.fr) | 65 |
| Figure 33 : Projets et état de la maîtrise foncière sur une partie de centre de Limoges (PLH 2019-2025) | 66 |
| Figure 34 : Plan périmétral des immeubles faisant partie du périmètre de la DUP | 75 |
| Figure 35 Périmètre de l'enquête parcellaire | 76 |

Introduction à la notice

La commune de Limoges est la préfecture du département de la Haute-Vienne. La commune compte en 2017, 132 175 habitants au sein d'une communauté urbaine d'environ 500 km² qui rassemble 20 communes et compte 207 865 habitants, soit plus de la moitié de la population du département.

La population de la ville de Limoges a connu une baisse conséquente depuis 2007 avec une variation annuelle d'habitants négative de l'ordre de -0,4% entre 2007 et 2012 et -0,6% entre 2012 et 2017. L'évolution de la population n'a néanmoins pas été linéaire. En effet, la croissance démographique a été positive (+1,1%) entre 1968 et 1975, puis la tendance s'est inversée (-0,3% entre 1975 et 1982 puis -0,6% entre 1982 et 1990 en raison du solde migratoire négatif) puis s'est stabilisée entre 1990 et 1999. La croissance démographique a ensuite repris légèrement (+0,4% entre 1999 et 2007) pour à nouveau diminuer jusqu'en 2018.

Le nombre d'habitants sur la communauté urbaine de Limoges suit également les mêmes évolutions démographiques que Limoges mais avec des variations restant positives hormis sur la période 2013-2018 où l'on observe une diminution du nombre d'habitants en raison du solde migratoire négatif. La population est passée de 135 098 habitants en 2013 à 131 479 habitants en 2018.

Le phénomène de périurbanisation est assez marqué et se prolonge au-delà de la première couronne autour du centre-ville et atteint la 2^{ème} voire la 3^{ème} couronne. La population de Limoges est représentée notamment par les personnes seules, jeunes ou âgées et par les familles monoparentales. La ville de Limoges dispose d'une offre importante de logements sociaux pour les populations fragiles économiquement et socialement. La part des 15 à 29 ans est la plus représentée, reflétant une population limougeaude majoritairement jeune, en lien avec la présence d'un pôle universitaire important. La ville de Limoges assiste également au vieillissement de sa population depuis 2007, la part des plus de 65 ans représentant plus de 24,2 % de la population limougeaude.

Le parc de logements recensé en 2018 est composé de 82 320 unités dont 88,4% de résidences principales et 2,8% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'est stabilisé entre 2014 et 2018, affichant un taux de 8,7% (soit 7 179 logements). Le taux de logements sociaux est de 29% en 2017. La ville de Limoges fait l'objet d'une OPAH¹ renouvellement urbain multi sites sur la période 2016-2021 afin de renforcer l'attractivité des quartiers centraux et péri-centraux en luttant contre l'habitat dégradé.

Les emplois se concentrent sur l'unité urbaine avec plus des trois quarts localisés sur la ville de Limoges. La ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Néanmoins, une vacance commerciale de 12% est notée dans le centre-ville atteignant plus de 25% dans certaines rues. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions commerciales en périphérie. Il existe donc un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville de Limoges. La ville est par ailleurs bénéficiaire du Programme Action Cœur de Ville mis en place par le ministère de la cohésion territoriale dans l'objectif de redynamiser les centres-villes des villes moyennes. Cette convention a été par la suite signée le 28 juin 2018.

Aussi, la ville de Limoges a été désignée en octobre 2017 « Ville Créative de l'UNESCO » dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Cette reconnaissance de l'excellence va permettre de conforter le rayonnement de la commune dans ces domaines.

La ville s'est également dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme, approuvé le 26 juin 2019 dont le projet communal se traduit notamment par le renforcement du cœur de la ville de Limoges pour enrayer la perte démographique et attirer les activités économiques en luttant notamment contre l'habitat indigne et vacant. C'est pourquoi, la ville de Limoges ambitionne de reconquérir le foncier

¹ OPAH : *Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat*

bâti ancien peu dense, dégradé et donnant une mauvaise image de la ville afin d'envisager des opérations urbaines de qualité en termes d'habitat, de commerces que de services de proximité.

L'opération d'aménagement porte ainsi sur la création de réserves foncières visant la requalification d'un îlot bâti stratégique pour le développement de la politique de la ville situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville (rue Armand Dutreix et rue d'Antony) et d'une surface cadastrale de 8037 m² environ. La ville de Limoges désire avoir un vrai pôle de vie et de proximité sur ce secteur.

Ce projet a été initié par l'établissement d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) dans le plan local d'urbanisme de Limoges approuvé en 2007. Le développement de ce projet a été confié à la SELI (Société d'Équipement du Limousin), qui a réalisé une partie des acquisitions sur le périmètre, puis des acquisitions supplémentaires ont été réalisées par la ville.

Le 31 octobre 2018, la commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine ont signé une convention opérationnelle, modifiée par avenant n°1 en date du 26 août 2019, confiant à ce dernier une mission d'action foncière pour la revitalisation du centre-ville. Les parcelles AZ n°257, 258, 262, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 785, 845, 846, 883, 884, 885, 957, 958, 969, 974, 975 font partie du périmètre de réalisation inscrit à la convention.

Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. Néanmoins, certaines démarches d'acquisition amiable n'ont pu aboutir à ce jour. La commune a décidé de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, eu égard à la nécessité de maîtriser l'emprise foncière préalablement au lancement des études de programmation et de faisabilité du projet.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est l'acte par lequel l'autorité administrative affirme l'utilité publique d'un projet et de l'acquisition de l'emprise foncière nécessaire à sa réalisation. Cette procédure est régie par les articles L 121-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. La composition du dossier d'enquête d'utilité publique est établie conformément aux dispositions de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ce document constitue le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution d'une réserve foncière à vocation d'habitat et d'équipement public. La déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncière » est prévue par l'article R. 221-1 du Code de l'urbanisme et l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique en vue d'acquérir progressivement des terrains ou des immeubles dans l'intérêt général, afin d'anticiper une opération d'aménagement ou d'urbanisme, au sens de l'article L300-1 du code de l'urbanisme, dont on ne connaît pas le plan général des travaux ni les caractéristiques principales des ouvrages.

L'enquête publique sera réalisée de manière conjointe. Conformément à l'article R. 131-14 du code de l'expropriation, lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration de l'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire des parcelles non maîtrisées peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R131-3 du Code de l'expropriation, fait l'objet d'un document indépendant du présent rapport.

Au cours de celle-ci, les propriétaires des immeubles concernés par l'opération seront appelés à faire valoir leur droit.

Suite à l'enquête conjointe, le Préfet prendra l'arrêté déclarant d'utilité publique l'opération de création de réserves foncières à vocation d'habitat et d'équipement public et déclarera cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet. La procédure d'expropriation sera ensuite engagée en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment en ce qui concerne la fixation des indemnités.

Bordereau des pièces

Le présent dossier comprend les pièces suivantes :

Pièces n°1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête :

- Désignation du demandeur
- Objet de la demande
- Périmètre de l'enquête et collectivités concernées

Pièce n°2 : Plan de situation

Pièce n°3 : Notice explicative

Pièce n°4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier

Pièce n°5 : Estimations sommaires des acquisitions à réaliser

Annexes

- Convention opérationnelle entre la commune de Limoges et l'EPF Nouvelle-Aquitaine
- Délibération de la Commune relative à la décision de mise à l'enquête publique
- Avis du domaine
- Extrait du règlement du PLU
- Extrait du PLH



1

Pièce n°1 : Demandeur,
contexte territorial et documents
légitimant l'enquête

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

1 Désignation du demandeur

Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA)

Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial (EPIC)

SIRET : 51019418600035

107 Boulevard du Grand Cerf

CS 70432

86011 Poitiers cedex – France

Tél. : 05 49 62 67 52 – Fax : 05 49 62 98 97

Email général : contact@epfna.fr

2 Objet de la demande

Le dossier présenté à l'enquête publique motive l'utilité publique du projet de création d'une réserve foncière ayant pour but la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges.

La commune a en effet 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.

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.

La délibération de la ville de Limoges relative à la décision de mise en enquête publique est présentée en annexe 2 du présent dossier.

Ce document constitue le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution de réserve foncière avec expropriation **nécessaire au projet de requalification et de densification de l'îlot bâti « Armand Dutreix » sur la commune de Limoges.**

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

Il s'agit ainsi d'un dossier d'enquête dit « simplifié », préalable à la déclaration d'utilité publique « réserve foncière » : Ce type de DUP est dédiée **aux acquisitions urgentes à réaliser et préalables à un projet d'importance relative**. Elle ne peut être pratiquée que si le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique fait apparaître la nature du projet envisagé, conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, **et que les caractéristiques de ce projet ne sont pas encore précisément définies**.

L'enquête publique a pour objectif de recueillir les observations du public, apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique de ce projet, ceci sur la base d'un dossier complet, tel qu'il est décrit l'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

3 Périmètre de l'enquête publique

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

La déclaration d'utilité publique porte 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.

L'enquête parcellaire porte sur les parcelles non acquises par l'EPFNA, à savoir les parcelles cadastrées AZ n° 262, 267, 268, 269, 270, 271, 884 et 974 (lot n° 7).

Cette unité foncière présente une assiette de 7981 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.

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête



Figure 1 : Périmètre de l'enquête

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

4 Collectivités concernées

4.1 La commune de Limoges

La commune de Limoges est la préfecture du département de la Haute-Vienne, au sein de la région Nouvelle-Aquitaine. Elle s'insère au sein de la communauté d'agglomération de Limoges Métropole.

Elle s'étend sur 77,45 km² et se situe à environ 3h de Paris, La Rochelle, Clermont-Ferrand ou Toulouse.

Limoges est reconnue « Ville créative de l'Unesco » depuis 2017 dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Les jeunes sont bien représentés notamment en raison du pôle universitaire. Malgré une périurbanisation, les trois quarts des emplois sont localisés sur la commune de Limoges.

4.2 La Communauté urbaine de Limoges Métropole

La Communauté urbaine de Limoges Métropole rassemble 20 communes et comporte 207 865 habitants en 2017, soit plus de la moitié de la population de la Haute-Vienne. Son territoire s'étend sur 500 km².

Limoges joue un rôle moteur dans le développement du territoire. Le rayonnement du pôle urbain s'étend, au-delà du territoire de Limoges Métropole dans le département et la région (source : diagnostic du projet de Plan de Déplacement Urbain de LM, 2018).

Si les emplois et les habitants restent concentrés, pour la plupart, sur la commune de Limoges, plusieurs phénomènes démographiques sont observés :

Une augmentation de la population des communes périphériques, d'autant plus marquée que l'on s'éloigne de la ville centre. Cette augmentation est principalement liée aux choix résidentiels de nouveaux arrivants ou de jeunes familles ;

Une baisse de la population à Limoges et Isle, principalement liée au vieillissement de la population (qui touche aussi en partie les communes de première couronne).

La Communauté urbaine de Limoges Métropole est compétente sur plusieurs champs depuis la création de l'intercommunalité en 2002. Anciennement communauté d'agglomération, le passage en communauté urbaine au 1^{er} janvier 2019 a permis le transfert de 9 compétences supplémentaires. Limoges Métropole intervient ainsi, anciennes ou nouvelles compétences confondues, sur l'eau potable, l'assainissement, le développement économique et touristique, la gestion des concessions de gaz et électricité, l'enseignement supérieur, l'habitat, la voirie, les parcs et aires de stationnement, les réseaux de chaleur et réseaux de froid, les abattoirs, les cimetières, la qualité de l'air.

Limoges Métropole a la compétence urbanisme. L'ensemble du territoire de la communauté urbaine est couvert par le Schéma de cohérence territoriale de l'agglomération de Limoges, qui concerne 65 communes et 6 EPCI (dont Limoges Métropole).

Le Schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Limoges a été approuvé le 7 juillet 2021.

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête



Figure 2 : Territoire de Limoges Métropole (cartographie : Biotope, 2021)

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

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

5.1 Présentation de l'établissement public foncier de nouvelle-Aquitaine

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.

Il contribue de manière active à la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, il ne pourra intervenir en extension urbaine, au titre du programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2018-2022, que pour des projets d'habitat et de développement économique structurant, à l'exclusion de projets comportant uniquement de l'équipement public, et sous la réserve des conditions suivantes :

- 1) Pour l'intervention au bénéfice de l'habitat, l'EPFNA n'interviendra en extension urbaine que lorsque les enjeux et la tension des ressources foncières en renouvellement urbain le justifient. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.
- 2) Pour l'intervention au bénéfice du développement économique, l'EPFNA n'interviendra en extension que pour des projets d'importance départementale a minima et dans le cadre d'une cohérence d'ensemble, notamment de l'impact sur les zones existantes. Dans ce cas, l'EPFNA appliquera un taux d'actualisation annuel à tous les terrains en dehors d'une zone U dans le cadre de l'opération.

5.2 Le programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

Le cadre d'intervention de l'EPFNA est fixé par un Programme Pluriannuel d'Intervention. Le premier programme établi sur la période 2009-2013 fixait comme objectif de développer une première phase d'intervention foncière et d'évaluer les difficultés de mise en œuvre de l'action de l'Etablissement Public Foncier.

Le second PPI, arrêté pour la période 2014-2018, intègre des inflexions sur la politique d'intervention de l'EPFNA pour répondre aux nouveaux besoins du territoire et aux politiques nationales d'aménagement du territoire, d'emploi et de transition écologique. De ce fait le périmètre d'intervention de l'EPFNA est recentré sur l'émergence des projets de renouvellement

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

urbain, le portage et le recyclage de terrains à bâtir tout en tenant compte des enjeux stratégiques locaux et de la nécessité d'anticiper les projets d'aménagements. Pour cela, l'EPFNA est en mesure d'engager toutes les études permettant de préciser sa connaissance du marché et du potentiel foncier sur le territoire sur lequel il est sollicité au travers d'une convention ainsi que les études et analyses permettant de fiabiliser la revente des fonciers sur lequel il est amené à intervenir.

Le troisième PPI 2018-2022 est adopté.

Ainsi, les actions d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine doivent répondre aux objectifs suivants :

Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement et à la requalification du parc existant :

- Développer l'offre de logements et répondre aux besoins quantitatifs (objectif de 12 000 logements sur 5 ans) ;
- Développer l'offre de logements sociaux (objectif de 3 200 logements sociaux, soit 27% en moyenne) ;

Conforter le rôle structurant des villes et des centres-bourgs et contribuer à leur revitalisation et à leur requalification ;

Contribuer, par une approche transversale, territorialisée et intégrant le long terme, à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable :

- Via une vision transversale, territoriale et prospective de l'aménagement durable du territoire ;
- Dans une logique de réduction de la consommation de l'espace et de densification ;
- Dans une approche intégrée du développement durable urbain ;
- Dans une logique d'aménagement économique efficace ;
- Par la prise en compte de l'environnement et la protection contre les risques naturels et technologiques ;

Faciliter la faisabilité des opérations innovantes : mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants (en centres-bourgs ou centres-villes, dans le cadre de la réduction de l'exposition aux risques littoraux) ;

Attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales. Dans les communes déficitaires en logements sociaux, l'EPFNA travaillera en étroite collaboration, avec les bailleurs sociaux, avec l'appui des services de l'Etat, afin de faciliter la réalisation des opérations visant à atteindre les objectifs réglementaires.

5.3 La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

L'EPFNA et la commune de Limoges ont signé le 31 octobre 2018 la convention opérationnelle n°87-18-138 d'action foncière pour la requalification d'un îlot bâti en centre-ville. Elle est présentée en annexe 1 du présent dossier.

Dans le cadre de la convention, un périmètre de veille foncière et un périmètre de réalisation ont été délimités :

Le périmètre de veille correspond à un îlot situé à l'ouest du centre-ville entre la rue de la sueur, 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). Sur ce périmètre une démarche de veille active est engagée.

Le périmètre de réalisation correspond aux parcelles dédiées au projet de requalification d'un îlot bâti.

L'EPFNA a proposé aux différents propriétaires d'acquiescer les parcelles. Certains propriétaires ont décliné l'offre. Les démarches n'ont à ce jour pu aboutir.

1 Pièce n 1 : Demandeur, contexte territorial et documents légitimant l'enquête

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

Ainsi, une première délibération autorisant le lancement de la procédure et délégrant la DUP au bénéfice de l'EPFNA a été prise le 12 février 2019. Cependant, une modification du périmètre étant intervenue le 26 août 2019 suite à une délibération du conseil municipal du 10 juillet 2019, le conseil a donc décidé de redélibérer afin de confirmer le nouveau périmètre de la DUP et le lancement de la procédure par le biais de la délibération du 07 avril 2022.

2

Pièce n°2 : Plan de situation



2 Pièce n 2 : Plan de situation

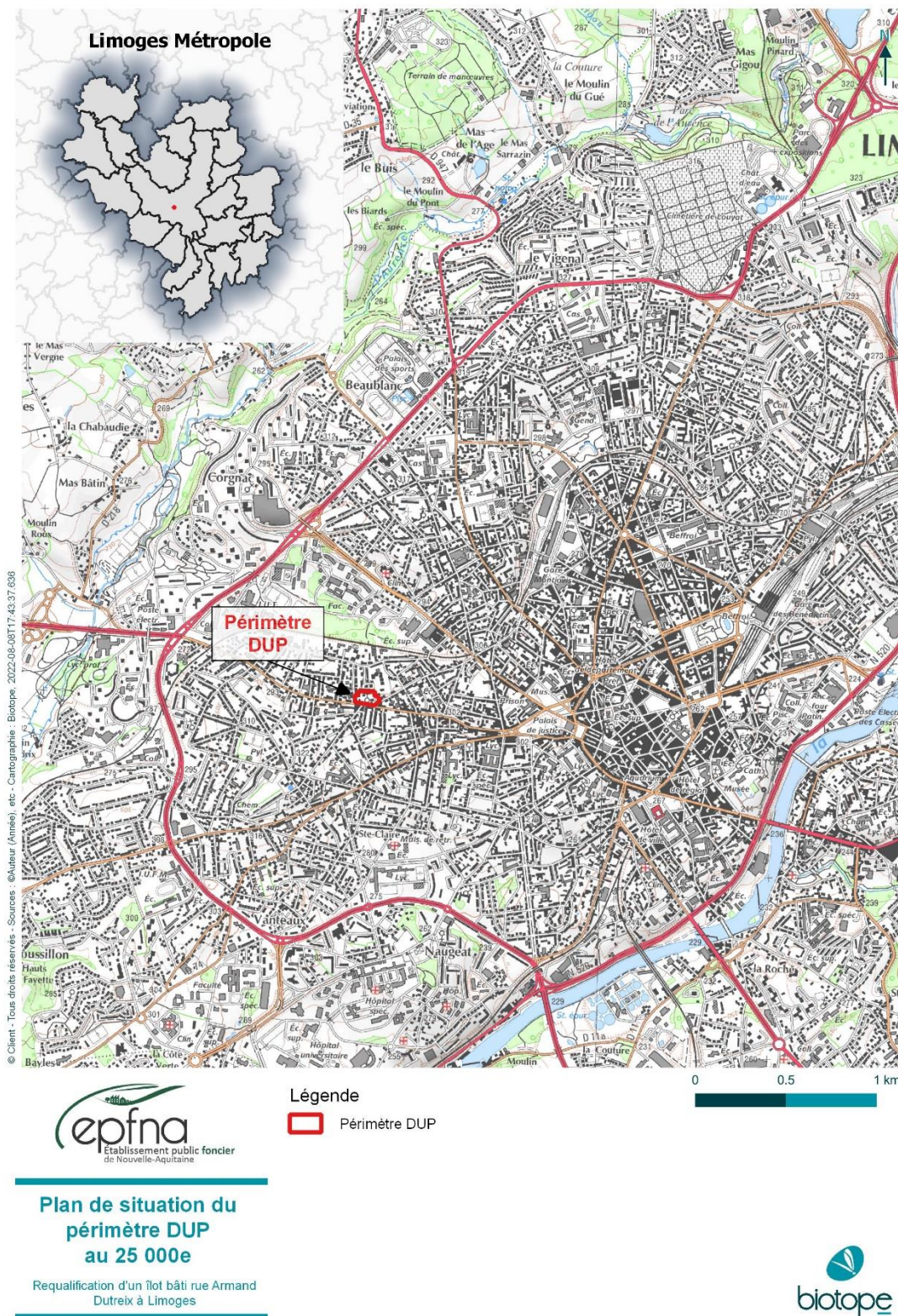


Figure 3 : Plan de situation du périmètre DUP au 25 000e

2 Pièce n 2 : Plan de situation



© EPF Nouvelle Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©Openstreetmap - Cartographie - Biotope, 2019



 Périmètre DUP

Périmètre DUP "Dutreix"

Requalification d'un îlot bâti rue Armand
Dutreix à Limoges

0 250 500 m



Figure 4 : Zoom sur la localisation du périmètre DUP



3

Pièce n°3 : Notice explicative

1 Etat actuel du site

1.1 Description de l'occupation du sol

Le périmètre actuel de la DUP se compose de zones bâties et de jardins. Les bâtiments sont assez anciens et ont une élévation maximale de 3 étages. L'îlot bâti comprend de l'habitat et des commerces en rez-de-chaussée. Aucune plantation n'est présente le long de la rue Armand Dutreix et rue d'Antony.



Figure 5 : Occupation du sol sur le périmètre DUP

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges



Vue depuis le sud-ouest depuis la rue Armand Dutreix



Vue depuis le sud sur la rue d'Antony

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la
requalification d'un îlot bâti rue
Armand Dutreix sur la commune
de Limoges
Etablissement public foncier de
Nouvelle-Aquitaine pour le
compte de la commune de
Limoges



**Vue depuis l'ouest
depuis la rue Le Sueur**



Figure 6 : Vues sur les jardins privés

3 Pièce n 3 : Notice explicative

1.2 Accès

Le périmètre DUP est accessible depuis trois axes principaux :

- La rue Armand Dutreix, permettant de rejoindre le centre-ville de Limoges ou de sortir de la ville pour rejoindre l'aéroport ou les communes voisines ;
- La rue d'Antony, permettant de rejoindre le périmètre DUP par le centre-ville ;
- Le boulevard du Mas Bouyol (ou rocade), situé à 1 km du périmètre DUP et permettant de rejoindre facilement les périphéries et les zones d'activités au nord ou au sud.

Le périmètre DUP est également accessible depuis la rue de la sueur à l'ouest qui permet de relier la rue Armand Dutreix et la rue Meissonier.

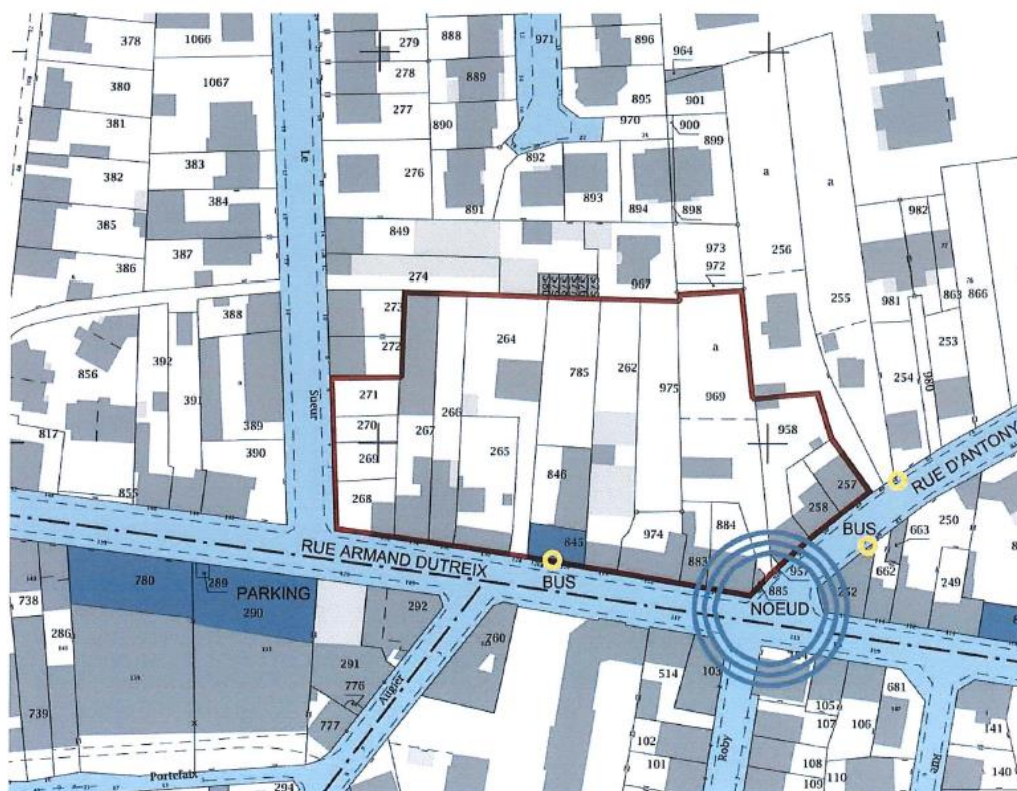


Figure 7 : Conditions d'accès au périmètre DUP

1.3 Contexte foncier et historique des négociations

Pour répondre au projet communal, la ville de Limoges souhaite engager sur cette emprise foncière la requalification d'un îlot bâti sur 8037 m² en vue de créer un futur pôle de vie et de proximité avec l'accueil de futurs ménages et de commerces et services de proximité.

La convention signée entre l'EPFNA et la commune de Limoges permet à la commune de s'assurer de la maîtrise pleine et entière du périmètre avec l'objectif de présenter cette demande de Déclaration d'Utilité Publique.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Pour rappel, des acquisitions ont déjà été réalisées antérieurement à cette convention, dans le cadre du périmètre d'attente pour projet d'aménagement global (PAPAG) instauré en 2007 par le PLU sur ce secteur : AZ n° 257, 258, 264, 265, 785, 845, 846, 883, 957, 958, 969, 975 et les lots n° 3 et 5 de la parcelle 974

Sur ce périmètre, la commune de Limoges et l'EPFNA ont engagé les démarches de prise de contact avec les différents propriétaires afin d'exposer leur volonté de procéder à l'acquisition à l'amiable de ce bien. Des accords ont pu être trouvés entre l'EPFNA et 5 propriétaires, à savoir :

- AZ n°885 : signature de l'acte le 4 juillet 2019
- AZ n°974 lot n° 2 : signature de l'acte le 4 juillet 2019
- AZ n° 974 lot n°6 : signature de l'acte le 19 août 2019
- AZ n°974 lot n°1 : signature de l'acte le 21 janvier 2020
- AZ n°266 : signature de l'acte le 13 novembre 2020
- AZ n° 974 lot 4 : signature de l'acte le 7 juin 2022

Les différentes démarches (courriers ou appels téléphoniques) sont restées sans réponse pour certains propriétaires :

- Parcelle AZ 884 : la Ville de Limoges a adressé un courrier au propriétaire en mars 2016. Ce courrier n'a fait l'objet d'aucune suite. Un courrier d'introduction lui a été adressé par l'EPFNA le 31 octobre 2018. L'EPFNA a rencontré le propriétaire en mars 2021. Ce dernier cherche un bien de substitution.
- Parcelle AZ 262 : la Ville de Limoges a contacté la propriétaire en 2015. L'EPFNA a adressé un courrier d'introduction le 31 octobre 2018 resté sans réponse puis en décembre 2020. Aucun retour de la part de la propriétaire.
- Parcelle AZ 974 lot 7 : la ville a adressé un courrier d'approche le 2 mars 2016 resté sans réponse. Le 10 octobre 2018, l'EPFNA a envoyé un courrier d'introduction puis une relance en décembre 2020. Ces courriers sont restés sans réponse.
- Parcelle AZ 267 : l'EPFNA a envoyé un courrier d'introduction le 16 septembre 2019. rencontre et visite des immeubles s'est tenue le 13 décembre 2019. L'EPFNA a formulé une proposition d'acquisition par téléphone en décembre 2019 La propriétaire l'a refusée et a indiqué qu'il ne vendrait pas au prix des domaines.
- Parcelle AZ 271 : l'EPFNA a envoyé un courrier d'introduction le 16 septembre 2019. Un premier contact téléphonique en novembre 2019. Une rencontre et visite des immeubles s'est tenue le 13 décembre 2019. L'EPFNA a formulé une proposition d'acquisition le 17 février 2021 restée sans réponse.
- Parcelle AZ 268, 269 et 270 : l'EPFNA a envoyé un courrier d'introduction le 16 septembre 2019. Une rencontre et visite des immeubles s'est tenue le 13 décembre 2019. L'EPFNA a formulé une proposition d'acquisition par téléphone en décembre 2020. Le propriétaire l'a refusée.

2 Vocation future du site

La commune de Limoges a pour ambition de créer une réserve foncière pour la réalisation d'une **opération de requalification et de densification d'un îlot bâti ancien** sur la rue Armand Dutreix et 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 (cf. 4.3 Le PLU de Limoges) en favorisant des opérations de « renouvellement urbain ».

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Des études avec plusieurs scénarios d'aménagement furent réalisées au cours des dernières années, qui démontrent le fort potentiel de développement d'une offre en logements et en commerces à l'échelle de l'îlot Armand Dutreix.

Cependant, ni le coût ni les caractéristiques du projet d'aménagement ne sont clairement identifiés compte tenu de l'ampleur de l'opération, qui compte 22 parcelles, et de la nécessité de maîtriser l'emprise foncière pour mener les études programmatiques et opérationnelles (géotechnique, mesures environnementales complémentaires, études de faisabilité technique, réglementaire, économique, etc) visant à la définition exacte du projet et en vue d'obtenir un projet cohérent intégrant et respectant les objectifs fixés par le PLU de Limoges.

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.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

4 Compatibilité avec les documents cadres

4.1 Le SRADET Nouvelle Aquitaine

Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Le SRADET est un document transversal qui détermine la stratégie régionale d'aménagement durable du territoire, à l'horizon 2030. Quatre priorités déclinées en trois orientations ont été définies. Ainsi, 80 objectifs au total fixent le cap à atteindre collectivement.

Une des priorités de ce schéma est de « bien vivre dans les territoires » traduite notamment en orientation (n°2) « pour une Nouvelle-Aquitaine audacieuse : répondre aux défis démographiques et environnementaux ». Plusieurs objectifs ont été déclinés et concernent la présente DUP :

- **Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale, et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat :**
- Objectif n°31 : réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale par des modèles de développement économe en foncier ;
- Objectif 33 : Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux ;
- Objectif n°34 : Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain.
- L'orientation n°3 « pour une Nouvelle-Aquitaine solidaire » a défini en particulier les objectifs suivants :
- **Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux :**
- Objectif n°66 : Conforter les villes et les bourgs comme pôles animateurs des espaces de vie du quotidien ;
- **Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs :**
- Objectif n°68 : Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique.

Le projet de réhabilitation d'immeubles vacants en centre-bourg pour la création de logements et de commerces en rez-de-Chaussée permettrait de répondre aux objectifs du SRADET en matière de réduction de la consommation d'espace et de reconquête des centres-villes.

4.2 Le schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Limoges (SCOT)

Le Schéma de cohérence territoriale de l'Agglomération de Limoges a été approuvé le 7 juillet 2021.

Les objectifs du SCOT en termes de politique d'aménagement en lien avec le maintien ou l'accueil de la population trouvent leur traduction dans le document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Le SCOT s'oriente notamment sur :

- **Objectif 9 : Répartir la production de logements neufs en favorisant le recentrage en cœur d'agglomération tout en appliquant un modèle de développement polycentrique.**

3 Pièce n 3 : Notice explicative

- Orientation 42 : Répartir par Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) l'objectif global de production de 1025 logements neufs par an pour atteindre un parc de 144 100 résidences principales en 2030, en respectant les équilibres territoriaux de 2013 pour inverser les tendances récentes (notamment l'étalement urbain) et correspondre à ceux de la prospective démographique, soit : - pour la Communauté urbaine Limoges Métropole → prévoir 770 résidences supplémentaires par an, à partir de l'approbation du SCoT et jusqu'en 2030 ;
- Orientation 44 : Combiner des tailles et des types de logements variés¹ permettant de répondre aux parcours résidentiels dans les opérations d'aménagement et dans les zones d'urbanisation futures, en adaptant les règlements des PLU/PLUi et par la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Orientation 46 : Rééquilibrer l'offre sociale au sein du pôle urbain et à l'échelle des quartiers de Limoges pour : favoriser la mixité sociale dans les quartiers fortement sociaux ("quartiers prioritaires de la ville" dont ceux inscrits dans le NPRU) ; développer et harmoniser l'offre à loyer conventionné dans les quartiers et secteurs déficitaires ;
- **Objectif 13 : Limiter l'étalement urbain en luttant contre la vacance et en densifiant le tissu existant**
 - Orientation 54 : Dans le pôle urbain et les pôles d'équilibre privilégier le renouvellement urbain à l'extension de nouvelles zones en recensant, dans les documents d'urbanisme les bâtiments vacants (tous types confondus) et en examinant les possibilités de réutilisation ou de reconversion.
- **Objectif 14 : Maîtriser le développement de l'habitat pour réduire significativement la consommation d'espace**
 - Orientation 63 : Augmenter la densité des nouveaux espaces urbanisés destinés au logement pour passer de 11 à 21 logements à l'hectare en moyenne au sein du SCoT. L'enveloppe foncière moyenne est de 58 hectares par an pour l'ensemble du SCoT à l'horizon 2030, soit une baisse de plus de 51 %.
- **Objectif 15 : Combiner les différentes fonctions urbaines pour réduire les déplacements et faciliter le quotidien**
 - Orientation 68 : Développer la mixité fonctionnelle du territoire en autorisant dans les règlements des PLU/PLUi l'intégration au tissu urbain des activités qui ne génèrent pas de nuisances.

Le projet de création d'une réserve foncière pour la requalification et la densification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix permettra de répondre aux objectifs du SCOT en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La lutte contre la vacance, la densification d'un quartier par des logements énergétiquement plus performants, l'amélioration des infrastructures routières et l'installation de commerces et de services de proximité dans un contexte maîtrisé sont des facteurs favorisant l'arrivée de nouveaux ménages.

4.3 Le PLU de Limoges

Le PLU de la commune de Limoges a été approuvé le 26 juin 2019.

Le projet d'aménagement et de développement durable définit plusieurs objectifs en lien avec le projet :

- Conforter la vocation de « ville à vivre intergénérationnelle » ;
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée en permettant une production en logements en cohérence avec les besoins du territoire et en diversifiant qualitativement et quantitativement l'offre en logements ;

3 Pièce n 3 : Notice explicative

- Equilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire en favorisant le renouvellement urbain et la reconquête des logements vacants ;
- Economiser l'espace en produisant des formes urbaines adaptées en privilégiant le renouvellement urbain et l'intensification urbaine ;
- Poursuivre la diversification de l'offre en matière de mobilité en confortant l'offre en transport en commun (TC) et en développant l'urbanisation préférentiellement en lien avec la desserte structurante en TC.

Le PADD identifie un besoin annuel de 450 à 600 logements supplémentaires à l'horizon 2030.

Le projet de requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix permettra de répondre aux orientations du PLU de Limoges en matière de renouvellement urbain, de diversification urbaine et de développement du transport multimodal.

Au règlement graphique du PLU, le projet de requalification Armand Dutreix se situe en zone urbaine UA « ville centre et centres bourgs », et plus particulièrement en zone urbaine UA1 : « ville centre dense et métropolitaine, et ses axes structurants ».

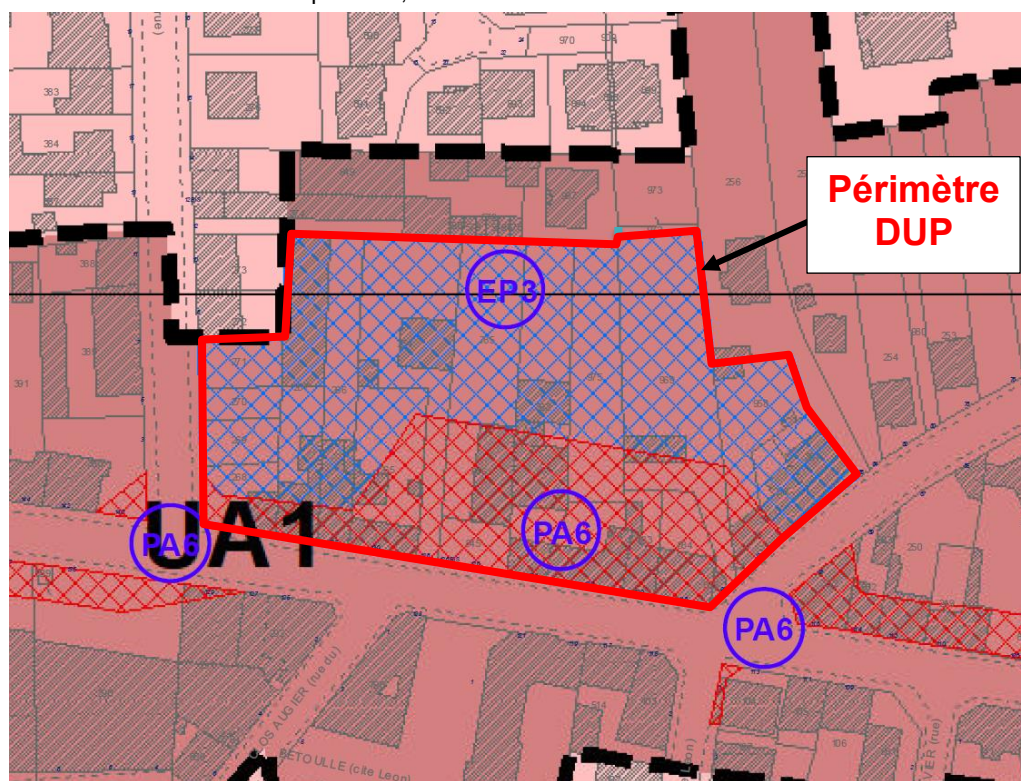



Figure 8 : Zonage du PLU de Limoges

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Emplacement réservé au titre du L151-41


 Voirie

 Espace vert

 Logement social

 Cheminement piéton

 Equipement public

 Numéro d'emplacement réservé

Le règlement écrit interdit certains usages, affectations des sols, construction et activité en zone UA : exploitations agricoles ou forestières, industries, entrepôts, commerces de gros, aménagements de tourisme et loisirs (camping, caravaning, parcs résidentiels de loisirs, villages résidentiels de tourisme, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs, caravanes).

Le projet de requalification de l'îlot Dutreix est compatible avec l'usage des sols et destination des constructions autorisées en zone UA).

Les dispositions communes à l'ensemble des zones et les dispositions spécifiques à la zone UA sont présentées en annexe 4 du présent rapport.

Deux emplacements réservés sont présents sur le périmètre DUP (cf .Figure 8 : Zonage du PLU de Limoges) :

PA6 : Elargissement de la rue Armand Dutreix y compris les pans coupés sur les voies y débouchant et sur les largeurs

EP3 : Réalisation d'un pôle de proximité d'intérêt général (Armand Dutreix)

Deux emplacements réservés sont identifiés au PLU de Limoges pour permettre la requalification de l'îlot bâti.

4.4 Le PLH de Limoges Métropole 2019-2025

Un plan local de l'habitat (PLH) a été adopté le 26 juin 2019 sur le territoire de Limoges Métropole, applicable sur la période 2019-2025. Le PLH est découpé en trois axes et déclinés en sept orientations :

Axe 1 : un nouveau modèle de développement qui conjugue construction neuve et reconquête du parc ancien dans une logique de développement durable

- Orientation 1 : développer une utilisation rationnelle du foncier
- Orientation 2 : Limiter la déqualification des centres-villes et centres-bourgs
- Orientation 3 : Calibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle

Axe 2 : Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel

- Orientation 4 : Diversifier l'offre résidentielle dans une perspective de limitation des spécialisations
- Orientation 5 : Prendre en compte des besoins spécifiques

Axe 3 : Positionner Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat

- Orientation 6 : Repenser le rôle de Limoges Métropole ;
- Orientation 7 : Animer le PLH

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Les sept orientations sont formalisées en actions, qui présentent les interventions nécessaires pour répondre aux enjeux de manière concrète. Ainsi 16 actions ont été regroupées autour de 4 thématiques dont les suivantes qui concernent la présente DUP :

Les actions autour du renouvellement urbain, de la maîtrise foncière et du développement durable :

- Action 4 : Mettre en place une politique foncière communautaire ;
- Action 6 : Repenser les modalités d'intervention pour la requalification du parc privé à l'échelle communautaire
- Action 7 : Mener des opérations de requalification d'îlots dégradés

La fiche communale précise les orientations prioritaires à mettre en œuvre sur la commune de Limoges :

- Renforcer le poids démographique de Limoges grâce au réinvestissement du parc de logement existant et la production d'une offre en logements neufs suffisante, attractive et qualitative ;
- Renouveler la ville sur elle-même en agissant fortement sur la réhabilitation du parc de logements existants publics et privés, notamment dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- Remédier aux problèmes de la vacance dans l'hypercentre en s'appuyant sur les OPAH, mais aussi sur la reconquête des espaces publics et l'amélioration des circulations
- Intégrer une offre en logements locatifs dans les secteurs les moins pourvus

Ces actions sont présentées en annexe 5 (cf. Annexes).

Le nombre de logements à produire est fixé à 2160 sur Limoges sur la durée du PLH dont 379 logements vacants à remettre sur le marché. Le taux d'accroissement annuel de la population sur la période est estimé à +0,2%.

Tableau 1 : Objectifs de production de logements et de sorties de vacances et impacts démographiques prévisionnels (source : PLH 2019-2025)

| | Nombre de logements à produire sur 6 ans (2019-2025) | Nombre de logements vacants à remettre sur le marché (20219-2025) | Gain de ménage sur la période | Gain de population sur la période | Taux d'accroissement annuel de la population sur la période |
|--------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Limoges | 2 160 | 379 | 898 | 1 593 | 0,2% |
| Ville Centre | 2 160 | 379 | 898 | 1 593 | 0,2% |

Le PLH a ensuite décliné ses objectifs par grands quartiers. Le quartier Q03 Aurence Cognac Beaublanc est regroupé avec 4 autres quartiers où sur l'ensemble, une production de 370 à 450 nouveaux logements a été fixée et 133 à 148 logements vacants devront être remis sur le marché à horizon 2025.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tableau 2 : Programmation de logements sur le PLH 3 (2019-2025)

Programmation de logements sur le PLH 3 (2019-2025)

| Objectifs quantitatifs PLH (tous logements et sortie de vacance) | Tous logements 2019-2025 | Sorties de vacance |
|------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| LIMOGES | 2 160 | 379 |
| Q1 Carnot | | |
| Q2 Centre - Hôtel de Ville - Emailliers | 840 à 930 | 133 à 148 |
| Q3 Laurence - Cognac - Beaublanc | | |
| Q4 Cayat - Vignal | | |
| Q5 Bastide - La Brègère | 370 à 450 | 133 à 148 |
| Q6 Bénédictins - Montplaisir | | |
| Q11 Baubreuil - Limoges Nord | | |
| Q7 Sablard - Limoges Sud | | |
| Q8 Ely las Rodas - Renoir | 216 à 300 | 80 à 95 |
| Q9 Vanteaux - CHU | | |
| Q10 Landouge | 580 à 670 | 5 à 20 |
| Q12 Baune-les-mines | | |

4.5 Les documents cadre sur l'eau

SDAGE du Bassin Loire Bretagne

Le SDAGE du Bassin Loire-Bretagne a été adopté pour la période 2016-2021, en décembre 2015. Les orientations de ce document sont respectées dans la mesure où le périmètre de la DUP n'est pas de nature à impacter la ressource en eau et se trouve en dehors des zones sensibles (périmètre de protection AEP², zone humide, cours d'eau...).

Les modalités de gestion et de traitement des eaux pluviales et des eaux usées sur le périmètre DUP seront définies conformément aux dispositions du SDAGE.

SAGE Vienne

Le SAGE de la Vienne a été approuvé par arrêté préfectoral du 8 mars 2013. Les caractéristiques techniques du projet seront définies pour une gestion et un traitement des eaux pluviales et des eaux usées conformes aux dispositions et règlement du SAGE.

² AEP : Alimentation en eau potable

3 Pièce n 3 : Notice explicative

5 Insertion dans le contexte socio-économique

5.1 Dynamique démographique

Sources : Insee, projet de SCOT de l'agglomération de Limoges

5.1.1 Evolution de la population

Evolution démographique communale

La population de la ville de Limoges a connu une baisse conséquente depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait 139 216 habitants. La ville perdait sur cette période 0,7% de sa population par an (dont 1% de solde migratoire, le solde naturel affichant une progression de 0.3%/an) due essentiellement à la mise en œuvre du plan de restructuration de la défense, la fermeture des sites militaires et la disparition des emplois affectés. La population de Limoges en 2018 est de 131 479 habitants et se positionne en 2^{ème} ville la plus peuplée en Nouvelle aquitaine derrière Bordeaux.

A l'échelle de la communauté urbaine, la population a été en constante augmentation jusqu'en 2012. Depuis, l'évolution démographique est négative en raison du solde migratoire négatif.

Le phénomène de périurbanisation est assez marqué et se prolonge au-delà de la première couronne autour du centre-ville et atteint la 2^{ème} voire la 3^{ème} couronne (cf. Figure 11). En effet, Limoges est la seule commune de Limoges Métropole à perdre des habitants entre 2012 et 2017. Des communes comme Chaptelat, Verneuil-sur-Vienne ou Couzeix sont attractives en raison des prix de fonciers nettement inférieurs. Néanmoins, Limoges garde une place majeure dans la démographie et représente plus de 50% de la population de communauté urbaine contre un tiers pour les centres-villes de Bordeaux et Poitiers.

Tableau 3 : Evolution de la population entre 1968 et 2018 sur la commune de Limoges et les communes constituant la communauté urbaine (Source : Insee)

| Nombre d'habitants | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2017 | 2018 |
|--------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Limoges | 133 019 | 143 725 | 140 418 | 133 486 | 133 994 | 138 882 | 136 221 | 132 175 | 131 479 |
| Communauté urbaine (CU) | 161 116 | 180 916 | 188 801 | 190 272 | 195 529 | 206 274 | 208 807 | 207 865 | 207 385 |

3 Pièce n 3 : Notice explicative

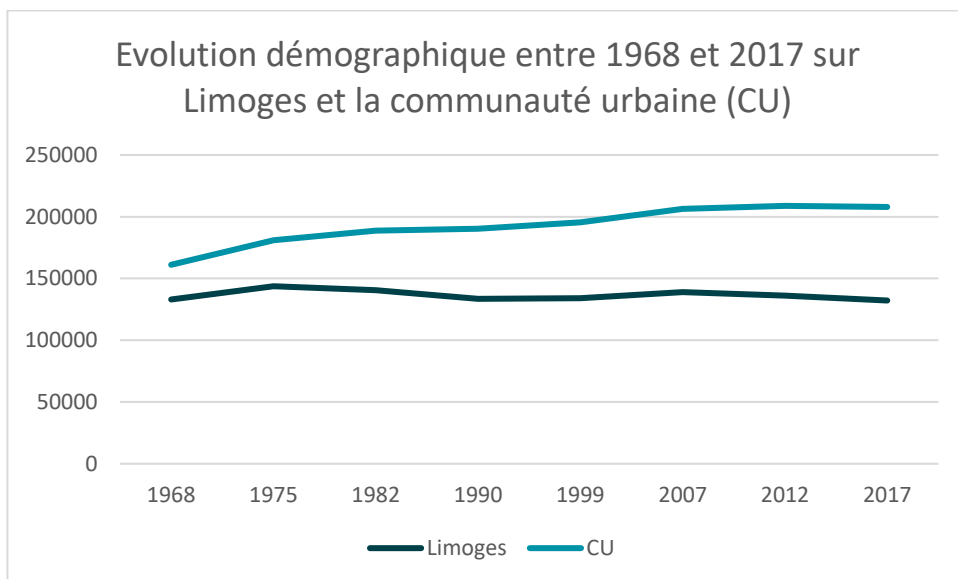


Figure 9 : Evolution démographique entre 1968 et 2017 sur la commune de Limoges et la communauté urbaine (source : Insee)

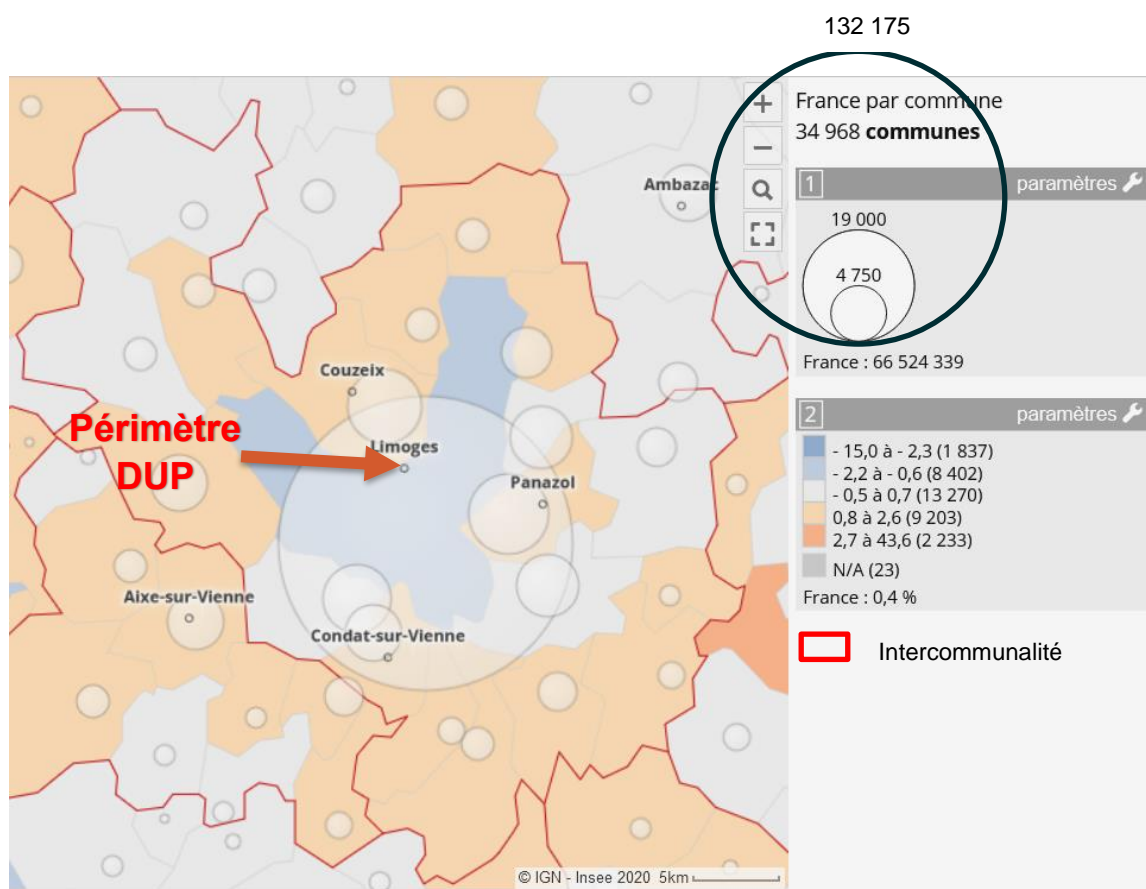


Figure 10 : Nombre d'habitants en 2017 par commune et évolutions démographiques entre 2012 et 2017 (Source : Insee)

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
 Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

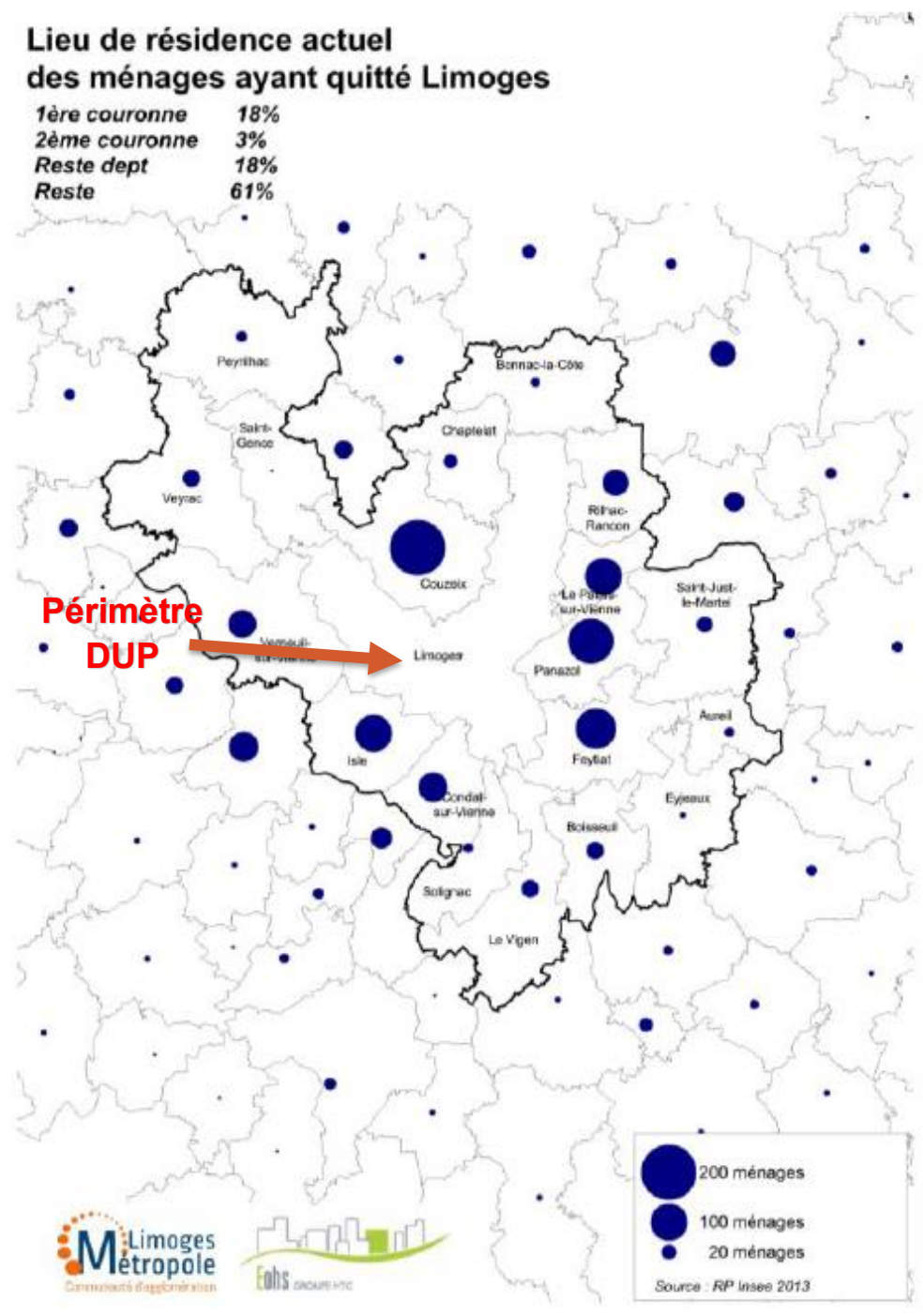


Figure 11 : Lieu de résidence actuel des ménages ayant quitté Limoges (source : PLH 2019-2025)

La population de Limoges est représentée notamment par des personnes seules (40 396 personnes en 2018, soit 55,5% des ménages), jeunes ou âgées et par les familles monoparentales (6 743 ménages en 2018, soit plus de 40% des familles avec enfants sur la commune). Depuis 2008, ces ménages sont en augmentation.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tableau 4 : Evolutions du nombre de ménages de la ville de Limoges entre 2008 et 2018 (source : Insee)

| | Nombre de ménages | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2008 | % | 2013 | % | 2018 | % |
| Ensemble | 73 426 | 100,0 | 72 675 | 100,0 | 72 805 | 100,0 |
| Ménages d'une personne | 36 609 | 49,9 | 38 137 | 52,5 | 40 396 | 55,5 |
| Hommes seuls | 14 441 | 19,7 | 15 752 | 21,7 | 16 858 | 23,2 |
| Femmes seules | 22 168 | 30,2 | 22 385 | 30,8 | 23 538 | 32,3 |
| Autres ménages sans famille | 2 138 | 2,9 | 2 127 | 2,9 | 1 592 | 2,2 |
| Ménages avec famille(s) dont la famille principale est : | 34 679 | 47,2 | 32 411 | 44,6 | 30 817 | 42,3 |
| Un couple sans enfant | 16 870 | 23,0 | 15 295 | 21,0 | 14 477 | 19,9 |
| Un couple avec enfant(s) | 11 951 | 16,3 | 10 576 | 14,6 | 9 598 | 13,2 |
| Une famille monoparentale | 5 858 | 8,0 | 6 541 | 9,0 | 6 743 | 9,3 |

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.

La part des 15 à 29 ans est la plus représentée, reflétant une population limougeaude majoritairement jeune, en lien avec la présence d'un pôle universitaire important. La ville de Limoges assiste également au vieillissement de sa population depuis 2007, (part des plus de 60 ans représentant 27,1% de la population limougeaude en 2018) avec un phénomène de rapprochement vers le centre-ville des personnes âgées qui semble s'accélérer en lien avec l'offre de services de proximité.

Les ménages avec enfants avec des revenus moyens s'éloignent du centre-ville pour accéder à la propriété sur les communes de la 1^{ère} couronne, voire de la 2^{ème}.

Le nombre de personnes par ménage diminue progressivement. En 2017, on dénombrait 1,81 personne en moyenne par résidences à Limoges contre 2,7 en 1968 due essentiellement au desserrement des ménages qui relève de plusieurs facteurs : vieillissement de la population, moindre cohabitation des personnes âgées avec leurs descendants, indépendance croissante, mise en couple plus tardive des jeunes, baisse du taux de fécondité et accroissement des séparations.

Tableau 5 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale (source : Insee)

| | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2007 | 2012 | 2017 |
|---------------------------------------------------|---------|---------|------|------|------|------|------|------|
| Nombre moyen d'occupants par résidence principale | 2,7 | 2,6 | 2,3 | 2,2 | 2,0 | 1,9 | 1,8 | 1,8 |

La commune de Limoges a fait le constat de la perte d'attractivité de son centre-ville. En effet, on observe un mode d'urbanisation inadapté aux besoins de la population avec une dominance des logements de grande taille (en 2017, près de 42,3% sont des logements comprenant au moins 4 pièces et plus dont 19,7% de 5 pièces et plus).

Evolution démographique à l'échelle du quartier (Q03)

Le périmètre DUP se localise au sein du quartier « Q03 – Aurence Corgnac Cité Universitaire Beaublanc ». Entre 2009 et 2014, le quartier a connu une baisse de 7,2% de la population représentant 1340 habitants. La part des moins de 20 ans y est importante et la part des 75 ans et plus moyenne.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
 Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

Evolution démographique par quartier entre 2009 et 2014

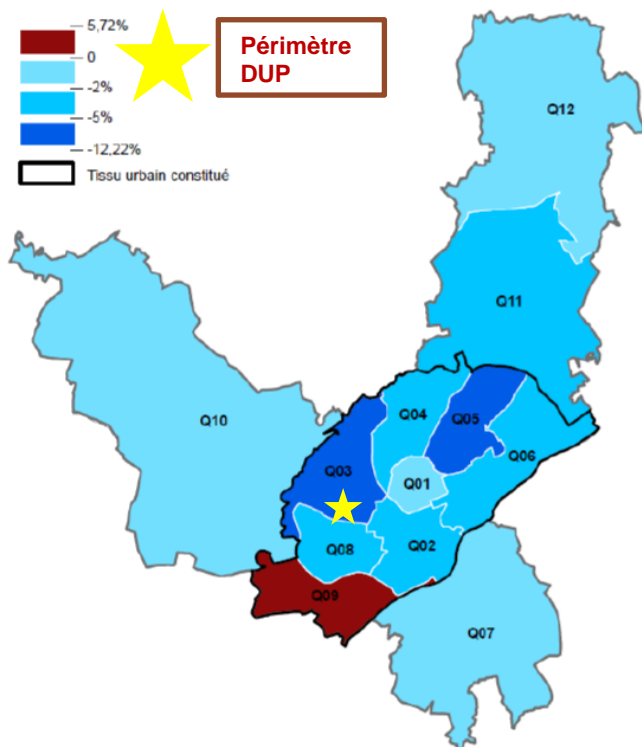


Figure 12 : Evolution démographique à l'échelle des quartiers (Source : PLU Limoges)

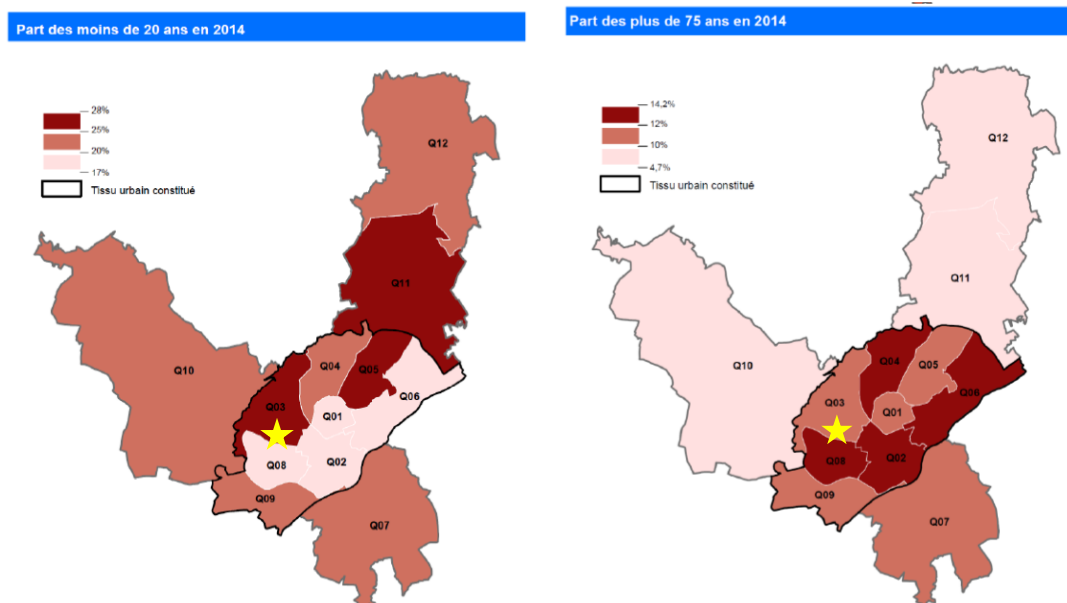


Figure 13 : Répartition par âge et par quartier sur la commune de Limoges (Source : PLU Limoges)

3 Pièce n 3 : Notice explicative

La ville de Limoges est attractive pour les personnes seules en lien avec le pôle universitaire pour les plus jeunes et les services de proximité qu'offre le centre-ville pour les plus âgées. Le phénomène de périurbanisation se poursuit avec l'installation des jeunes ménages en périphérie. A l'échelle du quartier, l'évolution négative est une des plus marquée (-7,2% d'habitants entre 2009 et 2014) avec une part importante de jeunes et dans une moindre mesure des personnes âgées de plus de 75 ans.

5.1.2 Population active et emplois

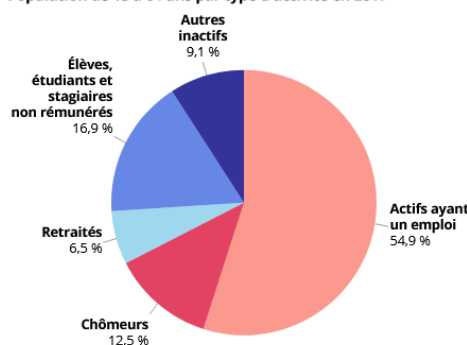
A l'échelle communale

La population en âge de travailler diminue sur la commune de Limoges (-6,53%). Les actifs ayant un emploi représentent 54,9% de la population en âge de travailler en 2017 contre 56,5% en 2012. La part de chômeurs a également augmenté passant de 11,8% à 12,5% entre 2012 et 2017.

Tableau 6 : Population active sur Limoges (Source : Insee)

| | 2007 | 2012 | 2017 |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Ensemble | 94 667 | 90 657 | 84 742 |
| Actifs en % | 67,0 | 68,3 | 67,4 |
| Actifs ayant un emploi en % | 58,7 | 56,5 | 54,9 |
| Chômeurs en % | 8,4 | 11,8 | 12,5 |
| Inactifs en % | 33,0 | 31,7 | 32,6 |
| Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en % | 16,6 | 15,3 | 16,9 |
| Retraités ou préretraités en % | 8,0 | 8,0 | 6,5 |
| Autres inactifs en % | 8,4 | 8,4 | 9,1 |

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2017



Les emplois se concentrent sur l'unité urbaine avec plus des trois quarts localisés sur la ville de Limoges. La ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Limoges attire donc un nombre important d'actifs venus des communes extérieures. L'activité tertiaire représente plus de 84% des emplois de l'agglomération. L'activité industrielle et la construction BTP sont également représentées avec 15,2% des emplois de l'agglomération dont les trois quarts sont présents dans la ville de Limoges.

Néanmoins, une vacance commerciale de 12% est notée dans le centre-ville atteignant plus de 25% dans certaines rues. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions commerciales en périphérie. Il existe donc un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville de Limoges. La ville est par ailleurs bénéficiaire du Programme Action Cœur de Ville mis en place par le ministère de la cohésion territoriale dans l'objectif de redynamiser les centres-villes des villes moyennes. La ville de Limoges a signé la convention Action Cœur de Ville le 28 juin 2018.

A l'échelle du quartier Q03

La part des chômeurs sur le quartier de la DUP est importante et supérieure à la moyenne communale et représentent 24,2% des actifs en 2014.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

5.1.4 Parc de logements et dynamique d'évolution urbaine

Caractérisation du parc de logement

Le parc de logement recensé en 2017 est composé de 82 221 unités dont 88,3% de résidences principales et 2,7% de résidences secondaires.

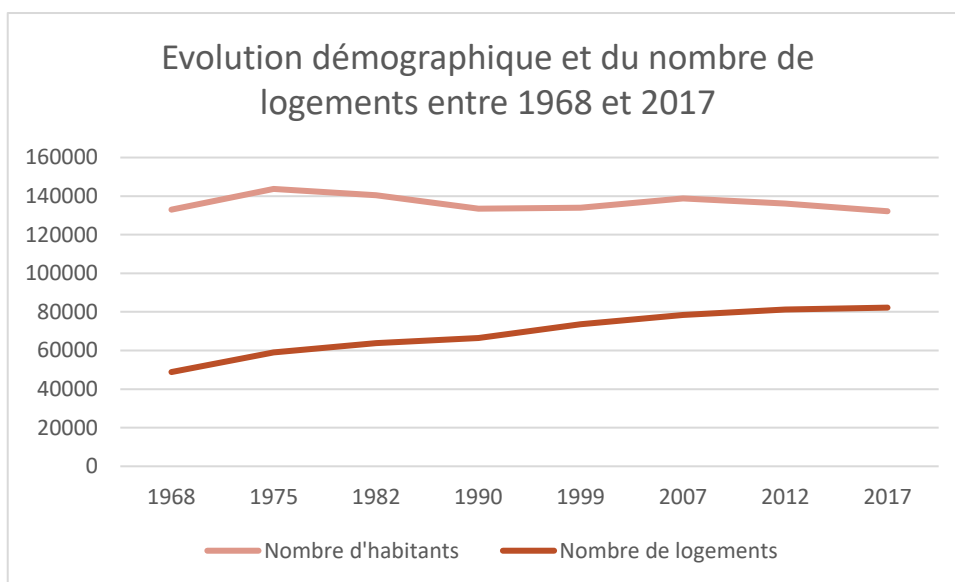


Figure 15 : Evolution démographique et du nombre de logement sur la commune de Limoges entre 1968 et 2017 (source : Insee)

La part des appartements représente les trois quarts des logements sur la commune de Limoges.

La ville de Limoges dispose d'une offre importante de logements sociaux pour les populations fragiles économiquement et socialement : le taux de logements sociaux est de 29% en 2017 (prise en compte des foyers, logements CROUS et EHPAD).

Les diagnostics, réalisés dans le cadre du PLH et de la CIL, témoignent d'importants déséquilibres dans le peuplement entre quartiers de Limoges, avec notamment une concentration des logements aidés.

Le projet de la commune a pour ambition de contribuer à l'objectif de mixité sociale en diversifiant l'habitat et en rééquilibrant la répartition du parc social.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

Tableau 7 : Catégories et types de logements (source : Insee)

| | 2007 | % | 2012 | % | 2017 | % |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Ensemble | 78 411 | 100,0 | 81 323 | 100,0 | 82 221 | 100,0 |
| Résidences principales | 72 788 | 92,8 | 72 953 | 89,7 | 72 626 | 88,3 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1 188 | 1,5 | 1 466 | 1,8 | 2 260 | 2,7 |
| Logements vacants | 4 436 | 5,7 | 6 904 | 8,5 | 7 336 | 8,9 |
| <i>Maisons</i> | <i>21 899</i> | <i>27,9</i> | <i>22 151</i> | <i>27,2</i> | <i>22 656</i> | <i>27,6</i> |
| <i>Appartements</i> | <i>55 887</i> | <i>71,3</i> | <i>58 557</i> | <i>72,0</i> | <i>58 968</i> | <i>71,7</i> |

Le taux de vacance a augmenté entre 2008 et 2018, passant de 5,9% en 2008 à 8,8% en 2012 et se stabilisant à 8,7% en 2018 (soit 7 179 logements), représentant ainsi 2 512 logements vacants supplémentaires en 10 ans sur la commune de Limoges. A l'échelle des quartiers, le taux de vacance a fortement augmenté sur le quartier de la DUP (quartier Q03) et atteint les 9% en 2014.

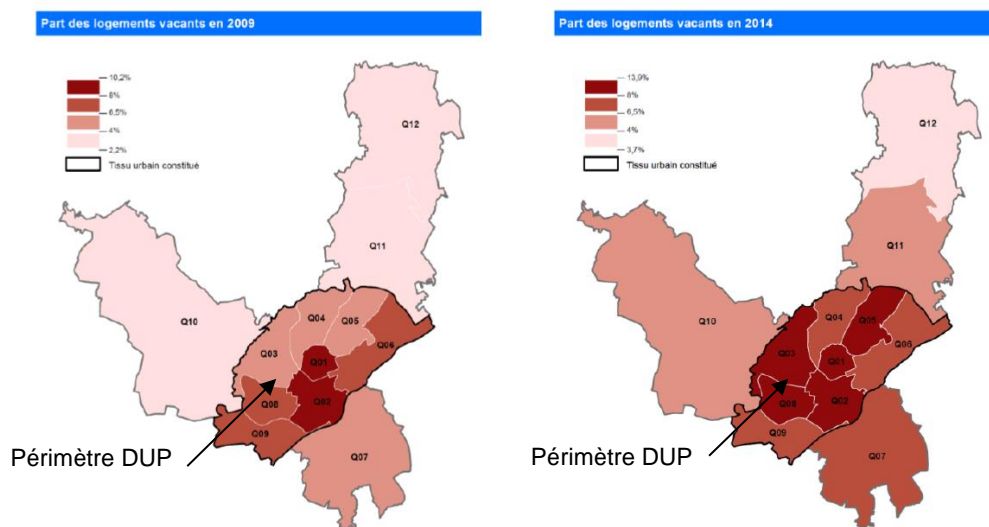


Figure 16 : Part des logements vacants entre 2009 et 2014 par quartiers à Limoges

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Evolution du taux de vacance par grands quartiers entre 2007 et 2014

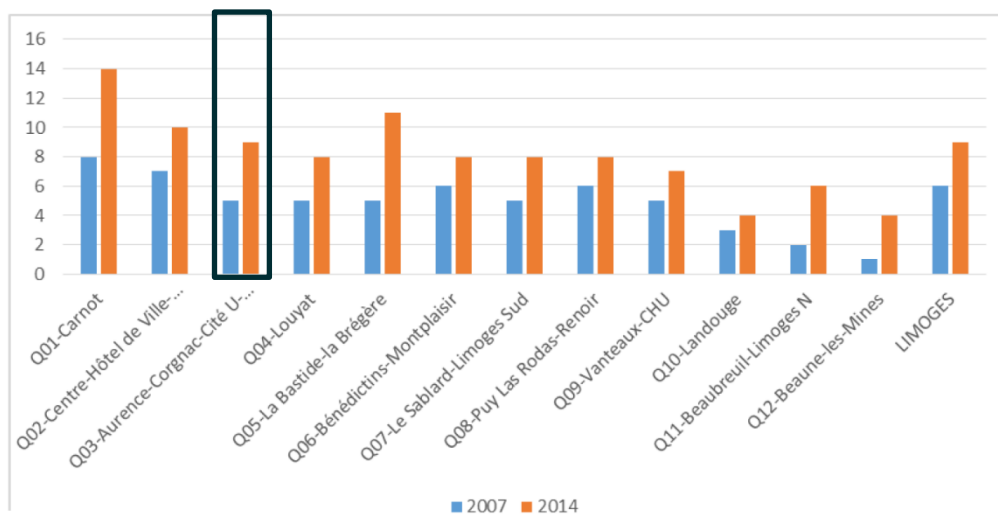


Figure 17 : Evolution du taux de vacance par grand quartiers entre 2007 et 2014 (source : PLU Limoges)

Dynamique d'évolution urbaine

Le nombre de logements est en augmentation (+1,1% entre 2012 et 2017) malgré une diminution de la population (-0,6% entre 2012 et 2017). Ainsi, 898 nouveaux logements ont été créés entre 2012 et 2017, soit une production annuelle de 149 logements et qui cherche à amplifier l'offre des logements adaptés aux ménages de la commune.

Les résidences secondaires et logements occasionnels sont en nette augmentation (+54% entre 2012 et 2017).

Tableau 8 : Catégories et types de logements (Source : Insee)

| | 2007 | % | 2012 | % | 2017 | % |
|--------------------------------------------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|--------------|
| Ensemble | 78 411 | 100,0 | 81 323 | 100,0 | 82 221 | 100,0 |
| Résidences principales | 72 788 | 92,8 | 72 953 | 89,7 | 72 626 | 88,3 |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 1 188 | 1,5 | 1 466 | 1,8 | 2 260 | 2,7 |
| Logements vacants | 4 436 | 5,7 | 6 904 | 8,5 | 7 336 | 8,9 |
| <i>Maisons</i> | 21 899 | 27,9 | 22 151 | 27,2 | 22 656 | 27,6 |
| <i>Appartements</i> | 55 887 | 71,3 | 58 557 | 72,0 | 58 968 | 71,7 |

3 Pièce n 3 : Notice explicative

La ville de Limoges a également connu une augmentation de l'indice des loyers depuis le début des années 2000, avec une stabilisation à partir de 2010.

| LIMOGES Année 2018 | Ensemble |
|----------------------------------------------------|----------|
| Niveau des loyers de marché (en €/m ²) | 9,3 |
| Variation des loyers de marché (en %) | 2,7 |

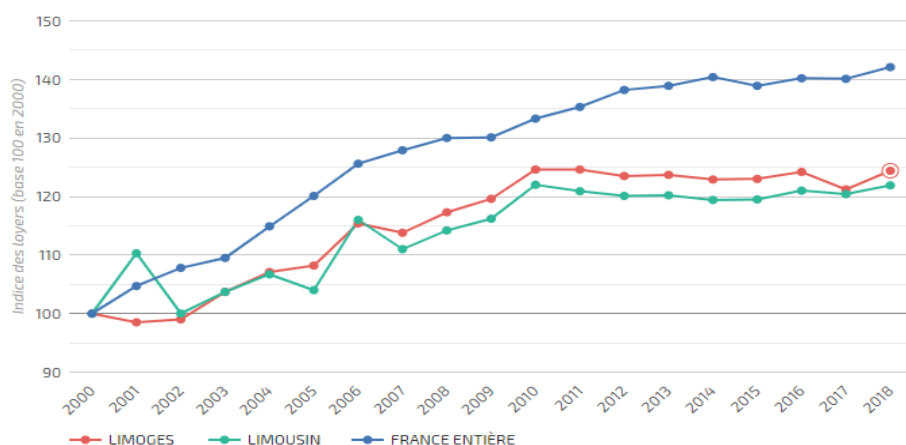


Figure 13 : LES LOYERS DE MARCHÉ 2018 (source Clameur)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de Limoges, approuvé en 2019, prévoit à l'horizon 2030, l'accueil de 4000 habitants supplémentaires. En parallèle, le PLH 3 prévoit sur la période 2019-2025 la production de 2160 nouveaux logements dont 370 à 450 sur une zone comprenant 4 quartiers dont le quartier Q03 où se situe le périmètre DUP. Le renouvellement urbain et la reconquête des logements vacants sera favorisé. La ville de Limoges souhaite diversifier qualitativement et quantitativement l'offre en logements afin de maintenir et favoriser l'accueil des jeunes ménages et familles au centre-ville et de rendre ainsi la ville attractive pour toutes les générations (source : PADD PLU Limoges, 2019) :

- Prévoir des logements pour les familles (habitat individuel, groupé, collectif) ;
- Répondre aux besoins des étudiants (proximité des transports en commun, des sites d'enseignement supérieur et du cœur de ville) ;
- Produire des logements adaptés : ménages en difficultés, personnes âgées, hébergement des jeunes ;
- Lutter contre l'habitat indigne ;
- Réduire la vacance ;
- Maintenir une offre de logements sociaux équilibrée et adaptée à l'échelle du territoire de Limoges et de son agglomération.

Le parc de logement sur la ville de Limoges se caractérise majoritairement par des résidences principales de type appartement, où le taux de vacance augmente (dû à l'ancienneté du parc et à la taille inadaptée des logements aux besoins). Le PLH de Limoges prévoit à l'horizon 2030 l'accueil de 4000 habitants supplémentaires. Le PLH a fixé la production de 2160 nouveaux logements sur Limoges entre 2019 et 2025 soit 370 à 450 sur la zone regroupant 4 quartiers dont le Q03 où se situe la périmètre DUP.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

5.2 Activités économiques

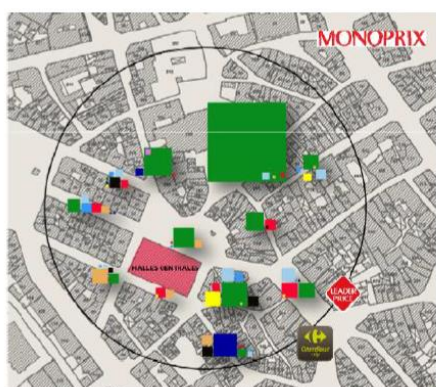
Sur la commune de Limoges, 12 006 établissements actifs sont recensés au 1^{er} janvier 2015 dont la majorité est représentée par les activités commerciales, les transports ou les services divers (70,2%).

5.2.1 Secteurs d'activités dominants sur Limoges

Le commerce

Limoges présente une forte densité d'équipements commerciaux, sans concurrence dans un rayon de 100 km, et avec une densité supérieure à la moyenne de France excepté dans le secteur de l'équipement à la personne (comparaison sur 140 agglomérations de plus de 40 000 habitants, source : PLU de Limoges, 2019).

Le périmètre DUP se localise à proximité du centre de Limoges où 213 commerces sont présents. L'équipement à la personne est le secteur le plus représenté (38% des commerces de l'hypercentre), suivi par l'alimentaire (14%) et les restaurants (12%).



Répartition des commerces dans l'hyper-centre :

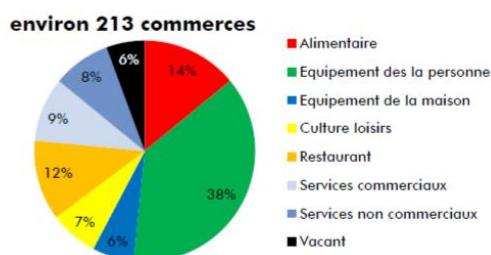


Figure 18 : Répartition des commerces dans l'hyper-centre de Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019)

Néanmoins, une vacance commerciale de 12% est notée dans le centre-ville atteignant plus de 25% dans certaines rues. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions commerciales en périphérie. Sur les pôles relais, le dispositif commercial se modifie, des moyennes surfaces se développent en périphérie alors que les commerces du centre bourg sont difficilement repris.

Il existe donc un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville de Limoges. Il est important de répondre aux besoins quotidiens des habitants et renforcer par ricochet, l'animation du centre-ville.

La commune avait délibéré dès 2006 pour instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Le périmètre d'application de ce droit a été ajusté en 2009 suite à une étude menée par un cabinet spécialisé, afin d'établir un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité, comprenant 5 pôles de vie, dont fait partie d'îlot Armand Dutreix (délibération du conseil municipal du 23 mars 2009).

Plus récemment, le Programme Action Cœur de Ville par lequel la ville de Limoges est bénéficiaire témoigne encore un fois de la volonté de redynamiser le centre-ville, de diversifier des appareils commerciaux et de pouvoir mettre fin à la vacance commerciale. Le périmètre de DUP se situe ainsi au sein de l'enveloppe d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), portée conjointement par Limoges Métropole et la ville elle-même, qui facilitera le déploiement du programme Action Cœur de Ville.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

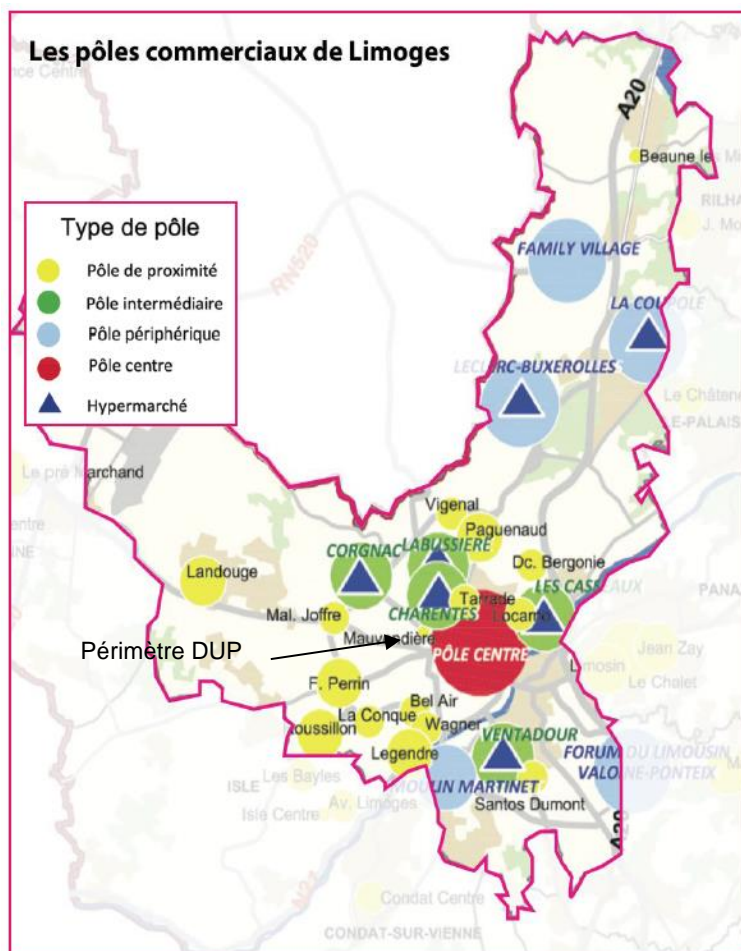


Figure 19 : Localisation des pôles commerciaux de Limoges (source : PLU de Limoges, 2019)

Le périmètre DUP se localise à proximité du pôle centre et de pôles de proximité.

L'industrie

De grands groupes industriels sont encore actifs sur Limoges, notamment Legrand, leader mondial de l'appareillage basse-tension (2000 emplois sur Limoges) basé dans le quartier « The Sablard » à l'est de Limoges, à moins de 3 km du périmètre DUP et desservi par les réseaux de transports en commun et Renault Trucks (environ 200 emplois sur Limoges).

Les zones industrielles se localisent au nord et sud-est de la commune et sont accessibles via la rocade et en transport en commun. La rocade se situe à 1 km à l'ouest du périmètre DUP (cf. Figure 20).

L'industrie de la porcelaine, notoriété de la ville dans le monde a connu une crise profonde dans les années 1970. Le secteur se maintient avec 31 établissements recensés en 2016 et plusieurs labellisations.

Limoges et son agglomération accueillent également l'industrie du papier et des arts graphiques (2500 emplois sur l'agglomération), l'agroalimentaire et les biotechnologies, l'électricité et l'électronique.

Également, la ville de Limoges a été désignée en octobre 2017 « ville créative de l'UNESCO » dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

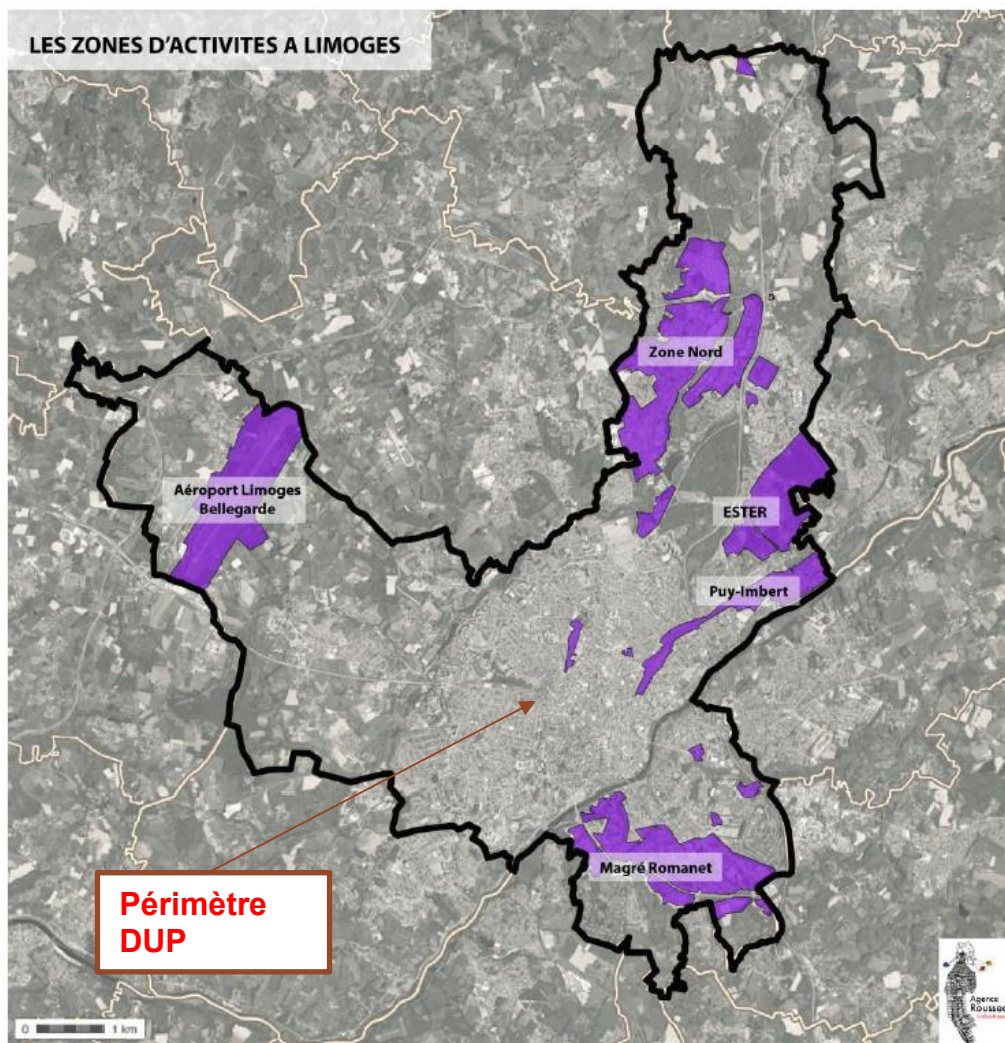


Figure 20 : Localisation des zones d'activités sur la commune de Limoges (Source : PLU, diagnostic 2014)

De grands groupes sont installés sur la ville de Limoges, facteurs d'emplois tout comme les zones d'activités. L'accès rapide à la rocade depuis la présente DUP ainsi que le réseau en transport en commun desservant ces bassins d'emplois permettrait de maintenir la population active notamment, travaillant dans ces secteurs.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

5.4 Infrastructures et services

5.4.1 Equipements et services publics

La commune de Limoges dispose de nombreux équipements et services publics en tant que préfecture de la Haute-Vienne. Également, le périmètre DUP se localise à proximité de la Faculté des Sciences et Techniques.

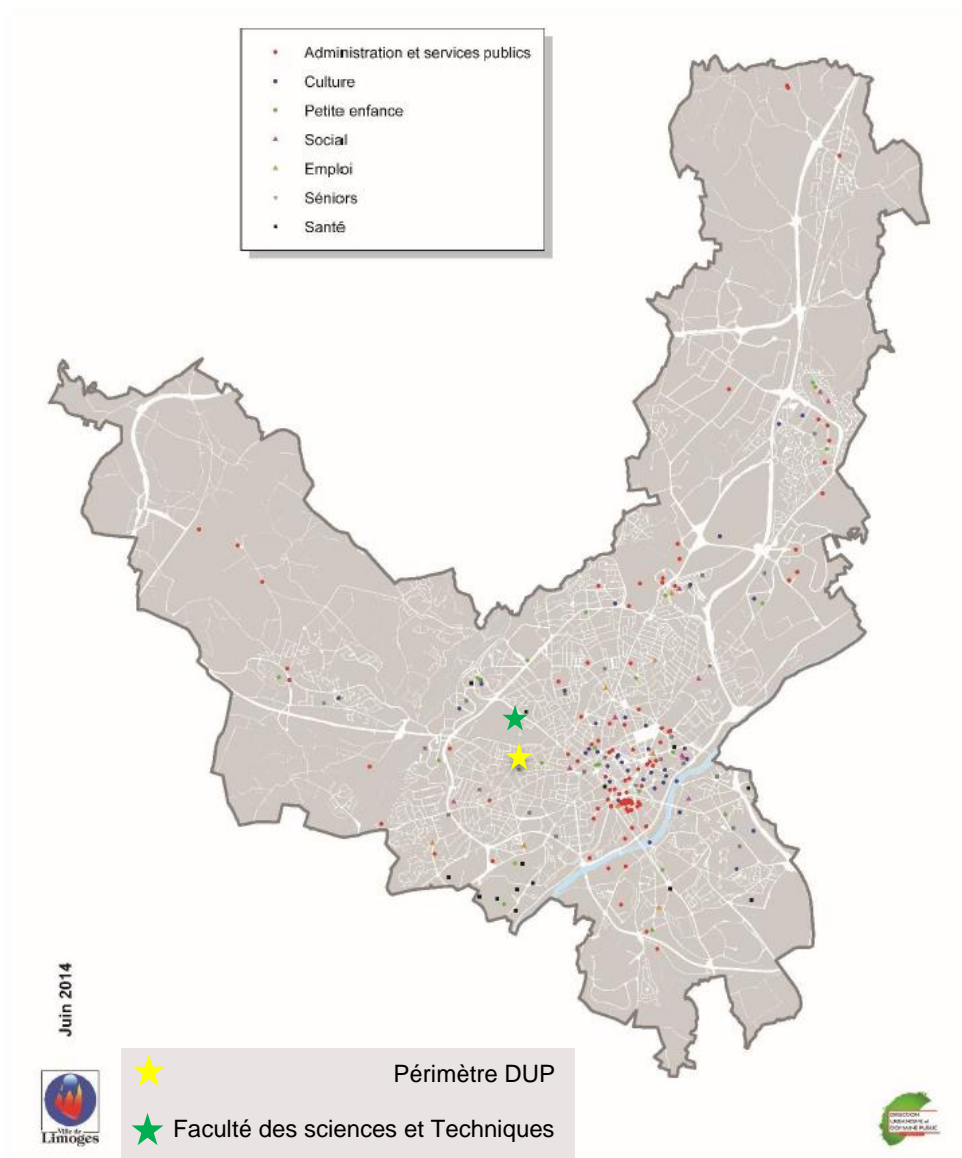


Figure 21 : Répartition des équipements par catégories à Limoges

Le périmètre DUP bénéficie de la proximité aux équipements et services publics de la ville de Limoges et ainsi être attractif. De plus, le projet contribuera à la dynamique locale et au maintien d'équipements publics grâce à l'arrivée de nouveaux ménages et des étudiants souhaitant être près de la Faculté des Sciences et Techniques. Il pourra permettre également la création d'une nouvelle centralité et ainsi améliorer le confort de vie des habitants.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

5.4.1 Mobilités

Réseau routier

L'agglomération de Limoges est structurée par un réseau en étoile composé de grands axes routiers et de routes départementales qui pénètrent au cœur de la ville. L'autoroute A20, desservant Montauban au Sud et Châteauroux au Nord, traverse Limoges dans sa partie est. Le périmètre DUP se localise à proximité du boulevard (ou rocade) contournant Limoges et de la D941 puis la N141 permettant d'accéder à l'aéroport de Limoges et de rejoindre Angoulême. L'utilisation de la voiture est privilégiée sur la commune de Limoges. La redynamisation du centre-ville réduira la distance des trajets domicile-travail et favorisera les mobilités alternatives à l'automobile.

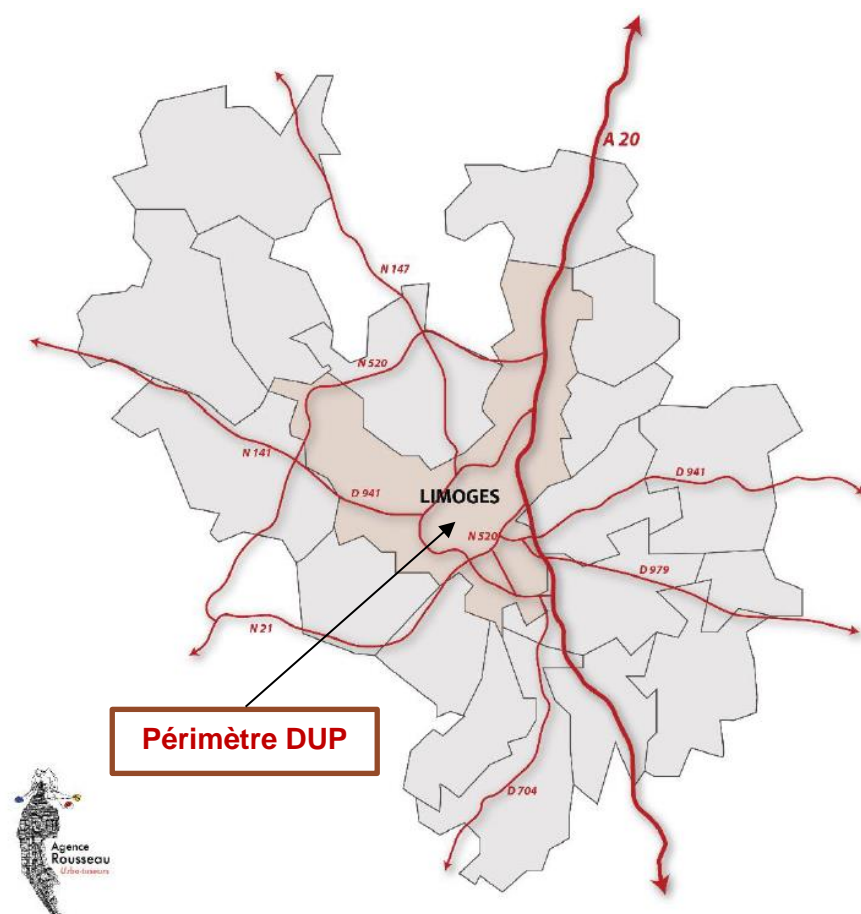


Figure 22 : Réseau viaire sur l'agglomération de Limoges

Réseau ferroviaire, aérien et transports en commun

Limoges dispose :

- D'une gare TER avec 8 lignes régionales ;
- D'un aéroport international avec 150 vols commerciaux par semaine ;
- D'un réseau de transports en commun dense avec notamment 39 lignes de bus.

Le périmètre DUP est desservi par six lignes de bus avec trois arrêts à proximité immédiate du périmètre DUP. Les lignes desservent aussi bien le centre-ville que les communes périphériques.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

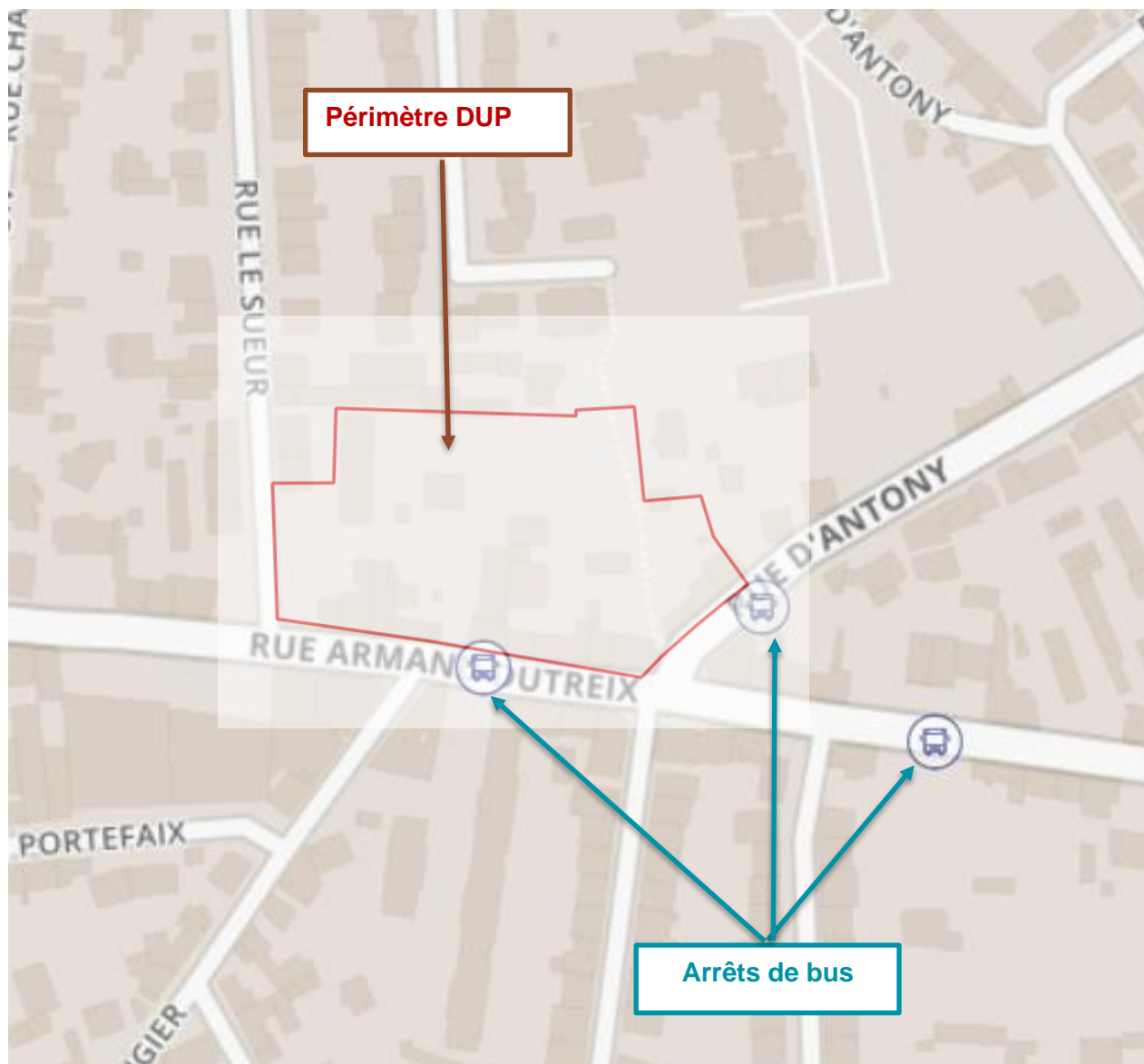


Figure 23 : Localisation des arrêts de bus à proximité du périmètre DUP (source : modalis.fr)

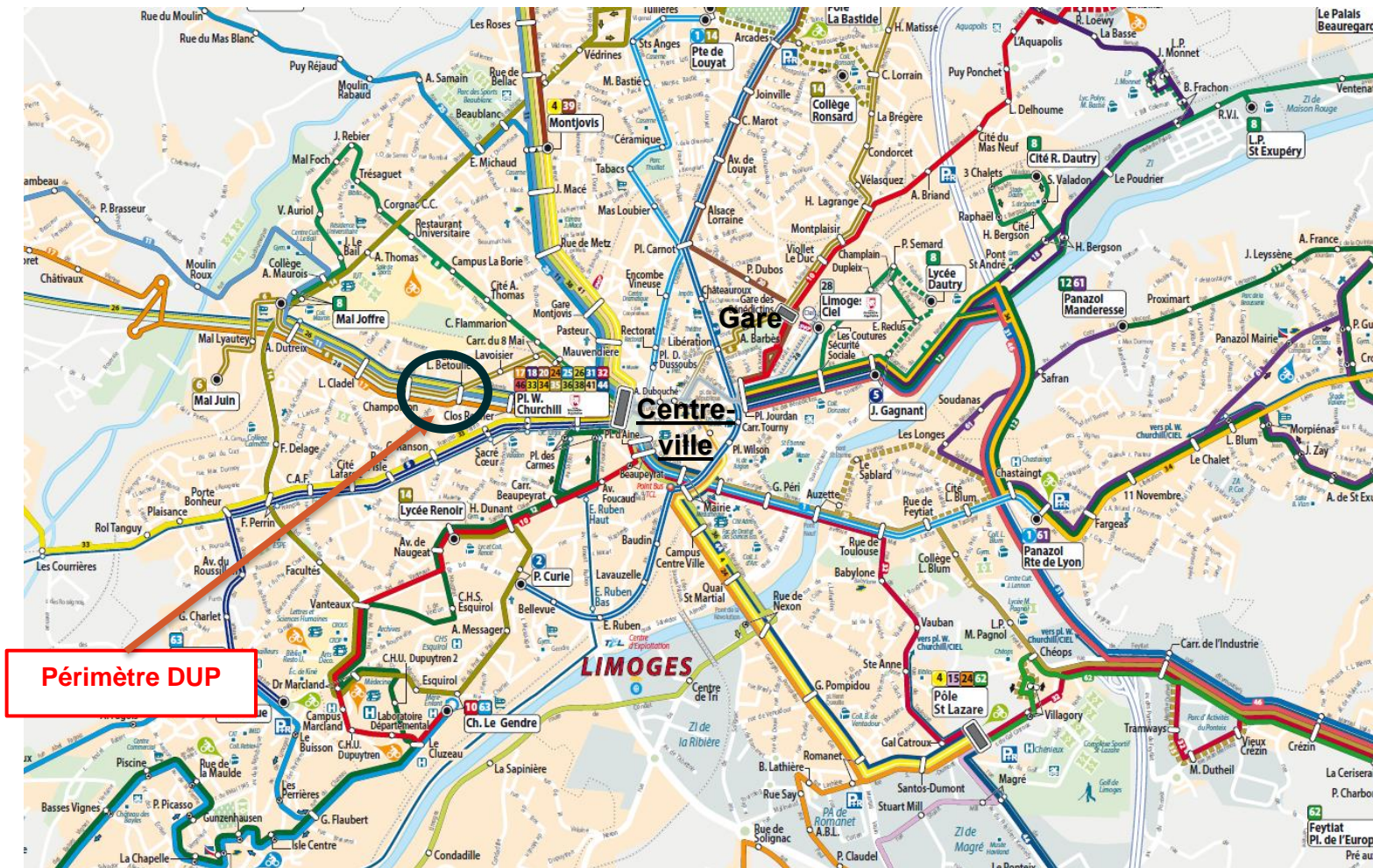


Figure 24 : Desserte du centre-ville de Limoges par le réseau de bus (source : <http://www.stcl.fr>)

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Mobilités douces

Un plan de déplacements urbains (PDU), arrêté en 2018, définit 17 actions permettant notamment la création de ligne, le développement de pôle d'échanges, le déploiement d'un plan vélo à l'échelle communautaire, etc. Des réflexions sont également en cours sur la marche à pied en Centre-ville et sera étendu à l'échelle de la ville de Limoges.

Le périmètre DUP est desservi par le réseau de transports en commun sur la rue Armand Dutreix, se localise à proximité de l'aéroport à l'ouest et du centre-ville à l'est.

6 Insertion du site dans le contexte environnemental

6.1 Géologie

Le périmètre DUP se situe sur des migmatites du complexe de Limoges.

Il n'est pas concerné par des mouvements de terrain, des aléas retrait-gonflement des argiles ou des cavités souterraines *in situ*.

L'ensemble de la commune est classé en risque sismique faible. Des règles de construction parasismique y sont applicables sur les nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le périmètre DUP n'est concerné par aucun risque naturel de mouvement de terrain hormis le risque sismique faible (source : georisques).

6.2 Topographie

Le périmètre DUP se situe à une moyenne de 300 mètres d'altitude. La topographie *in situ* est relativement plane.

6.3 Réseau hydrographique et gestion de l'eau

Les masses d'eau superficielles et l'assainissement des eaux pluviales

Deux cours d'eau sont présents de part et d'autre du périmètre DUP à une distance éloignée, avec le ruisseau de l'Aurence (1,3 km à l'ouest) se jetant dans la Vienne (présente à 2,5 km à l'est).

Le règlement du PLU indique que « *le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre, tant que de besoin :*

- *Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;*
- *Les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.*

Les solutions privilégiant les techniques d'infiltration seront recherchées. »

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Tout travaux au sein du périmètre DUP doit respecter le règlement du PLU de Limoges et les prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Limoges Métropole en termes de gestion des eaux pluviales.

Assainissement des eaux usées

Source : PLUi de Limoges, 2019

Les effluents collectés sur la commune de Limoges sont traités par la station d'épuration de Limoges de type boue d'une capacité de 285 000 équivalent habitants (EH), dont le milieu récepteur est la Vienne. La station assure le traitement de 9 communes voisines de Limoges. Durant la période 2014-2017, la charge organique annuelle moyenne de la station d'épuration était comprise entre 53% et 63% et la charge hydraulique entre 59% et 65% des capacités. La charge moyenne actuellement reçue correspond à 174 000 EH avec une charge en pointe à 250 000 EH. Des études ont par ailleurs été réalisées en 2018 pour les travaux de modernisation et l'optimisation énergétique prévus de 2020 à 2023 sur la base des scénarios d'évolution de l'INSEE des 10 communes raccordées et des évolutions prévues au SCOT à l'horizon 2035.

Le règlement du PLU de Limoges indique que : « toute construction ou installation nouvelle ou réhabilitée doit obligatoirement raccorder les installations sanitaires (rejet d'eaux usées domestiques) au réseau public d'assainissement [...]. Pour les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (eaux usées non domestiques), un pré-traitement peut être exigée. Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking, etc.) les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Le périmètre DUP fait partie de la zone d'assainissement collectif définie sur Limoges (raccordement au réseau de collecte). Les équipements d'assainissement actuels (station d'épuration de Limoges) sont en capacité d'assurer le traitement actuel et futur sur ce secteur. Tous travaux au sein du périmètre DUP, qui pourrait à terme amener à générer des eaux usées domestiques, doit respecter le règlement du PLU de Limoges et le règlement d'assainissement de Limoges Métropole en termes de gestion des eaux usées.

Eau potable

La commune de Limoges utilise majoritairement des ressources superficielles pour son alimentation en eau potable. Seulement un prélèvement d'eau potable est réalisé en limite nord sur la commune (captage). Aucune servitude d'utilité publique liée à l'adduction d'eau ou à la protection de zone de captage n'est présente sur le périmètre DUP ou à proximité.

Le périmètre DUP est déjà desservi par le réseau de distribution de l'eau potable.

6.4 Risques inondation

La commune de Limoges est couverte par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Les zones soumises à prescriptions ou interdictions sont présentes respectivement sur la vallée de l'Aurence et la Vienne.

En termes de risque de remontée de nappe, le périmètre DUP n'est concerné que par un risque potentiel d'inondation de cave (source : Géorisques, BRGM) (il ne se situe pas dans une zone potentiellement sujette à un débordement de nappe).

3 Pièce n 3 : Notice explicative

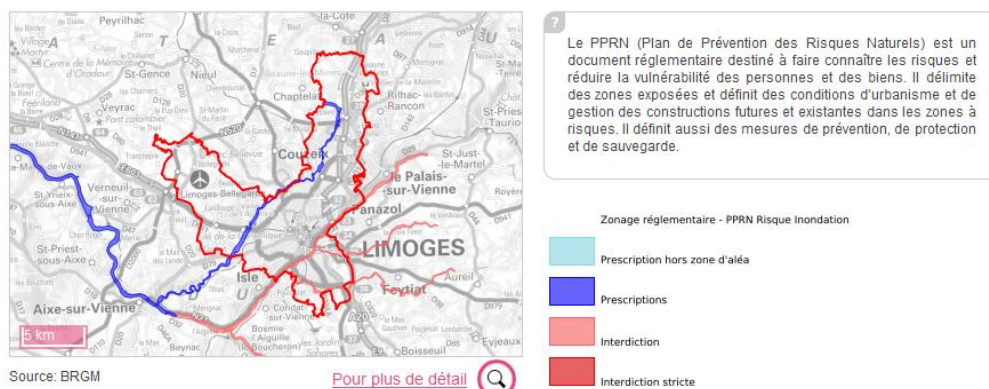


Figure 25 : Localisation du risque inondation sur la commune de Limoges

Le périmètre DUP est situé en dehors de toute zone d'aléa inondation délimitée par un PPRI. Seul un risque potentiel d'inondation de cave est identifié au niveau du périmètre DUP.

6.5 Autres risques et nuisances

Nuisances sonores

Le périmètre DUP est impacté par deux infrastructures routières : la rue Armand Dutreix (classé en catégorie 2) et la rue d'Antony (classée en catégorie 3). Les secteurs affectés sur le périmètre DUP sont de 250 mètres de large de part et d'autre de la rue Armand Dutreix et 100 mètres pour la rue d'Antony. Par ailleurs, des phénomènes de congestion sont observés sur la rue d'Antony et au niveau de l'intersection entre cette dernière et la rue Armand Dutreix (source : étude de faisabilité). Ces deux axes comportent des trafics assez importants en raison de leur situation en entrée et sortie de ville vers les communes à l'ouest de Limoges. Le trafic concerne les automobiles et les transports en commun.

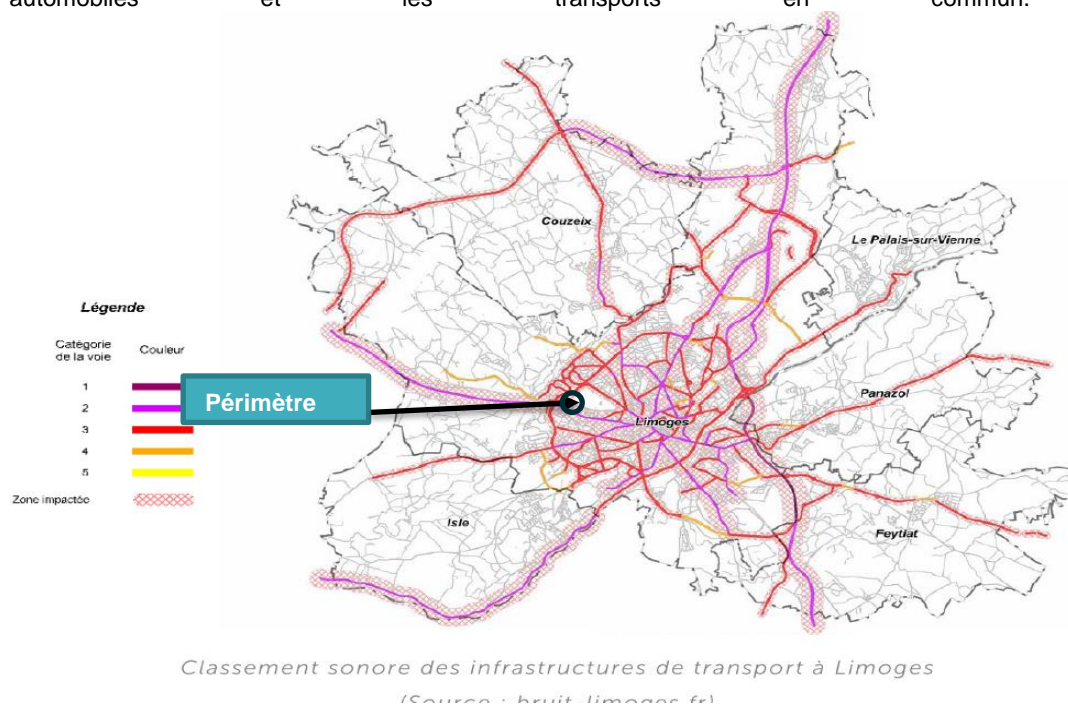
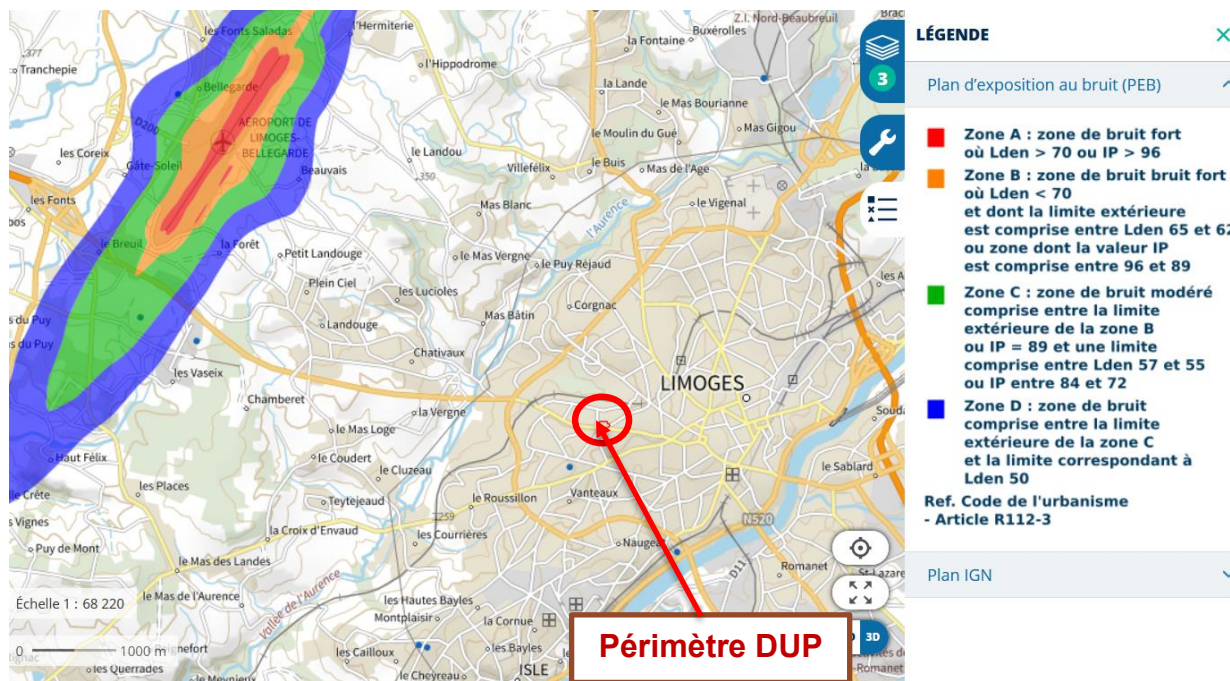


Figure 26 : Classement sonore des infrastructures de transports à Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019)

3 Pièce n 3 : Notice explicative

L'aéroport international est situé à l'écart des zones résidentielles denses. Il est soumis au Plan d'exposition au Bruit (PEB) approuvé par arrêté préfectoral, signé le 20 septembre 2007.

Figure 26 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport Limoges Bellegarde (Source : geoportail)



Le périmètre de DUP est soumis à des nuisances sonores due au trafic routier (automobiles et transports en commun) sur la rue Armand Dutreix et rue d'Antony affectant le périmètre DUP respectivement 250 mètres et 100 mètres de large de part et d'autre des infrastructures routières. Tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal (selon arrêté modifié du 30 mai 1996). Le projet prendra en compte cette contrainte. Le périmètre DUP est situé en dehors des zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges.

Sites et sols pollués

Le périmètre DUP n'est pas concerné par la présence d'une activité actuelle ou ancienne génératrice de pollution des sols (données BASIAS et BASOL).

Transport matières dangereuses

Le périmètre DUP ne se situe pas le long ou à proximité d'une voie exposant au risque lié au transport de matières dangereuses.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

6.6 Milieux naturels

6.6.1 Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Limoges. Le périmètre DUP se situe à 15 km du site Natura 2000 « Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac » (directive habitats) situé au Nord de la commune de Limoges.

Le périmètre DUP est éloigné des sites Natura 2000 et ne présente aucun intérêt vis-à-vis de ces derniers. Le projet n'est donc pas susceptible de porter atteinte à l'état de conservation des habitats et espèces ayant conduit à la désignation du site Natura 2000.

6.6.2 Les ZNIEFF

La commune de Limoges n'est concernée par aucune ZNIEFF sur son territoire. Les plus proches se situent à plus de 5 km au sud du périmètre DUP :

Vallée de l'Aurence au Meynieux

Vallée de la Vienne à la confluence de la Briance

Le périmètre DUP, déjà artificialisé, ne présente aucun intérêt particulier vis-à-vis des ZNIEFF situés à plus de 5 km au sud.

6.6.3 Intérêt du périmètre pour la biodiversité

Dans les différents schémas ou étude des continuités écologiques à différentes échelles (SRCE du Limousin, Trame verte et bleue du PLU de Limoges), le périmètre DUP ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés.

Le périmètre DUP accueille du bâti ancien pouvant être propice à l'installation d'espèce de faune anthropophile comme certaines chauves-souris (surtout entre mai et août) ou les hirondelles rustiques ou des fenêtres (installation de nids).

Une vérification de l'absence d'espèces sera effectuée dans le périmètre de l'opération. En cas de découverte, toutes les dispositions et les mesures nécessaires seront prises pour respecter la réglementation en vigueur sur les espèces protégées (L.411-2 du code de l'environnement).

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

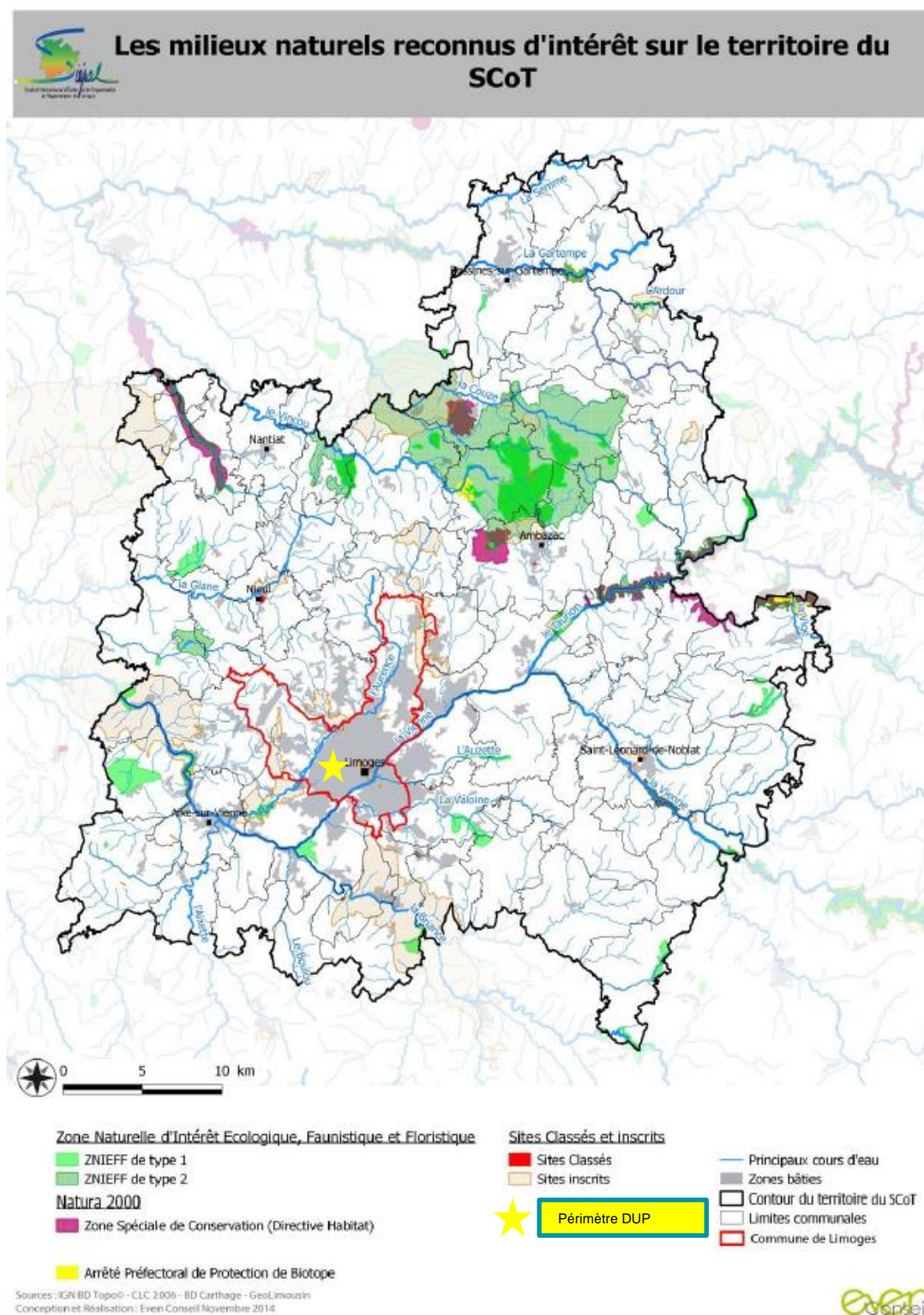


Figure 27 : Zonages réglementaires sur l'agglomération de Limoges

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix sur la commune de Limoges
Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges

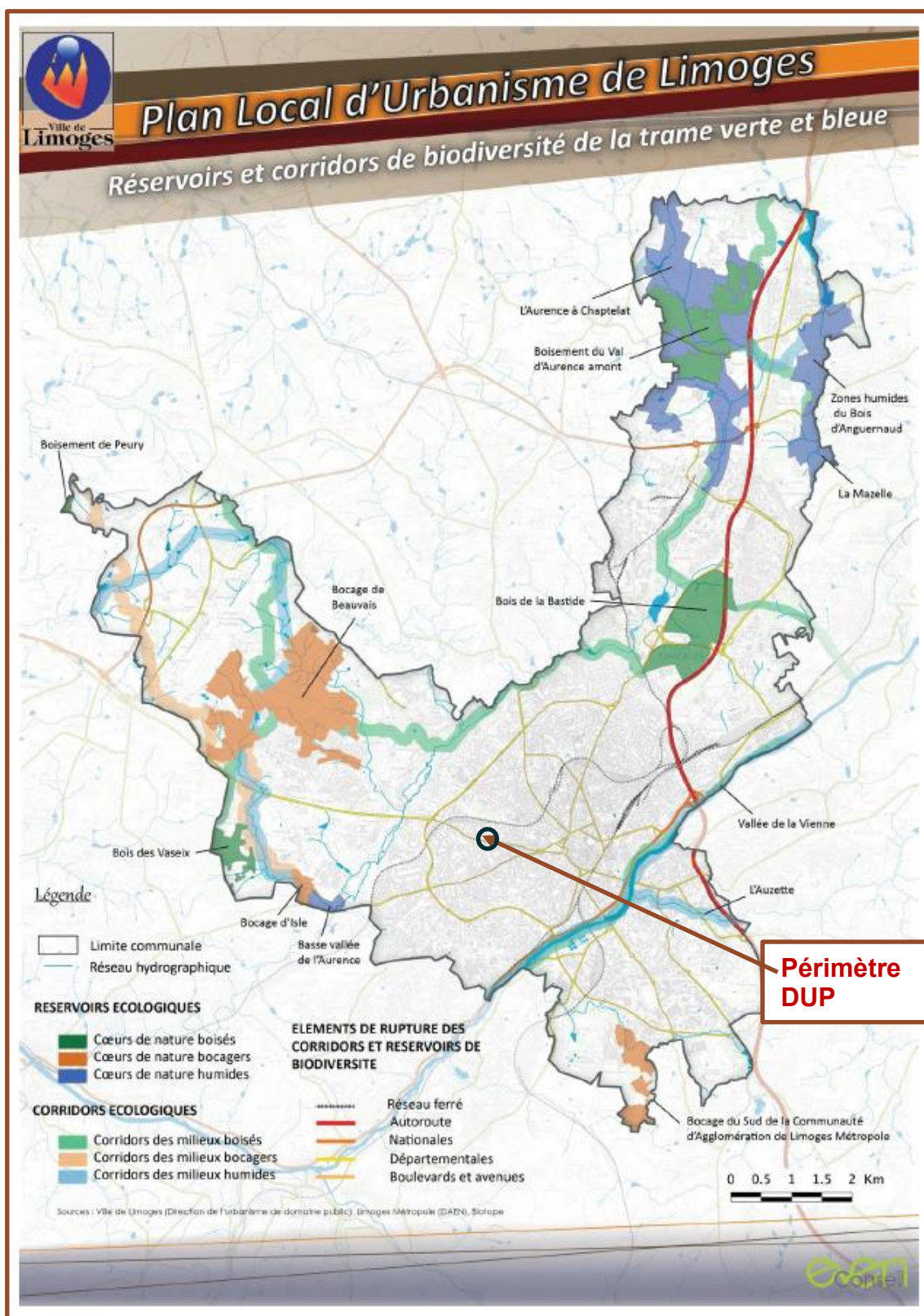


Figure 28 : Trame verte et bleue sur l'agglomération de Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019)

3 Pièce n 3 : Notice explicative

6.7 Paysage et patrimoine

6.7.1 Le paysage

Source : PLU de Limoges, 2019

Limoges se localise sur les premiers contreforts ouest du massif central. Cette ville est notamment caractérisée par un relief marqué par le réseau de vallées inhérentes à la présence de la Vienne. Le périmètre DUP se situe au sein d'une zone résidentielle de Limoges.

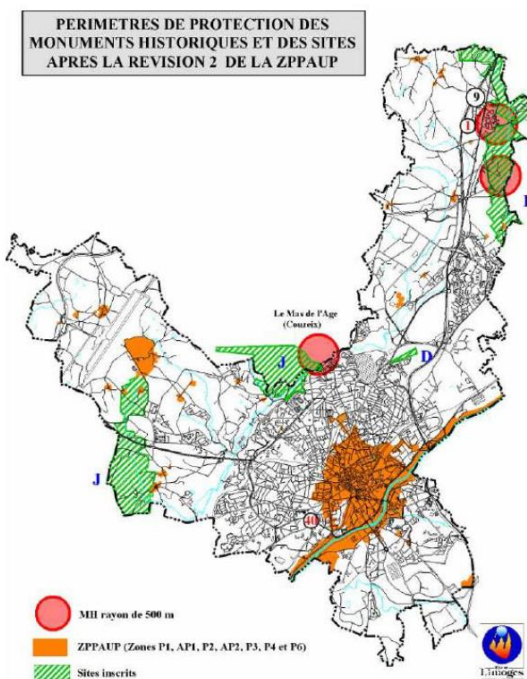
La commune accueille 11 sites inscrits (cf. Figure 27 : Zonages réglementaires sur l'agglomération de Limoges) et un site patrimonial remarquable (anciennement ZPAAUP³). Le périmètre DUP se situe en dehors des zonages paysagers et se localise à 1 km du plus proche correspondant au centre-ville qui est inclut au sein du site patrimonial remarquable.

Le périmètre DUP se localise en dehors des zonages de protection du paysage.

6.7.2 Le patrimoine bâti

Aucun monument historique n'est présent sur le périmètre DUP ou à proximité. Le périmètre DUP est occupé par du bâti ancien qui ne bénéficie d'aucune servitude au zonage du PLU de Limoges.

Figure 29 : Périmètres de protection des monuments historiques et des sites (Source : PLU de Limoges, 2019)



Le périmètre DUP est situé en dehors des zonages de protection du paysage et du bâti. Le site est caractérisé par des bâtis anciens, non reportés sur le zonage du PLU de Limoges.

³ ZPPAUP : Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

3 Pièce n 3 : Notice explicative

7 Justification de l'intérêt public de la requalification de l'îlot Dutreix en pôle de vie

Des études de faisabilité ont été réalisées dans les années 2000 par le cabinet Babylone Avenue, qui ont notamment abouti à l'établissement d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG). Puis récemment en 2019, une nouvelle étude de faisabilité a été réalisée par les cabinets KWBG et S+M Architectes. Ces études ont permis de recenser des sites vacants en centre-ville et leur potentiel de remise sur le marché, en proposant plusieurs scénarios d'aménagement pour le projet de la commune. Ces études témoignent de la réalité du projet et de la volonté de Limoges de donner à ce quartier une identité nouvelle.

Pour autant, ces premières études et notamment les scénarios proposés ne sont pas suffisamment aboutis pour engager les études opérationnelles. Ce n'est qu'une fois la maîtrise totale de l'îlot, par l'EPFNA, que les études et sondages nécessaires à la programmation exacte du projet pourront être réalisées.

Aussi, des incertitudes majeures restent, notamment quant à la typologie de logement, l'articulation des espaces publics et des commerces, les caractéristiques principales des immeubles à construire, l'impact du projet sur les parkings et les réseaux et le coût total des travaux d'aménagement. A ce stade, ni la densité, la répartition, les typologies de construction ou d'équipement ne sont connus.

Par conséquent, la maîtrise de la réserve foncière permettra la réalisation de diagnostics et sondages techniques complémentaires afin de vérifier le potentiel réel en renouvellement du périmètre de la DUP.

Ce projet répondra à un enjeu fort de requalification urbaine et constituera un levier puissant susceptible de permettre une reconquête de l'image du centre-ville de Limoges.

7.1 Une urgence à acquérir

Premièrement, pour mener à bien l'opération d'aménagement, il est nécessaire de disposer de la maîtrise foncière de tout le secteur afin de limiter la spéculation foncière de l'îlot « Armand Dutreix ». L'acquisition de l'îlot permettra de disposer d'une réserve foncière sans générer une plus-value de la valeur foncière.

Deuxièmement, étant donné que le projet implique l'intervention et la démolition de bâtiments existants, des diagnostics approfondis sont nécessaires afin de vérifier l'impact des démolitions et de mieux en cerner l'enveloppe financière. De même, des diagnostics techniques de recherche de plomb et d'amiante peuvent s'avérer nécessaires.

7.2 Une réponse aux objectifs de renouvellement urbain et de densification portés par le SCOT et le PLU

Le SCOT approuvé en 2021 ainsi que le PLU de Limoges approuvé en 2019 ont pour objectif de maintenir la population sur la commune de Limoges tout en densifiant le pôle urbain, en améliorant les services et commerces de proximité, en développant l'urbanisation préférentiellement en lien avec la desserte en transports en commun et en favorisant le renouvellement urbain et la lutte contre les logements vacants.

En effet, la localisation de l'îlot « Armand Dutreix » répond à ce besoin. Se situant au sein d'un secteur urbain peu dense sur le cœur de la métropole, sa requalification matérialise les objectifs des documents de planification et constitue un frein à l'artificialisation des sols.

Par ailleurs, le PLU de Limoges s'est fixé comme objectif d'accueillir 4000 nouveaux habitants. Le PLH 2019-2025 prévoit la construction de 2160 nouveaux logements sur 6 ans, soit 360 logements annuels

3 Pièce n 3 : Notice explicative

ainsi que la remise sur le marché de 379 logements vacants à horizon 2025. Ce projet participe à la création et à la diversification des logements sur la commune.

7.3 Une réponse aux différents besoins de la population en termes de logement et de qualité de vie

Le projet de création d'une réserve foncière pour la réalisation d'un pôle de vie rue Armand Dutreix vise à améliorer le cadre de vie du quartier. La commune a pour ambition de proposer une offre des logements diversifiée qui puisse répondre aux besoins actuels des ménages.

La commune de Limoges a fait le constat de la perte d'attractivité de son centre-ville. En effet, on observe un mode d'urbanisation inadapté aux besoins de la population avec une dominance des logements de très grande taille (en 2017, près de 42,3% sont des logements comprenant au moins 4 pièces et plus dont 19,7% de 5 pièces et plus).

Par ailleurs, il est important de souligner que :

- Une part importante de la population de Limoges est constituée par des personnes seules (55,5% des ménages en 2018, représentant 40 396 personnes) ;
- La part des 15 à 29 est la catégorie d'âge la plus représentée sur Limoges en lien notamment avec la présence d'un pôle universitaire important. La faculté des sciences et techniques est situé à proximité immédiate du périmètre DUP ;
- La part des plus de 65 ans représentent 24,2% de la population communale. Le vieillissement de la population de Limoges s'explique par le rapprochement vers le centre-ville des personnes âgées qui semble s'accélérer en lien avec l'offre de services de proximité ;
- Les familles monoparentales représentent plus de 40% des familles avec enfants sur la commune. Le nombre de personnes par ménage diminue progressivement notamment en raison de l'accroissement des séparations ;
- Les ménages avec enfants et aux revenus moyens s'éloignent du centre-ville vers les communes périphériques pour accéder à la propriété.

C'est pourquoi, le but recherché de la commune est de diversifier l'offre en logements en adéquation aux différentes tailles des ménages présents sur la commune et, parallèlement, favoriser les parcours résidentiels, une meilleure mixité sociale et une redynamisation du centre-ville. La demande actuelle s'articule autour du besoin :

- Des logements répondant au phénomène de desserrement 2,7 en 1968 ; 2,2 en 1990 ; 1,9 en 2007, 1,8 en 2017) ;
- Des logements pour les étudiants à proximité de la faculté des sciences et techniques ;
- Des logements pour les personnes travaillant dans la commune ou aux alentours ;
- Des logements « familiaux » pour les nouveaux ménages souhaitant s'installer ou revenir sur Limoges ;
- Des logements adaptés aux personnes en situation de précarité.

La diversification de cette offre en termes de types d'habitat s'avère nécessaire pour l'accueil de familles et de nouveaux habitants qui ne trouvent pas d'offre à leur demande dans un cadre de vie qualitatif avec des équipements et de commerces à proximité.

Le projet vise à améliorer le cadre de vie du quartier avec un projet ayant pour objectifs :

- la diversification de logements proposés ;
- l'amélioration de la lisibilité du quartier ;
- la création des logements sociaux ;
- la lutte contre la vacance ;
- la redynamisation des commerces de proximité ;

3 Pièce n 3 : Notice explicative

- la mise en œuvre d'une place urbaine (stationnement, apaisement de la circulation) ;
- la réalisation d'un quartier accessible par les transports en commun et à proximité du futur point de correspondance des futures lignes de BHNS.

7.4 Un projet en densification urbaine visant à diminuer la vacance commerciale

Le projet de création des réserves foncières se traduit par un besoin de dynamisme et d'attractivité du territoire. Pour ce faire, la commune a pris la décision de mobiliser un îlot artificialisé en cœur de ville afin de privilégier le renouvellement urbain et la résorption de la vacance.

L'organisation de cet îlot ne répond plus aux exigences actuelles en termes de fonctionnalité. La volonté de la commune vise à garantir la pérennité d'une offre des logements et des commerces modernisés et adaptés sur le centre-ville. Cela contribuera fortement à l'animation et à la redynamisation de ce quartier tombé en désuétude.

Par voie de conséquence, l'intervention urgente de l'îlot s'avère indispensable car l'insuffisance d'entretien a entraîné progressivement des dégradations du bâti avec des fonds de parcelles laissés à l'abandon et des traversées qui participent à l'insécurité du secteur.

De même, la vacance des locaux sur cette voie majeure impacte de manière négative l'appréciation générale du centre-ville de Limoges. Il est donc nécessaire de concevoir un projet d'aménagement global qui favorise l'image du quartier tout en répondant à la demande résidentielle et à la nécessité de pérennisation des activités commerciales.

La maîtrise de cet ensemble immobilier permettra de comprendre l'espace ainsi que les particularités du foncier à une échelle globale. L'appréhension de ces défis urbains constituent une étape préalable et indispensable à la conception du projet. La commune fait donc face à un fort enjeu de dynamisation et de renfort de cette centralité.

La structuration globale et cohérente de cet ensemble immobilier est un gage d'attractivité pour l'entrée du centre-ville de Limoges.



3 Pièce n 3 : Notice explicative



Figure 30 : Reportage photographique sur la vacance et l'état du site

Cette opération poursuit les objectifs fixés dans le programme de renouvellement urbain du centre-ville de Limoges « Cœur de Limoges », à savoir :

- le retour des habitants et l'accroissement de la population en centre-ville ;
- le développement et la fidélisation de la clientèle des commerces en centre-ville ;
- le maintien du lien social et de la mixité sociale et urbaine ;
- le développement de l'attractivité et du tourisme urbain.

7.5 Une répartition équilibrée du parc locatif social

Bien que la commune de Limoges dispose de plus de 28% de logements sociaux, celle-ci souhaite en intégrer une partie dans le projet de requalification de l'îlot « Armand Dutreix » (le pourcentage de LLS n'est pas encore connu).

Les diagnostics, réalisés dans le cadre du SCOT et du PLH, témoignent d'importants déséquilibres dans le peuplement entre quartiers de Limoges, avec notamment une concentration des logements sociaux. A ce titre, la commune a pour ambition de poursuivre la diversification de son parc de logements sociaux au centre-ville dans un objectif de rééquilibrage de l'offre et de mixité sociale.

La création des réserves foncières sur l'îlot « Armand Dutreix » participe à la mise en valeur et à la rénovation du centre-ville. Le rééquilibrage entre le centre-ville et la périphérie ne peut s'opérer que si le centre-urbain redevient attractif.

7.6 Une réponse au futur développement du Bus à Haut Niveau de Service (BHNS)

Une ligne à Haut Niveau de Service est une ligne de transport accessible, écologique, dont l'équipement, la disponibilité, la régularité et la vitesse permettent d'offrir un niveau de service performant.

Le périmètre DUP se localise à un endroit stratégique pour le développement de la politique de la ville en étant situé à proximité de l'axe du futur Bus à Haut Niveau de Service. Ce dernier consiste via un tracé total de 22,5 km d'offrir une liaison rapide et régulière entre les principaux pôles d'activité et d'emploi, la gare et le centre-ville de Limoges. Les tracés ont été validés en conseil communautaire le 30 juin 2017.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

Le périmètre DUP se localise à proximité de la place d'Aisne, point de correspondance entre les deux futures lignes, qui deviendra un point d'arrêt majeur du réseau.

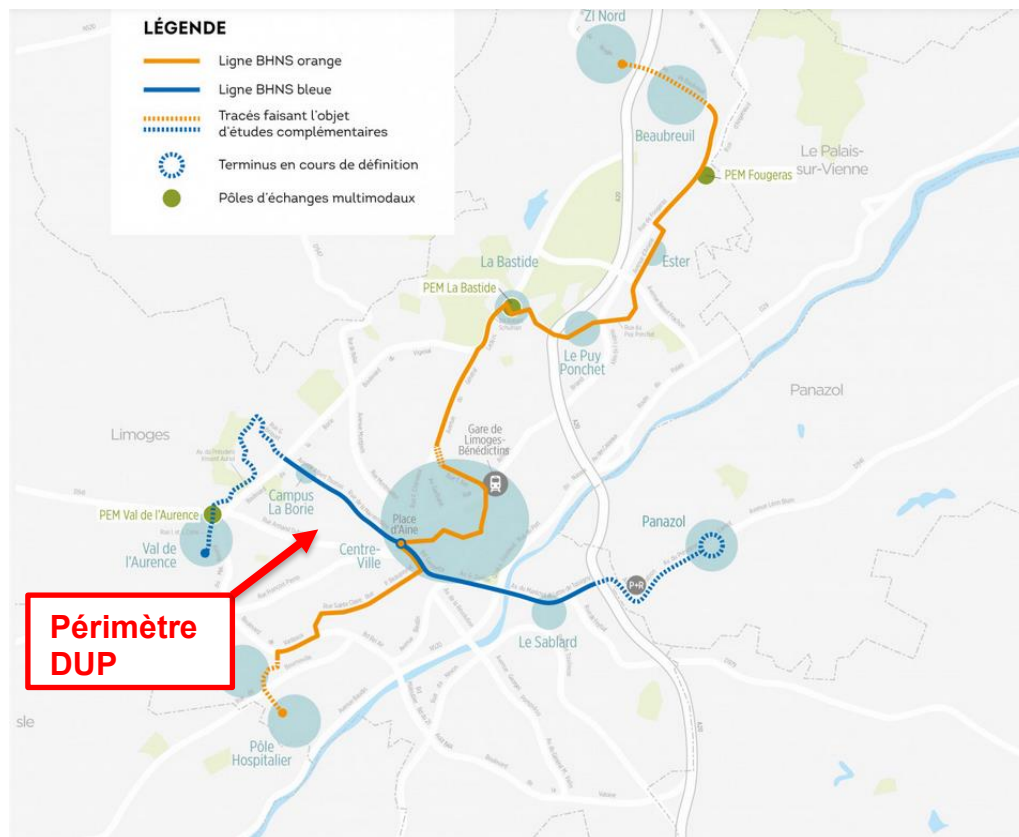


Figure 31 : Tracé du futur BHNS (source : mobilites.limoges-metropole.fr)

7.7 Un projet non défini

La présente demande repose sur des invariants et des variants au projet qui permettent de justifier son utilité publique.

Ils sont repris dans le tableau ci-dessous :

| Les invariants du projet | Les variants du projet |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| La création de logements visant à accueillir une nouvelle population en cœur-urbain | Plan général d'aménagement et de construction des logements |
| La création de commerces et de services de proximité | La programmation |
| Une densification des fonds de jardin | Les types de logements, leur superficie |
| Une amélioration du cadre de vie | L'aspect architectural |
| Un recyclage foncier de bâtis vacants et dégradés | La densité |
| Créer une nouvelle identité au quartier | Le plan de circulation |
| Elargir la voirie pour le transport en commun | |

3 Pièce n 3 : Notice explicative

7.8 Une absence d'alternative

Des études de faisabilité ont été réalisées dans les années 2000 par le cabinet Babylone Avenue, qui ont notamment abouti à l'établissement d'un périmètre d'attente pour un projet d'aménagement global (PAPAG). Puis récemment en 2019, une nouvelle étude de faisabilité a été réalisée par les cabinets KWBG et S+M Architectes. Ces études ont permis de recenser des sites vacants en centre-ville et leur potentiel de remise sur le marché, en proposant plusieurs scénarios d'aménagement pour le projet de la commune.

Ce site est ainsi issu d'une réflexion entamée depuis plusieurs années par la commune et témoigne d'un réel potentiel en termes de localisation et de remise sur le marché. Pour rappel, le site présente un îlot bâti ancien et peu dense sur une voie majeure permettant d'accéder au centre-ville de Limoges. Les parcelles acquises sur le périmètre DUP figurent au PLH n°3 (2019-2025).

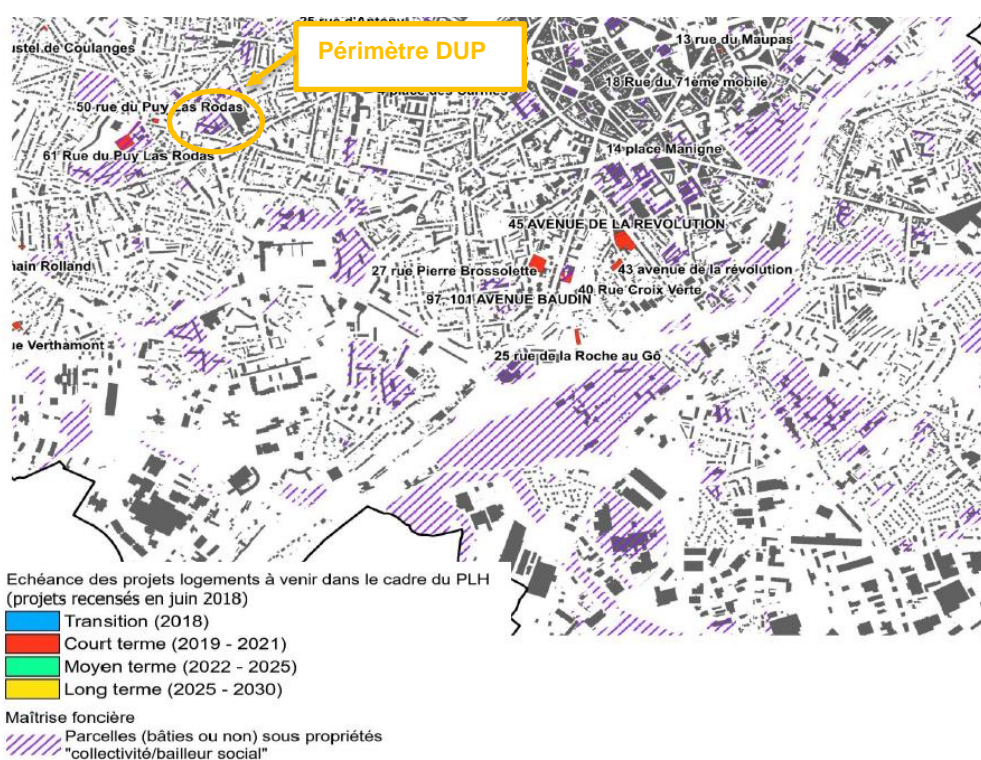


Figure 32 : Projets et état de la maîtrise foncière sur une partie de centre de Limoges (PLH 2019-2025)

7.9 Bilan avantages- inconvénients

La faisabilité de l'opération est conditionnée à la reconnaissance de son « utilité publique », qui justifie le recours à l'expropriation. La notion d'utilité publique n'est pas nouvelle et a donné lieu à une jurisprudence nourrie du Conseil d'État, illustrée par l'arrêt du 28 mai 1971 « Ville Nouvelle Est » : « considérant qu'une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt qu'elle présente ».

Le recours à la procédure de Déclaration d'Utilité Publique présente quelques inconvénients. Ces derniers n'apparaissent cependant pas excessifs au regard des nombreux avantages qu'offre la procédure, dont la garantie d'une réalisation totale de l'opération sous la conduite de la collectivité.

Ce bilan avantages/inconvénients peut être résumé par les paragraphes suivants.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

7.9.1 Les inconvénients

Les inconvénients de ce projet sont les suivants :

- Une atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation pour 1 propriétaire occupant, 2 associations, 2 salons de coiffure, 1 épicerie et 7 locataires ;
- La démolition de l'îlot bâti existant et la phase de travaux génèreront des nuisances en phase travaux ;
- Une localisation aux abords d'axes routiers générant des nuisances sonores importantes (rue Armand Dutreix et rue d'Antony) ;
- Une sensibilité aux remontées de nappes pouvant entraîner des inondations de caves ;
- La présence de bâti ancien propice à l'installation d'espèces de faune anthropophile protégées comme les chauves-souris ou les hirondelles.

7.9.2 Les avantages

Les avantages du projet de création de réserves foncières sont de plusieurs ordres :

- Maîtrise des parcelles nécessaire pour le démarrage d'études pré opérationnelles et opérationnelles visant à la définition d'un projet cohérent et intégrant les objectifs de la commune de Limoges ;
- Lutter contre la spéculation foncière ;
- Requalification d'un quartier ancien peu dense en opérant un renouvellement urbain en densification ;
- Développer une mixité sociale et fonctionnelle ;
- Valorisation de l'entrée la sortie de la ville vers les communes à l'ouest de Limoges ;
- Rééquilibrage urbain et social du territoire ;
- Redynamisation du quartier en créant un pôle de vie avec des commerces et services de proximité, proches du centre-ville ;
- La lutte contre l'habitat dégradé ;
- Produire une offre de logements diversifiés dans la perspective d'enrayer le phénomène de vieillissement de population ;
- Renforcement de l'attractivité de Limoges par la construction de nouveaux logements sociaux et individuels afin de répondre aux besoins des jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété en cœur de ville à proximité des commerces, équipements et services ;
- Accompagner le parcours résidentiel ;
- Amélioration de l'image de ville par la création d'opérations urbaines de qualité ;
- Amélioration des mobilités avec l'élargissement de la route et notamment du trottoir ;
- Une localisation à proximité du centre-ville, de l'université et de l'aéroport ;
- Une localisation privilégiée de l'opération d'ensemble à proximité du réseau de transport en commun, notamment la future ligne de BHNS ;
- Lutter contre la périurbanisation et préserver les zones agricoles et naturelles en privilégiant le renouvellement urbain et ainsi limiter les déplacements pendulaires réduisant ainsi l'impact environnemental ;
- Répondre aux objectifs du PLU et du PLH en produisant une offre de logements adaptés et en luttant contre la vacance.

7.9.3 Synthèse

Au regard de ces éléments, la balance du bilan avantages/inconvénients est nettement favorable au projet de création de réserve foncière pour la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

L'îlot représente 7981 m². 5743 m² ont déjà fait l'objet d'une acquisition permettant à terme d'avancer sur la définition du projet, soit 72% de la superficie totale. Toutefois, les négociations sur le reste des parcelles n'ont pas pu aboutir, rendant nécessaire la procédure d'expropriation (cf. Pièce n°4 présentant les parcelles restant à acquérir par voie d'expropriation pages 73-74).

8 Demande d'utilité publique

8.1 Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

Le dossier présenté à l'enquête motive l'utilité publique du projet de création de réserve foncière visant la requalification d'un îlot bâti rue Armand Dutreix, sur la commune de Limoges.

La collectivité souhaite en effet obtenir la maîtrise foncière d'un îlot bâti ancien et peu dense situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville.

Actuellement, les démarches de négociations à l'amiable ne permettent pas d'envisager la réalisation du projet de création d'un vrai pôle de vie et de proximité : plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités mais néanmoins les démarches téléphoniques ou postales sont restées sans réponses.

La collectivité s'est donc engagée en parallèle dans une démarche d'acquisition foncière par procédure DUP avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Cette demande s'inscrit dans le cadre de la convention opérationnelle n° 87-18-138, visant à l'action foncière pour la création d'un pôle de vie et de proximité signée le 31 octobre 2018 entre la commune de Limoges et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

Ce document constitue le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution de réserve foncière avec expropriation. La déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncière » est prévue par l'article L221-1 du code de l'urbanisme pour réaliser une réserve foncière correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code.

L'enquête publique a pour objectif de recueillir les observations du public, apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique de ce projet, ceci sur la base d'un dossier complet, tel qu'il est décrit l'article R 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

8.2 Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier conforme aux dispositions de l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation comprend les éléments suivants :

- Une notice explicative ;
- Un plan de situation ;
- Un périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- Une estimation sommaire des acquisitions à réaliser.

8.3 Nature et condition de l'enquête publique

L'enquête est effectuée dans les conditions prévues au Titre Ier du code de l'expropriation (partie réglementaire). Elle a pour objectif de confirmer le caractère d'utilité publique du projet et de vérifier que l'opération est élaborée en connaissance de cause.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

L'information du public trouve ses fondements dans la nécessité d'expliquer et de faire comprendre les raisons qui ont conduit les pouvoirs publics à retenir ce projet, tant du point de vue d'une bonne gestion administrative que de celui de la prise en compte des préoccupations environnementales. Ainsi, c'est dans une double perspective que la procédure d'enquête publique est organisée :

- Une meilleure participation du public ;
- Une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des attentes du public

La procédure de déclaration d'utilité publique est lancée suite aux études de faisabilité du projet qui montrent l'intérêt de cette opération. Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. a été transmis au Préfet selon les dispositions prévues à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation.

8.4 Textes de référence

La procédure de déclaration d'utilité publique est régie par :

- Les L.1, R. 111-1 à R.111-9, et R112-1 à R112-27 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui imposent à l'administration de procéder à une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique lorsqu'il est nécessaire d'exproprier des immeubles ou des terrains ;
- La déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve foncière » est prévue par l'article L 221- 1 du Code de l'urbanisme pour réaliser des réserves foncières correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code. Le contenu du dossier d'enquête préalable est régi par l'article R112-5 du Code de l'expropriation.

8.5 Organisation et déroulement de l'enquête publique

L'organisation de l'enquête préalable à la DUP relève de la compétence exclusive du préfet. L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance de l'opération, par un commissaire-enquêteur ou par une commission d'enquête désigné par le Président du Tribunal administratif (saisi par le préfet). Le commissaire-enquêteur est chargé de conduire l'enquête de manière indépendante et impartiale.

8.5.1 Avant l'enquête publique

Le commissaire enquêteur prend connaissance du dossier et participe à l'organisation de l'enquête en liaison avec l'autorité organisatrice (fixation des dates de l'enquête et des permanences, vérification de la publicité de l'enquête, visite des lieux, ...).

Le Préfet, après consultation du commissaire enquêteur (ou du président de la commission d'enquête), précise ainsi par arrêté (article R. 111-1 à 2 et R.112-8 à 17 du Code de l'Expropriation) :

- L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée, qui ne peut être inférieure à 15 jours pour les enquêtes au titre du Code de l'Expropriation ;
- Les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre, à feuillets non mobiles, est coté et paraphé par le commissaire enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête est, par les soins du Préfet, publié en caractères apparents huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ou tous les départements intéressés. Cette démarche est également accompagnée d'un affichage de l'avis débutant au moins huit jours avant le début de l'enquête et se prolongeant durant toute sa durée.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

8.5.2 Pendant l'enquête

Le commissaire enquêteur anime l'enquête et se tient à la disposition du public (notamment lors de ses permanences) en vue de recueillir ses observations. A défaut, celles-ci sont consignées directement sur le registre par les intéressés conformément au R.112-17 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le commissaire enquêteur veille également au respect de la procédure.

Le registre enquête est clos à la fermeture de l'enquête conformément au R112-18 pour être transmis au commissaire enquêteur qui en examinera le contenu et formulera ses observations en conséquence selon le R112 19 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

8.5.3 Après l'enquête

Le commissaire enquêteur rédige et transmet à l'autorité préfectorale, sous un mois maximum, un rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête et analysant les observations du public, et émet un avis personnel sur le projet (favorable, favorable sous réserve ou défavorable) basé sur des conclusions motivées.

8.6 Déclaration d'utilité publique

L'acte déclarant l'utilité publique doit intervenir au plus tard dans l'année qui suit l'enquête préalable. Il fait mention de la durée durant laquelle l'expropriant devra procéder à la maîtrise du foncier, qui ne peut excéder 5 ans. Ce délai peut être prorogé pour une durée au maximum égale à 10 ans.

L'arrêté d'utilité publique peut faire l'objet :

- d'un recours en excès de pouvoir devant le Tribunal administratif (TA) dans le délai de deux mois. Ce recours n'a pas d'effets suspensifs, c'est-à-dire que la procédure d'expropriation peut être poursuivie ;
- d'une requête en référé-suspension tendant à suspendre les effets de la DUP jusqu'au jugement du TA sur le recours pour excès de pouvoir. La DUP pourra être suspendue si le juge estime que l'urgence le justifie et s'il existe un doute sérieux quant à la légalité de la décision. Dans ce cas, la procédure d'expropriation ne peut être poursuivie d'un recours contentieux dans les deux mois qui suivent sa publication.

8.7 Recours à l'expropriation

La convention opérationnelle signée entre l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine et la ville de Limoges en 2019 a pour objectif d'assurer à la collectivité la maîtrise pleine et entière des parcelles identifiées avec l'objectif de présenter cette demande de Déclaration d'Utilité Publique.

De nombreuses démarches ont déjà été engagées avant signature de la convention, puis dans le cadre de cette convention afin d'acquérir, à l'amiable, ces propriétés nécessaires à la réalisation de ce projet structurant. 72% du foncier a ainsi déjà fait l'objet d'une acquisition. Toutefois, les négociations sur le reste des parcelles n'ont pas pu aboutir.

La réalisation du projet porté par la Ville de Limoges n'est pas envisageable dans des délais raisonnables sans recourir à l'expropriation. Par ailleurs, les études opérationnelles ne peuvent être réalisées sans la maîtrise totale de l'îlot.

Par conséquent, au regard de l'urgence à intervenir sur ce site et des enjeux qu'il représente pour la ville de Limoges en termes de renouvellement urbain en densification, de besoins en logements en adéquation avec les attentes de la population, de qualité de vie, de lutte contre la vacance commerciale, la procédure d'expropriation est engagée.

Il reste que le lancement de cette procédure de DUP laisse à tout moment la possibilité d'aboutir à des accords de gré à gré entre l'EPFNA et les vendeurs évitant ainsi le recours à une obligation de vente.

3 Pièce n 3 : Notice explicative

8.8 Enquête parcellaire

La déclaration d'utilité publique de l'opération permet, par arrêté de déclarer cessible tout terrain dont l'acquisition est rendue nécessaire pour réaliser l'opération.

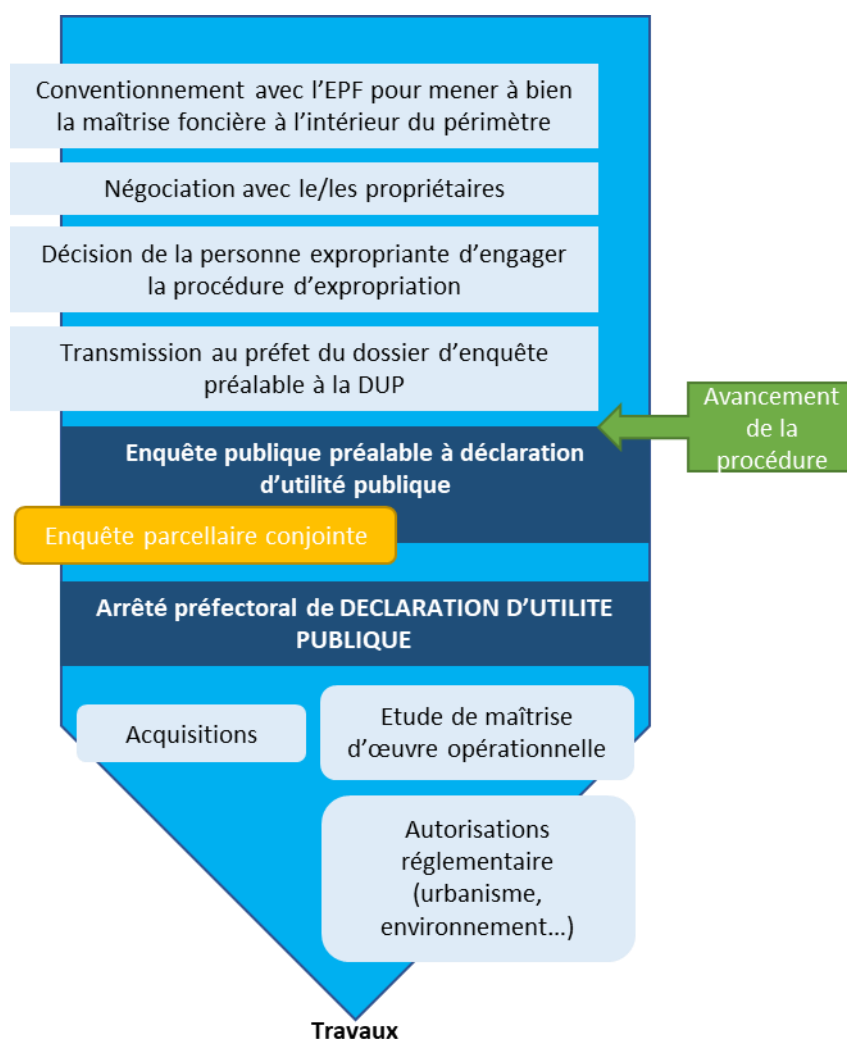
Cet arrêté fera suite à une enquête parcellaire organisée en application du R131-3 et suivants du Code de l'Expropriation et pouvant être menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP.

Cette consultation permet aux ayants-droits de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir.

Les négociations seront poursuivies pour rechercher un accord amiable pour l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet. A défaut d'accord amiable, le dossier est transmis au juge de l'expropriation qui prononce l'ordonnance d'expropriation et fixe le montant des indemnités d'expropriation par jugement motivé.

La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité.

8.9 Insertion de l'enquête dans la procédure



3 Pièce n 3 : Notice explicative

9 Conclusion

Préfecture de la Haute-Vienne, la commune de Limoges compte en 2017 132 175 habitants, soit plus de la moitié de la communauté urbaine (207 865 habitants). La population connaît une baisse conséquente depuis 2007 avec une variation moyenne annuelle de -0,6% entre 2012 et 2017.

Le phénomène de périurbanisation se poursuit sur la 2^{ème} voire 3^{ème} couronne ; ces communes connaissent une croissance démographique positive. La commune de Limoges est représentée par des personnes seules, jeunes ou âgées et des familles monoparentales.

Les logements se caractérisent par des résidences principales dominantes où les appartements sont bien représentés. Les résidences secondaires et/ou occasionnels sont en augmentation depuis 2012 tout comme la vacance des logements liés à l'ancienneté du parc et à la taille inadaptée des biens (8,7% de logements vacants soit 7 179 logements).

Le périmètre DUP a été identifié en raison de son bâti ancien et peu dense sur une voie majeure de Limoges, la rue Armand Dutreix, desservant le centre-ville et la périphérie. Cette dernière est par ailleurs facilement accessible par la rocade à seulement 1 km du périmètre DUP. Aussi, le périmètre de la DUP est bien desservi par le réseau de transports en commun.

Le projet de réserve foncière permettra la réalisation d'études complémentaires nécessaires à la définition du projet de requalification de l'îlot bâti « Armand Dutreix ».

La réalisation du projet porté par la commune de Limoges n'est pas envisageable dans des délais raisonnables sans recourir à l'expropriation.

Le contexte démographique, économique et foncier, justifie l'utilité publique du projet.

Pour ces raisons, l'EPFNA sollicite le Préfet de la Haute-Vienne pour déclarer l'utilité publique de cette opération et les parcelles à acquérir, cessibles.



4

Pièce n°4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier

4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier

L'enquête sera ouverte sur la commune de Limoges. La déclaration d'Utilité Publique portera sur la totalité du périmètre de la DUP, dont des parcelles déjà acquises par les personnes publiques.

Le Périmètre de DUP comprend 22 parcelles, à savoir :

| St° | No. | Contenance m ² | Adresse | PLU | Propriétaire |
|-----|-----|---------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AZ | 257 | 171 | 88 rue d'Antony | Zone urbaine UA1 : « ville centre dense et métropolitaine, et ses axes structurants ». | Sous maîtrise publique |
| | 258 | 160 | 90 rue d'Antony | | Sous maîtrise privée |
| | 262 | 473 | 124 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 264 | 799 | 128 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 265 | 512 | 130 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 266 | 442 | 132 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise privée |
| | 267 | 579 | 134 rue armand dutreix | | Sous maîtrise privée |
| | 268 | 217 | 136 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise privée |
| | 269 | 160 | 2 rue le Sueur | | Sous maîtrise privée |
| | 270 | 114 | 4 rue le Sueur | | Sous maîtrise privée |
| | 271 | 178 | 6 rue le Sueur | | Sous maîtrise privée |
| | 785 | 538 | 126 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 845 | 146 | 126 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 846 | 301 | 126 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 883 | 152 | 120 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise privée |
| | 884 | 247 | 120 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise privée |
| | 885 | 13 | 120 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise privée |
| | 957 | 6 | 92 rue d'Antony | | Sous maîtrise publique |
| | 958 | 472 | 92 rue d'Antony | | Sous maîtrise publique |
| | 969 | 1164 | 120 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |
| | 974 | 267 | 122 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise privée partielle (lots n° 1, 2, 3, 4, 5 et 6) Le lot n° 7 est sous maîtrise privée |
| | 975 | 593 | 122 rue Armand Dutreix | | Sous maîtrise publique |

4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier



Figure 33 : Plan périmétral des immeubles faisant partie du périmètre de la DUP

L'enquête parcellaire porte sur les seules parcelles à acquérir :

| St° | N° |
|-----|----------------|
| AZ | 262 |
| | 267 |
| | 268 |
| | 269 |
| | 270 |
| | 271 |
| | 884 |
| | 974 (lot n° 7) |

4 Pièce n 4 : Plan périmétral des immeubles à exproprier



Figure 34 Périmètre de l'enquête parcellaire



5

Pièce n°5 : Estimations
sommaires des acquisitions à
réaliser

5 Pièce n 5 : Estimations sommaires des acquisitions à réaliser

Les parcelles sous maîtrise publique ont été acquises pour un montant de 2 289 017,72 € (DEUX MILLIONS DEUX CENT QUATRE-VINGT-NEUF MILLE DIX-SEPT EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES).

Le coût des parcelles restant à maîtriser a été estimé, par les services des domaines, à 888 924 € (HUIT CENT QUATRE VINGT HUIT MILLE NEUF CENT VINGT QUATRE EUROS) au titre des indemnités principales et des 194 000 € (CENT QUATRE VINGT QUATORZE MILLE EUROS) au titre des indemnités accessoires.

(cf. annexe 3).



A
Annexes

A Annexes

Annexe 1 Convention opérationnelle entre la Ville de Limoges et l'EPFNA et les avenants n° 1 et 2

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-18-138
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'ILOTS BATIS EN
CENTRE-VILLE
ENTRE
LA VILLE DE LIMOGES
ET
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

La Commune de Limoges dont le siège est situé 9 Place Léon Betoulle, 87000 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2018,
Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est au 107 Boulevard du Grand Cerf, CS 70432 - 86011 POITIERS Cedex – représenté par Monsieur Philippe GRALL, son directeur général, nommé par arrêté ministériel du 04 novembre 2013 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n°CA-2018-122 en date du 25 septembre 2018,

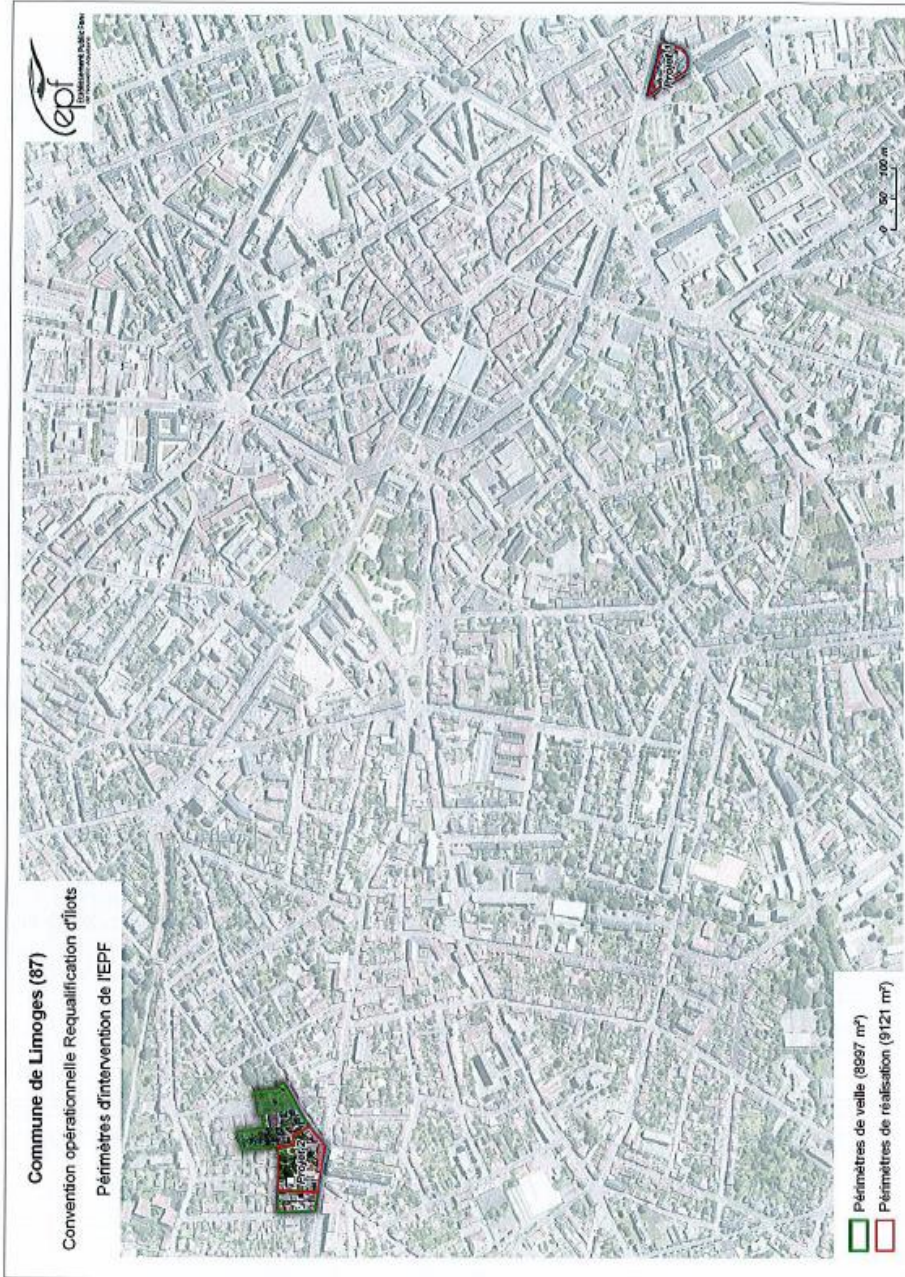
Ci-après dénommé « EPF » ;

d'autre part

ERL

PG

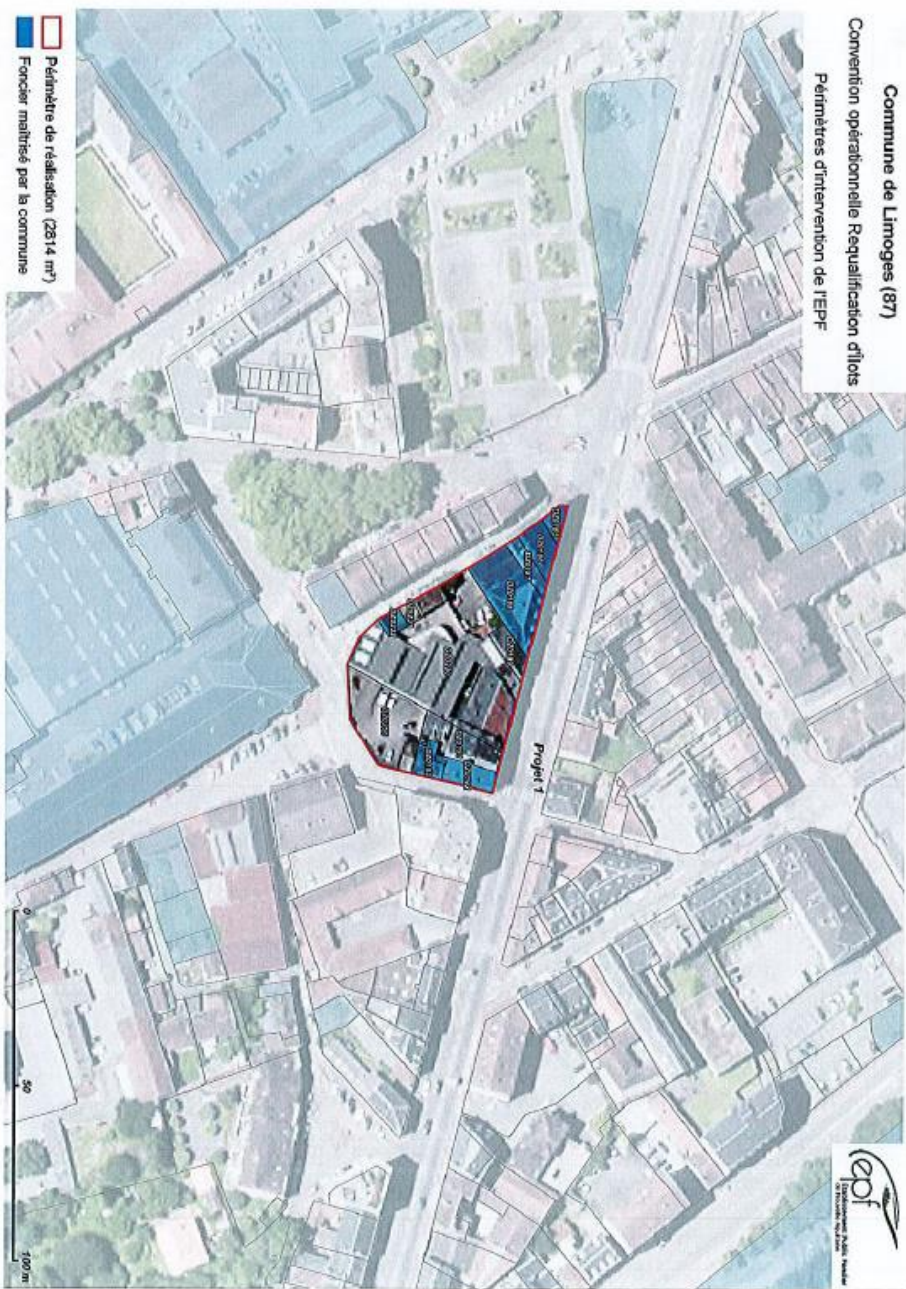
Identification des périmètres d'intervention



ERL

A Annexes

Identification des périmètres de réalisation – Projet 1 Ilot « Feu Vert »



ERL

PC

Identification des périmètres de réalisation – Projet 2 Pôle de vie Armand Dutreix

Commune de Limoges (87)

Convention opérationnelle Requalification d'îlots

Périmètres d'intervention de l'EPF



287
Pg

A Annexes

PRÉAMBULE

La Commune de Limoges et l'EPF de Nouvelle Aquitaine partagent un objectif commun de lutte réaliste contre l'étalement urbain, de redynamisation des Centres Ville, d'économie des finances publiques, de développement d'une offre de logements abordables en quantité et qualité suffisante et de développement économique et commercial.

La diversité des problématiques de la Ville de Limoges et le dynamisme avec lequel les acteurs y font face sont une caractéristique de cette commune, notamment dans le domaine de la création et de l'artisanat qui constitue une marque de fabrique du territoire. Ville d'Art et d'Histoire, la Ville de Limoges a récemment été reconnue « ville créative » par l'UNESCO dans le domaine de l'artisanat et des arts populaires. Cette reconnaissance de l'excellence de l'écosystème créatif local et de son patrimoine aura des retombés touristiques et économiques sur l'ensemble des acteurs locaux favorisant le développement et le rayonnement de la commune.

La Commune a défini un projet de ville comme support du développement urbain de Limoges. Ce projet communal se traduit notamment dans le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision et par le renforcement du cœur de la Ville de Limoges pour enrayer la perte démographique et d'attrait économique au profit de la périphérie, en consolidant sans équivoque ses fonctions de centralité de métropole régionale que possède Limoges.

Il fixe 3 axes stratégiques :

- 1/ « Limoges, un Pôle régional à conforter », en optimisant le positionnement de la Métropole au sein de la Nouvelle Aquitaine, en renforçant l'attractivité de l'économie locale en confortant son tissu et en déployant une croissance durable ;
- 2/ « Limoges, un cœur d'agglomération à renforcer », en confortant la vocation de ville à vivre intergénérationnelle, en développant une offre de logement diversifiée et adaptée, en confortant la vocation de Limoges comme ville verte, et en poursuivant la diversification de l'offre en matière de mobilité ;
- 3/ « Limoges, une ville et une campagne à vivre », en renforçant le centre-ville Limougeaud, en tissant la trame de proximité dans les faubourgs, en gérant et en organisant le développement des extensions urbaines, enfin, en assurant un cadre de vie de qualité de manière globale.

Une déclinaison du projet de ville se fait également dans la charte de développement urbain validée au printemps 2017. Elle détermine trois priorités claires :

1. Garantir la défense d'un patrimoine et d'une identité, en préservant et en valorisant le riche caractère architectural, urbain et paysager de Limoges,
2. Agir de manière réfléchie et organisée, en visant un développement de la ville mesuré, adapté aux lieux et aux besoins, soucieux du bien-être et des intérêts de chacun,
3. Aboutir de façon active et partagée, en inventant ensemble la ville de demain, avec des projets de qualité élaborés en concertation avec l'ensemble des opérateurs.

Après de nombreuses études menées par les différents services de la Ville, la mise en œuvre de ces trois priorités s'articule autour de sept grandes orientations stratégiques :

1. Optimiser, pour consommer mieux le territoire communal, avec des projets économes d'espaces bâtis autour de concepts de mobilité et de compacité, d'optimisation valorisation de l'existant, d'exploitation des ressources foncières disponibles (friches, dents creuses...), de lutte contre la vacance des logements, de densification douce du secteur pavillonnaire, de mutualisation des équipements,

ERL

PG

A Annexes

2. Équilibrer, pour mieux partager et compenser, en assurant un rapport harmonieux entre le développement des attributs de la grande ville et de la nature, l'intensification urbaine (densité + mixité + proximité) étant compensée par une présence ou un voisinage plus grand avec la nature,
3. Inclure, pour relier et intégrer, en articulant les composantes spatiales de la ville avec des liens notamment de paysages et de nouvelles formes urbaines,
4. Révéler, pour mettre en lumière et faire découvrir toutes les richesses patrimoniales et paysagères,
5. Innover, pour le renouvellement de la ville autour de nouveaux concepts, notamment d'habitat hybride (individuel/collectif, social/privé.) adaptés à la demande locale.
6. Ré-enchanter, pour produire du plaisir, de la fierté, et rendre la ville attractive par une valorisation de l'existant ainsi que par l'invention de nouvelles manières de faire en créant notamment des situations de bien-être et de « surprises » (éléments architecturaux, espaces, aménagements.)
7. Soutenir et développer le caractère marchand du centre-ville et des pôles commerciaux de proximité, éléments essentiels de notoriété et de l'attractivité de Limoges.

Sur l'essentiel de ces thématiques, la Ville de Limoges pourra compter sur les compétences de l'EPF pour venir en appui des projets communaux dans le cadre de ces objectifs. Ainsi :

1. En matière de développement économique et de création d'emploi, l'EPF a la capacité de porter des bâtiments en friche pour les déconstruire et libérer des terrains. Il peut aussi acquérir des bâtiments récemment libérés ou en cours de libération pour permettre une réutilisation sans qu'une friche apparaisse. Il peut, dans cet objectif, réaliser des études de gisement foncier.
2. En matière d'habitat, l'EPF peut intervenir sur les centres villes et centres-bourgs, sur des projets de taille moyenne. Il peut s'agir de réhabiliter du bâtiment pour y installer un projet mixte logements-commerces, de raser un bâtiment pour aérer, d'élargir un flot peu structuré avec de l'habitat individuel dense.

Il travaille de façon intensive avec la majorité des communes, sur des projets de taille variable mais toujours structurants. Il a également vocation à travailler sur les sujets complexes, nécessitant une ingénierie importante, à un horizon de moyen terme et avec un aspect foncier important.

L'EPF peut également, dans un cadre de développement plus général, assister les collectivités dans une stratégie foncière en lien avec la réalisation de grands projets structurants de la collectivité.

La Commune de Limoges

Préfecture de la Haute-Vienne, Limoges accueille, selon les données de l'INSEE de 2014, 134 577 habitants, au sein d'une communauté d'agglomération d'environ 500 km² qui rassemble 20 communes et compte 208 705 habitants. Connue notamment pour sa porcelaine et ses arts du feu. « Ville Créative » de l'UNESCO depuis octobre 2017, la Ville polarise un vaste territoire rural et constitue une centralité forte sur les premiers contreforts du Massif Central. Centralité confortée par sa desserte routière, la commune de Limoges bénéficie d'un vaste réseau desservi par l'autoroute A 20 (axe Barcelone-Londres, gratuite sur 300 Km), l'A89 (axe Bordeaux-Lyon) et la Route Centre Europe Atlantique (Nantes-Genève). En revanche, l'enclavement ferroviaire est connu. Pourtant en centre de l'axe Paris-Toulouse, la ligne connaît de nombreux aléas et Paris est à 2h50 de trajet.

La population de la ville de Limoges a connu une légère baisse depuis le recensement de 2009 qui comptabilisait alors 139 216 habitants. La Ville perdait sur cette période 0.7% de sa population par an (dont 1% de solde migratoire, le solde naturel affiche une progression de 0.3% par an). Les 15-29 ans et les plus de 60 ans représentent chacun un quart de la population.

ERL
PG

A Annexes

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

Enfin, de nouveaux leviers d'intervention financière et technique de l'EPF en faveur d'une mise en œuvre rapide des projets des collectivités, tant en conseil qu'en accompagnement, ont été adoptés dans le cadre du présent PPI. Ils permettent en particulier de veiller à limiter le risque technique et financier pour les collectivités.

L'EPF, par la présente convention, accompagnera la commune afin d'enrichir les projets qui lui sont soumis pour faire émerger des opérations remarquables et exemplaires répondant aux enjeux du territoire et aux objectifs définis dans le PPI.

J.P.L.
PG

A Annexes

La population de l'aire urbaine est passé de 254 520 habitants en 1990 à 282 971 habitants (avec un phénomène marqué d'amplification de la périurbanisation: les progressions de population ne se limitent plus à la première couronne autour de la ville-centre, mais se prolongent sur des communes plus éloignées (2^{ème} voire 3^{ème} couronne), surtout le long des principaux axes routiers.

Ce phénomène de périurbanisation, qui s'est traduit par un dynamisme démographique plus important à la périphérie de l'agglomération qu'en son sein, n'a pas eu pour corollaire une déconcentration de l'emploi et des services sur le territoire. À l'inverse, les emplois se sont concentrés sur l'unité urbaine : plus des trois quarts sont localisés sur la commune même de Limoges. Limoges constitue un bassin de 87 862 emplois avec un taux de chômage de 12.2%. A l'instar des variations de population entre 2009 et 2014, la part des actifs ayant un emploi a baissé passant de 58.4% à 55.5%.

En parallèle, le passé industriel et artisanal de la ville de Limoges lié principalement à la porcelaine et aux arts du feu, bien qu'historique, a connu un fort déclin voyant la fermeture régulière de ses usines ; Le parc de logements de la ville est composé de 81 921 unités dont 88.8% de résidences principales et 2.3% de résidences secondaires. Le taux de vacance s'élève à 8.9% alors qu'il était de 6.5% en 2009, ce qui représente 2 043 logements vacants supplémentaires. Le taux de logements sociaux est de 29% en 2017.

Le projet d'aménagement et de développement durable du Plan local d'urbanisme en cours de révision, vise une production annuelle de 420 à 600 logements par an. Il préconise la construction en densification des espaces déjà construits.

La Ville fait également l'objet d'une OPAH renouvellement urbain multi sites sur la période 2016-2021. L'un des enjeux de l'opération est de lutter contre l'habitat dégradé pour renforcer l'attractivité des quartiers centraux et péri-centraux.

La Ville dispose d'une offre commerciale importante tant dans le centre que dans la périphérie. Cependant, le centre-ville souffre d'une vacance commerciale de 12%, certaines rues ont même une vacance commerciale supérieure à 25%. Ce phénomène est amplifié par plusieurs ouvertures ou extensions de zones commerciales en périphérie. A l'instar de nombreuses villes moyennes en France, il y a un fort enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-ville limougeaud.

Point fort incontestable, la Ville de Limoges a été désignée en octobre 2017 « Ville Créative de l'UNESCO » du domaine de l'artisanat et des arts populaires. Quatrième ville française à intégrer ce réseau international, cette reconnaissance de l'excellence va permettre de développer le rayonnement de la commune.

La Ville de Limoges est l'une des 222 villes bénéficiaires du **Programme Action Cœur de Ville** mis en place par le ministère de la cohésion territoriale dans l'objectif de redynamiser les centres-villes des villes moyennes. Ce programme mobilise 5 milliards d'euros de financements entre 2018 et 2022 pour la mise en œuvre de projets de développement sur les centres des villes retenues. La Ville de Limoges a signé la convention **Action Cœur de Ville** le 28 juin dernier.

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par 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.

ERL

P6

A Annexes

De manière générale, les interventions foncières au bénéfice de projets traduisant une ambition particulière en matière environnementale ou sociale, et plus généralement poursuivant les objectifs généraux énumérés précédemment, sont privilégiées. Ainsi, l'économie d'espace et les opérations de recyclage du foncier, de retraitement de bâti ancien dans une perspective de réhabilitation ultérieure ou de densification sont prioritairement accompagnées.

Fort de ces principes, la Ville de Limoges a souhaité que l'EPF puisse pleinement œuvrer au bon déroulement opérationnel de projets de renouvellement urbain et lutter ainsi favorablement contre l'étalement urbain et il est apparu important tant pour la Ville de Limoges que pour l'EPF de conduire et co-construire une politique foncière partagée, fondée sur les objectifs du projet de Ville portée par la Ville et visant à consolider les fonctions de centralité de métropole régionale que possède Limoges.

Pour ce faire une convention d'objectifs a été mise en place et à définir comme prioritaire des secteurs d'interventions foncières qui feront l'objet de conventions d'opérations à intervenir, et notamment sur la reconquête de cœur d'ilots disqualifiants situés en grand centre-ville, objet de la présente convention.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) visant à faciliter la maîtrise foncière des emprises nécessaires à la réalisation d'opérations entrant dans le cadre de la convention ;
- ◆ préciser les modalités techniques et financières d'interventions de l'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...);
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encasement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

EPFL

P6

A Annexes

ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention (annexe 1). L'ensemble des signataires déclare en avoir pris connaissance et en accepter toutes les conditions sans réserve.

Cette annexe précise notamment les conditions de réalisations d'études dans le cadre de la convention, les modalités d'intervention en acquisition amiable, préemption au prix ou en révision de prix, expropriation, la gestion des biens acquis, les modalités de cession et le calcul du prix de cession, l'évolution de la convention, ses modalités de résiliation.

Les modalités principales de l'action de l'EPF sont notamment :

- L'intervention de l'EPF ne doit pas contribuer à l'inflation foncière. L'EPF a vocation à bien analyser un prix envisageable, qui est soumis à l'avis des Domaines de manière stricte et validé par la collectivité. Cette analyse peut lorsque cela est nécessaire s'appuyer sur diverses études de projet, technique, de coûts de dépollution et déconstruction
- Le projet est du ressort de la collectivité, que l'EPF peut éventuellement appuyer par des études d'opportunité (gisements, pré-faisabilité éventuellement) en amont et des consultations d'opérateurs en aval. Les orientations de projet permettent de définir en commun la stratégie concrète d'acquisition sur les sites repérés sur la convention, tant en termes d'articulation des calendriers que de définition des valeurs de références
- Les modalités d'exercice des prérogatives réglementaires (droit de préemption, expropriation) font l'objet d'un examen et d'une rigueur particuliers. Pour l'exercice du droit de préemption, notamment, les contraintes relatives aux délais et aux formalités obligatoires nécessitent que l'EPF centralise le processus et s'assure ainsi de sa régularité. Cela implique notamment une transmission immédiate, si nécessaire en format numérisé, des DIA sur les périmètres de délégation du DPU, ainsi que de celles sur lesquelles une délégation ponctuelle peut être envisagée, et ce en amont de la décision sur le souhait de la collectivité d'engager une préemption (l'EPF doit en être destinataire à minima dans les 7 jours de la réception en mairie). De manière générale, une réactivité forte est nécessaire pour la délégation et l'accord sur la décision.

2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité envisage la réalisation d'études de définition de projet ou pré-opérationnelles

Ce périmètre est sans objet dans le cadre de la présente convention.

2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée

Ce périmètre correspond à un secteur élargi du futur pôle de vie Armand Dutreix. (En vert sur la carte).

Le périmètre de veille foncière s'inscrit dans démarche d'anticipation foncière active en appui de la démarche de précision du projet engagé par la collectivité. L'EPF pourra engager des négociations amiables sur des fonciers identifiés d'un commun accord avec la collectivité et dans la logique du projet d'ensemble. Il pourra intervenir en préemption de la même manière.

Les projets ont vocation à être précisés par avenants une fois les acquisitions réalisées.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée

Ce périmètre correspond aux îlots bâtis identifiés à requalifier (en rouge sur la carte)

ERL
FG

A Annexes

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :** Requalification de l'îlot « Feu Vert »

Site : 51bis à 67, Avenue Georges Dumas. Il s'agit d'un foncier en mauvais état avec un ancien garage automobile. Le site est majoritairement maîtrisé par la commune (8 parcelles sur 11). Les immeubles sont vidés au fur et à mesure pour des raisons de sécurité. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 1786 m².

Projet : Il existe une servitude de mixité sociale sur ce secteur, l'objectif est de démolir l'ensemble afin de reconstruire de l'habitat privé et social.

- **Projet 2 :** Pôle de vie Armand Dutreix.

Site : Rue Armand Dutreix/Rue d'Antony. Ensemble foncier bâti ancien et peu dense situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 6320 m².

Projet : La ville désire avoir un vrai pôle de vie et de proximité sur ce secteur. Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. La maîtrise foncière pourra nécessiter la mise en œuvre d'une DUP afin de créer ainsi un ensemble de logements, commerces et services de proximité.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de DEUX MILLIONS D'EUROS HORS TAXES (2 000 000€ HT).

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 6 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

ERL

PG

A Annexes

Fait à Poitiers, le 31/10/2018 en 3 exemplaires originaux

La Commune de
Limoges
représentée par son Maire,



Emile Roger LOMBERTIE

L'Établissement Public Foncier
de Nouvelle Aquitaine
représenté par son Directeur Général,



Philippe GRALL
Directeur Général

Philippe GRALL

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/413 en
date du 25 septembre 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

A Annexes

Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

| Signataire | Signature |
|----------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Limoges – Le Maire Emile Roger LOMBERTIE |  |
| EPF – Le Directeur Général Philippe GRALL |  Philippe GRALL Directeur Général |

Fait pour être annexé à la convention n° 87-18- 138

CHAPITRE 1. — Les études

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} janvier 2018

EAC

PG

A Annexes

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

A Annexes

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité

ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} janvier 2018

EAR

3

PG

A Annexes

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux...

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de vente.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.

A Annexes

6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition

Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légalles et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

6.1.b Mises en locations

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de vente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

A Annexes

6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

6.2. – Assurance

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

A Annexes

6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.

Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.

L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} janvier 2018

ERL

7

P6

A Annexes

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE

8.1 - Conditions juridiques de la revente

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

8.2 - Détermination du prix de cession

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} janvier 2018

ERL
PG

A Annexes

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**⁽¹⁾ correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur,
- ◆ le **solde du compte de gestion**⁽²⁾ de l'EPF, du bien objet de la revente
 - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
 - Dépenses :
 - impôts et taxes
 - assurances,
- le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

⁽¹⁾ Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.

⁽²⁾ Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

A Annexes

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1^{er} janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

EPF - règlement d'intervention - version à jour du 1^{er} janvier 2018

10 FRC
PB

A Annexes

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

9.2 - Bilan de l'intervention

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

9.3 - Transmission d'informations

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libérera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de vente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

A Annexes

ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

ARTICLE 12. — CONTENTIEUX

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-18-138
D'ACTION FONCIERE POUR LA REQUALIFICATION D'ILOTS BATIS EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Limoges dont le siège est situé 9 Place Léon Betoulle, 87000 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 10 juillet 2019,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du conseil d'administration n° CA-2019-25 en date du 11 juin 2019,

Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

1

ERC

SB



ERL
 SB

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-18-138



Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

BRU SB

PRÉAMBULE

Le 31 octobre 2018, la Ville de Limoges et l'EPF ont signé une convention opérationnelle n°87-18-138 d'action foncière pour la requalification d'îlots bâtis en centre-ville, définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le territoire communal. Le projet de la ville consiste en la maîtrise de deux îlots bâtis dégradés et partiellement vacants. Le premier, dit « îlot Feu Vert » sis avenue George Dumas, sera requalifier intégralement pour la création de nouveaux logements. Concernant le second, dit « îlot Armand Dutreix », sis rue Armand Dutreix, l'objectif est de faire table rase du bâti pour faire émerger une nouvelle centralité sous la forme d'un pôle de vie de proximité. Il comprendra à la fois des logements, commerces et services.

A la suite d'une réflexion approfondie entre les services de la Ville et l'EPF, il est apparu nécessaire d'élargir le périmètre de réalisation de l'îlot « Armand Dutreix » pour une meilleure cohérence urbaine du projet.

En ce sens, le présent avenant vise à l'intégration de six nouvelles parcelles dans le périmètre de réalisation, initialement ciblées dans le périmètre de veille. Le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention demeurent inchangés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.3 DE LA CONVENTION INITIALE

L'article 2.3 *Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée* est modifié comme suit :

Ce périmètre correspond aux îlots bâtis identifiés à requalifier (en rouge sur la carte)

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :** Requalification de l'îlot « Feu Vert »

Site : 51bis à 67, Avenue Georges Dumas. Il s'agit d'un foncier en mauvais état avec un ancien garage automobile. Le site est majoritairement maîtrisé par la commune (8 parcelles sur 11). Les immeubles sont vidés au fur et à mesure pour des raisons de sécurité. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 1786 m².

Projet : Il existe une servitude de mixité sociale sur ce secteur, l'objectif est de démolir l'ensemble afin de reconstruire de l'habitat privé et social.

- **Projet 2 :** Pôle de vie Armand Dutreix.

Site : Rue Armand Dutreix/Rue d'Antony, parcelles cadastrées AZ n°262, 845, 846, 785, 958, 258, 257, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 969, 974, 975, 885, 884 et 883. Il s'agit d'un ensemble foncier bâti ancien et peu dense situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 7 975 m².

Projet : La ville désire avoir un vrai pôle de vie et de proximité sur ce secteur. Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. La maîtrise foncière nécessite la mise en œuvre d'une DUP, approuvée par le conseil municipal de la Ville de Limoges le 12 février 2019, afin de créer ainsi un ensemble de logements, commerces et services de proximité.

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

FR
SB⁴

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Fait à Poitiers, le **26 AOUT 2019** en 3 exemplaires originaux

La commune de
Limoges,
représentée par son Maire,



Emile Roger LOMBERTIE

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son Directeur Général,



Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **François MAGNIEN**
n° 2019/235 en date du 25 juin 2019.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 87-18-138

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-18-138
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS BATIS EN CENTRE-VILLE

ENTRE

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Limoges dont le siège est situé 1 square Jacques Chirac, 87000 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération n°66 du conseil municipal en date du 07 avril 2022,

Ci-après dénommée « la Collectivité » ;

d'une part,

et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022-053 en date du 10 mars 2022,

Ci-après dénommé « l'EPF »

d'autre part.

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

1

SB
EAL

Avenant n°2 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

2

ERL SB



Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

EAR SB

PRÉAMBULE

Le 31 octobre 2018, la Ville de Limoges et l'EPF ont signé une convention opérationnelle n°87-18-138 d'action foncière pour la requalification d'îlots bâtis en centre-ville, définissant les modalités d'intervention de l'EPF sur le territoire communal. Le projet de la ville consiste en la maîtrise de deux îlots bâtis dégradés et partiellement vacants. Le premier, dit « îlot Feu Vert » sis avenue George Dumas, sera requalifier intégralement pour la création de nouveaux logements. Concernant le second, dit « îlot Armand Dutreix », sis rue Armand Dutreix, l'objectif est de faire table rase du bâti pour faire émerger une nouvelle centralité sous la forme d'un pôle de vie de proximité. Il comprendra à la fois des logements, commerces et services.

A la suite d'une réflexion approfondie entre les services de la Ville et l'EPF, il est apparu nécessaire de lancer une procédure de Déclaration d'Utilité Publique.

En ce sens, le présent avenant vise à l'intégration d'une nouvelle parcelle pour une parfaite cohérence avec le périmètre de DUP. Le montant plafond d'intervention ainsi que la durée de la convention demeurent inchangés.

CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. – MODIFICATION DE L'ARTICLE 2.3 DE LA CONVENTION OPERATIONNELLE

L'article 2.3 *Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée* est modifié comme suit :

Ce périmètre correspond aux îlots bâtis identifiés à requalifier (en rouge sur la carte)

Le périmètre correspond aux projets suivants :

- **Projet 1 :** Requalification de l'îlot « Feu Vert »

Site : 51bis à 67, Avenue Georges Dumas. Il s'agit d'un foncier en mauvais état avec un ancien garage automobile. Le site est majoritairement maîtrisé par la commune (8 parcelles sur 11). Les immeubles sont vidés au fur et à mesure pour des raisons de sécurité. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 1786 m².

Projet : Il existe une servitude de mixité sociale sur ce secteur, l'objectif est de démolir l'ensemble afin de reconstruire de l'habitat privé et social.

- **Projet 2 :** Pôle de vie Armand Dutreix.

Site : Rue Armand Dutreix/Rue d'Antony, parcelles cadastrées AZ n°262, 845, 846, 785, 957, 958, 258, 257, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 969, 974, 975, 885, 884 et 883. Il s'agit d'un ensemble foncier bâti ancien et peu dense situé sur une voie majeure d'accès au centre-ville. L'emprise foncière a une surface cadastrale de 7 975 m².


Projet : La ville désire avoir un vrai pôle de vie et de proximité sur ce secteur. Plusieurs acquisitions ont eu lieu au gré des opportunités. La maîtrise foncière nécessite la mise en œuvre d'une DUP, approuvée par le conseil municipal de la Ville de Limoges le 12 février 2019, afin de créer ainsi un ensemble de logements, commerces et services de proximité.

Sur ce périmètre, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles du périmètre. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ce périmètre sauf cas spécifique et sera en capacité d'engager la procédure de déclaration d'utilité publique – expropriation si nécessaire après délibération de l'organe délibérant de la collectivité.

Le droit de préemption sera délégué à l'EPF sur ce périmètre.

Fait à Poitiers, le 02 JUIN 2022 en 3 exemplaires originaux

La commune de
Limoges,
représentée par son Maire,



Emile Roger LOMBERTIE

L'Établissement public foncier
de Nouvelle-Aquitaine,
représenté par son Directeur Général,



Sylvain BRILLET

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Pierre BRUNHES**
n° 2022/083 en date du 04 mars 2022.

Annexe n° 1 : Convention opérationnelle n° 87-18-138

Annexe n° 2 : Avenant n°1 à la convention opérationnelle n°87-18-138

Avenant n°1 à la convention opérationnelle n° 87-18-138

6

ERL 8B

Annexe 2 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

Accusé de réception en préfecture
087-218708501-20220407-4484-DE-1-1
Reçu le 14/04/2022

RÉPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

COMMUNE DE LIMOGES

EXTRAIT DES PROCÈS-VERBAUX
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 7 avril 2022

L'an deux mille vingt deux, le sept avril à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Commune de Limoges, légalement convoqué le 29 mars 2022 en séance publique par M. le Maire, s'est réuni en l'Hôtel de Ville dans la salle ordinaire de ses séances, sous la présidence de M. LOMBERTIE, Maire.

Christelle Merlier est élu(e) à l'unanimité des suffrages exprimés pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

Sont présents :

M. LOMBERTIE, M. JALBY, Mme RIFFAUD, Mme ROZETTE, M. LAGEDAMONT, Mme MAUGUIEN-SICARD, M. LEONIE, Mme RIVET, M. PAULIAT-DEFAYE, Mme GENTIL, M. VIROULAUD, Mme MAURY, Mme DEBOURG, Mme UPTON-DESOBRY, M. BIENVENU, M. BRUTUS, M. CUBERTAFOND, M. ADAMSKI, Mme ARCHAMBEAUD, M. BENN, M. BOST, M. FATIMI, Mme LECOMTE-CHAULET, Mme VERCOUSTRE, Mme JAYAT, Mme TERQUEUX, Mme ROBERT, Mme TAYOT, Mme MEZILLE, Mme VILLARD, M. OXOBY, M. MANDON, Mme TREHET, M. PARNEIX, Mme JULIEN, Mme LEBLANC, M. BERNARD, M. ROCH, M. MIGUEL, Mme YILDIRIM, Mme ZAITER, Mme MERLIER, M. DUCOURTIEUX, M. BERGERON.

Absents excusés avec délégation de pouvoirs :

M. GUERIN qui donne pouvoir à M. LOMBERTIE, M. BROUSSE qui donne pouvoir à Mme JULIEN, M. DIA qui donne pouvoir à Mme VERCOUSTRE, Mme NAJIM qui donne pouvoir à Mme GENTIL, Mme LASKAR qui donne pouvoir à Mme RIVET, Mme ZIANI BEY qui donne pouvoir à Mme VILLARD, M. BATTISTINI qui donne pouvoir à M. VIROULAUD, M. REY qui donne pouvoir à M. LEONIE, M. CAZENAVE qui donne pouvoir à M. LEONIE, Mme ANIS qui donne pouvoir à Mme YILDIRIM, M. ELIDID qui donne pouvoir à M. DUCOURTIEUX.

Accusé de réception en préfecture
087-218708501-20220407-4484-DE-1-1
Reçu le 14/04/2022

L'ORDRE DU JOUR EST

**Renouvellement urbain - Convention opérationnelle avec l'Établissement Public Foncier
de Nouvelle-Aquitaine (EPF-NA) en vue de la requalification d'îlots bâtis en centre-ville
- Pôle de vie rue Armand Dutreix**

N° 66

M. Jean-Marie LAGEDAMONT, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

Par délibération en date du 27 septembre 2018, le conseil municipal de la Ville de Limoges a autorisé la signature d'une convention opérationnelle avec l'EPF (Établissement Public Foncier) de Nouvelle-Aquitaine pour, dans un souci de sobriété foncière, reconstruire la ville sur elle-même et participer, de manière active, à une redensification soutenable de l'enveloppe urbaine.

Ladite convention opérationnelle n° 87-18-138 en date du 31 octobre 2018 a vu son périmètre modifié par voie d'avenant le 26 août 2019 afin de pouvoir intégrer un certain nombre de parcelles situées à Limoges, à l'angle de la rue Armand Dutreix et de la rue d'Antony.

A l'occasion de la préparation du dossier d'enquête publique préalable à l'acquisition, le cas échéant par voie d'expropriation autorisée par délibérations du conseil municipal n° 9-1 en date du 12 février 2019 et n° 24 en date du 28 juin 2021, il est apparu une très légère discordance entre les documents graphiques du périmètre opérationnel du pôle de vie de la rue Armand Dutreix et la liste des parcelles énumérées dans ladite convention et consolidées par avenant, la parcelle cadastrée section AZ numéro 957 de 6 m² et appartenant à la Ville de Limoges n'étant pas expressément visée.

Il convient donc, dans un souci de sécurité juridique, de procéder via un avenant numéro 2 à l'intégration expresse de cette parcelle dans la convention opérationnelle liant la Ville de Limoges à l'EPF-NA.

Par ailleurs et pour faire suite à cette modification formelle, il convient de confirmer en tant que de besoin l'accord de la Ville de Limoges donné à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine pour solliciter la déclaration d'utilité publique de cette opération et l'ouverture des enquêtes publiques et parcellaires ainsi que l'ensemble des actes induits en vue de mener les procédures d'expropriation qui seraient éventuellement rendues nécessaires.

Je vous demande :

- d'autoriser la signature avec l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (établissement public industriel et commercial), dont le siège est à Poitiers (86011) 107, boulevard du Grand Cerf – CS 70432 et représenté par son Directeur Général, Monsieur Sylvain BRILLET, de l'avenant n° 2 à la convention opérationnelle initiale n° 87-18-138 en date du 31 octobre 2018 ;

Accusé de réception en préfecture
087-218708501-20220407-4484-DE-1-1
Reçu le 14/04/2022

- de confirmer l'autorisation donnée à l'EPF-NA, représenté par son Directeur Général, à pouvoir solliciter du Préfet de la Haute-Vienne, l'ouverture des enquêtes publique et parcellaire préalables à la déclaration d'utilité publique de constitution de réserves foncières sur le pôle de vie de la rue Armand Dutreix et de tous les actes nécessaires à cette fin ;

- et de manière plus générale, de donner au Maire toutes les autorisations nécessaires aux fins envisagées.

ADOPTÉ

N'a pas participé au vote
M. Vincent LEONIE

POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Émile Roger LOMBERTIE

Conformément au Code général des
Collectivités Territoriales
Formalités de publicité effectuées
le 14 avril 2022

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



**AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPÉRATIONNELLE N° 87-18-138
D'ACTION FONCIÈRE POUR LA REQUALIFICATION D'ÎLOTS BATIS EN CENTRE-VILLE**

ENTRE

LA VILLE DE LIMOGES

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

entre

La Commune de Limoges dont le siège est situé 1 square Jacques Chirac, 87000 Limoges représentée par son maire, Monsieur Emile Roger LOMBERTIE, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du

Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

d'une part,

et

L'Établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'État à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432 - 86011 Poitiers Cedex, représenté par son Directeur général, Monsieur Sylvain BRILLET, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n° B-2022- en date du 10 mars 2022,

Ci-après dénommé « **l'EPF** »

d'autre part.

A Annexes

Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique
 Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour le compte de la commune de Limoges
 n°/n°/2022



Commune de Limoges (87)
 Convention opérationnelle Requalification d'îlots
 Avenant n° 2
 Périmètres d'intervention de l'EPF

□ Périmètres de veille (7266 m²)
 □ Périmètres de réalisation (1,09 ha)

Annexe 3 : Estimation du domaine

7304 - SD



Direction départementales des Finances Publiques de la
Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale 87

30 rue Cruveilhier
87 000 LIMOGES

téléphone : 05 55 45 59 00
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 05 55 45 58 14
courriel murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr

Réf. DS : 3450390
Réf Lido : 2021-87085V0046

le 02/09/2021

La La Directrice départementale
des Finances publiques

à

M LE DIRECTEUR DE L'EPFNA

107 BD DU GRAND CERF
CS 70432
86011 POITIERS CEDEX

AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE MODIFICATION SUITE ERREUR SUPERFICIE

Commune : LIMOGES

Adresse de l'opération : 120 à 136 rue Armand Dutreix

Dépense prévisionnelle : INDEMNITES PRINCIPALES : 888 924 €

INDEMNITES ACCESSOIRES (après DUP) : 194 000 €

1 – SERVICE CONSULTANT

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine
 affaire suivie par :Mme Lucile TAVARD

2 – DATE

de consultation :28/01/2021
 de réception :28/01/2021
 de visite sommaire du périmètre/
 de dossier en état :19/02/2021 MODIF du 02/09/2021
 négocié au :

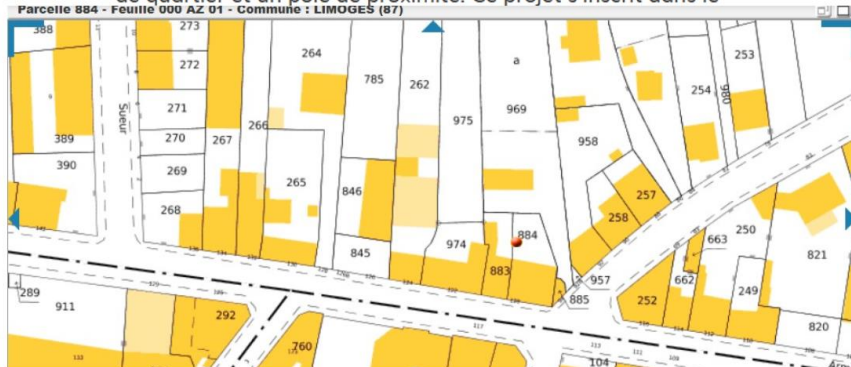
3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

La Ville de Limoges a confié à l'EPFNA la mission d'acquisition de plusieurs propriétés rue Armand Dutreux poursuivant une volonté de requalification du secteur en créant une centralité de quartier et un pôle de proximité. Ce projet s'inscrit dans le

4 – DESC

Cadastre

Parcelle 884 - Feuille 000 AZ 01 - Commune : LIMOGES (87)



Différentes photos des parcelles constituant la demande d'estimation sommaire et globale





Tableau récapitulatif des biens

Les biens sont de différentes natures : commerces, habitation, terrains, hangars.
Les immeubles sont extérieurement dans un état moyen, ne disposent pas de garage, de terrasse, d'annexe.
Ils sont situés dans une rue très passante, à un carrefour avec un feu tricolore et un arrêt de bus.
Certains appartements et un commerce ont été refaits partiellement .
Certains locaux sont vacants.

Tableau récapitulatif des biens : cf tableau annexe 1

Montant total valeur vénale estimée : 1 284 500 euros

Depuis la précédente ESG de août 2019, plusieurs biens ont été acquis par l'EPFNA avec application de la marge d'appréciation de 10 % faisant ainsi monter les prix au m² du secteur.

D'ores et déjà un certain nombre de biens ont été acquis par l'EPFNA :

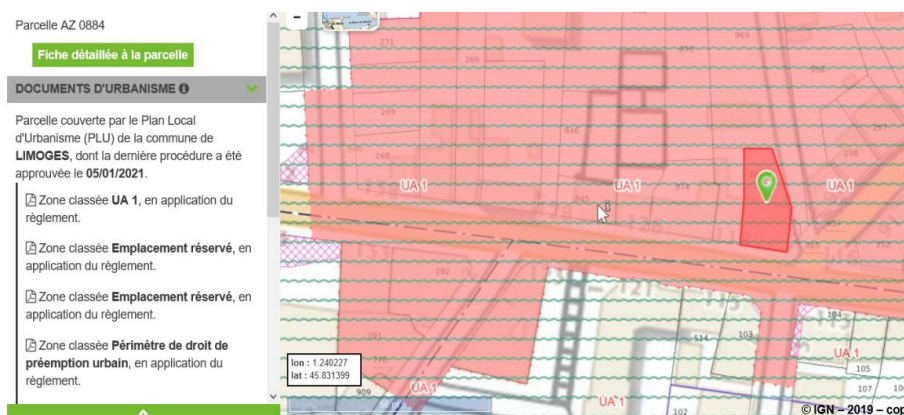
Liste des acquisitions : cf TABLEAU ANNEXE 2

Montant total estimé : 404 300 euros

Montant total des acquisitions : 417 100 euros.

5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme : Les parcelles concernées par l'ESG (AZ 884 885 262 974 267 266 269 268 270 271) se situent en zone UA 1



5.2 – Réseaux :

6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée, en application des dispositions suivantes : art. L. 322-2 code de l'expropriation selon lequel il faut retenir, pour l'estimation des biens, **l'usage effectif des immeubles et droits réels immobiliers un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la DUP.**

7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Tableau récapitulatif des biens restant à acquérir :

| Date éval | Parcelles | Adresse | Lots | Terrain | Sup bâti | Libellé | Prix | Px/m² | Propriétaires | Observations |
|-----------|-----------|------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 03/12/18 | AZ 884 | 120 rue Armand Dutreix | | 247 m² | 49 | 2 studios de 22 et 27 m².chauffage Appt 80 m² refait sauf cuisine.chauffage gaz locaux professionnels coutuner+primeur | 49000 | 1000 | BATILOC | Echanges avec EPFNA veut une rencontre pour négocier.courier de propos à 220 000 euros |
| | | | | | 80 | | 110000 | 1380 | | |
| | | | | | 78 | | 48000 | 620 | | |
| | | | | | | | 207000 | | | |
| 15/11/18 | AZ 974 | 122 rue Armand Dutreix | Lot 7 | 267 m² | 28 | studio rdc.pas de visite.des travaux auraient faits | 36624 | 1308 | Ms REVOLTE | Esg du 31/08/2019.Frères ne sont pas vendeurs.aucune réponse. |
| | | | Lot 4 | | 32,8 | Appt 1 ^{er} étg .pas de visite.chauffage e élec | 42000 | 1270 | Mme CREMIEUX | différents échanges depuis 2016.une proposition envoyée à 45000 euros.la prop est vendeur à 60000 euros soit 1829 €/m² |
| | AZ 262 | 124 rue Armand Dutreix | | 743 | 64 m² maison .deux hangars de 90 m² et 162 m² et garage de 25 m².mauvais état et terrain | maison+hangars+ terrain.Pas de visite possible pas de certitude pour superficie Immeuble mixte rdc local commercia+12 type 2 au 1 ^{er} étage avec patios et 2 T3 au 2nd et 3 étg 2 bon état +2 en cours de rénovation | 75000 | Méthode récup foncière et par comparaison | Mme LEVEQUE | Estimation dans ESG du 31/08/2019 différents courriers restés sans réponse. |
| 29/01/20 | AZ 267 | 134 rue Armand Dutreix | | 579 | 265(selon consultant).données dgfp différentes | Bâtiments à usage de hangars bureaux et appt | 273000 | 1200 pour salon de coiffure. 1400 pour les appartements rénovés et 750 pour ceux en cours de rénovation | Mme HENNAULT | deux propositions à 400 puis 500000 euros.prop en désire 845 000 euros.Mme aurait démenagé pas de réponse. |
| | AZ 267 | | 345 pour hangars 75 pour bureaux et 52 pour appt sup différentes dgfp | | 300 pour hangars et 600 pour appt et bureaux | | | | | |
| 08/01/20 | AZ 268 | 136 rue Armand Dutreix | | 217 | 44 | Local commercial +terrain | 22000 | 500 | Mme MIGNON et M MAUMY | une proposition EPFNA à 39120 en 2019.Mr Maumy a répondu pour 370000 !! puis déc 2020 EPFNA propose 68000 euros |
| 06/01/20 | AZ 269 | | | 452 | | | terrain à bâtir pouvant être vendu avec la parcelle AZ 268 | 54000 | 120 | |
| | AZ 271 | | | | | | | | | M MAUMY |
| | | | | | | | 888824 | | | |

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Indemnités principales estimées à 888 824 €
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.
Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à ()**192002 €** arrondies à **194 000 €****

DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À 1 082 824 €

(*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :

- les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique,

arbitrées forfaitairement à 100 882,40 €,

– les indemnités d'éviction, qui pourraient être dues aux exploitants, **ne sont pas calculées**, aucune information n'étant disponible relative aux exploitations commerciales en place.

(**) une majoration pour aléas divers, a été calculée forfaitairement à 10 % des indemnités de dépossession précédentes (indemnités principales + indemnités de emploi) relative au bâti, soit 92 931 €.

9 – DURÉE DE VALIDITÉ

L'évaluation contenue dans le présent avis est valable **dix huit mois**.

Elle a été établie en fonction des éléments connus du service et notamment des emprises communiquées par le consultant. Une nouvelle consultation serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai d'un an susvisé ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la Directrice départementale des Finances publiques
et par délégation,

L'inspecteur divisionnaire
des Finances Publiques
Jacques PECH



6/8

| ANNEXE 1 - ENSEMBLE DES BIENS CONCERNES PAR L'ESG | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|---------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Date évaluation | Parcelles | Adresse | Lots | Terrain | Sup bâti | Libellé | VALEUR VENALE | V/m² | Propriétaires | Observations | Px/m² |
| 03/12/18 | AZ 884 | 120 rue Armand Dutreix | | 247 m² | 49 chauffage Apt 80 m² refait sauf cuisine. 80 Chauffage gaz 78 locaux professionnels 78 couturier+primeur | 2 studios de 22 et 27 m². 49 chauffage Apt 80 m² refait sauf cuisine. 80 Chauffage gaz 78 locaux professionnels 78 couturier+primeur | 49000 110000 48000 207000 | 1000 1380 620 | | Pptaie veut rencontrer EPFNA pour négocier. Proposition écrite à 220 000 euros | |
| 15/11/18 | AZ 885 | 120 rue Armand Dutreix | | 13 | 13 ouverture | ancien local tres vétuste sans ouverture | 1300 | 100 S | | acq EPFNA- réf 2019P09333 au prix de 1300 euros | 13 |
| | | | Lot 7 | | 21.4 travaux auraient été faits. | Salon de coiffure refait. Chauffage gaz ; double vitrage ; | 36624 | 1308 M | | ESG du 31/08/2019. Pptaies refusent de vendre ; aucune réponse. | |
| | | | Lot 2 | | 130 sols refaits | | 156000 | 1200 S | | acq par EPFNA- Réf 2019P08649 à 156 000 €. Superficie dans l'acte=100 m² c/L30 dans l'évaluation | 1560 |
| 15/11/18 | AZ 974 | 122 rue Armand Dutreix | Lot 6 | 267 m² | 41 2° etg aptt sous combles. | | 54000 | 1300 M | | acq par EPFNA Réf 2019P08824 au prix de 59400 € ; sup carrez 25 m² ; prix >de 10 % à l'évaluation (marge d'appréciation). | 1448 |
| | | | Lot 1 | | 21 travaux auraient faits | studio rdc pas de visite des travaux auraient faits | 28000 | 1300 N | | acq EPFNA Réf 2020P00762 = 30800 € ; >de 10 % à l'évaluation (marge d'appréciation) faite sur 25 m² c/21 dans l'acte. | 1232 |
| | | | Lot 4 | | 32.8 chauffage élec | Aptt 1° etg pas devisite. | 42000 | 1270 M | | Loyer 335 €/mois ; Tentatives de négociations depuis 2016. Proposition envoyée à 45000€. Prop demande 60000 € soit 1829 €/m² | |
| 31/08/19 | AZ 262 | 124 rue Armand Dutreix | | 743 | MAISON 64 m²+ deux hangars de 90 m² et 162 m² + garage de 25 m². Mauvais état et terrain | maison+hangars+terrain. Pas de visite possible. Superficie incertaine. | 75000 | | | Estimation dans ESG du 31/08/2019. Refus propriétaire ; courriers restés sans réponse | |
| 09/09/19 | AZ 266 | 132 rue Armand Dutreix | | 449 | 150 extension au 1° étage | Immeuble d'habitation de 4 aptts sur 3 niveaux et une extension au 1° étage | 165000 | 1100 M | | Au moment de l'évaluation 3 aptts loués. Acquisition 2606/2020 au prix de 169600 € pour 151 m². Acte non disponible | 1123 |
| 29/01/20 | AZ 267 | 134 rue Armand Dutreix | | 579 | 265 m² (selon données dgflp différentes) | Immeuble mixte rdc local commercial+ 2 type 2 au 1° étage avec patios et 2 T3 au 2nd et 3° etg. 2 bon état +2 en cours de rénovation | 273000 | | | propositions à 400000 € puis 500000€. Prop demande 645 000 €. [redacted] aurait demerage. Pas de réponse. | |
| 08/01/20 | AZ 268 | | | 217 | 345 pour hangars 75 pour bureaux et 52 pour aptt. Superficies différentes dgflp | Bâtiments à usage de hangars bureaux et aptt | 179200 | | | | |
| 06/01/20 | AZ 269 | 136 rue Armand Dutreix | | 452 | 44 Local commercial + terrain à bâtir pouvant être vendu avec la parcelle AZ 268 | Local commercial + terrain | 22000 | 500 | | une proposition EPFNA à 39120 € en 2019 [redacted] demande 370000 € - Déc 2020 EPFNA propose 68000 € - sans réponse. | |
| | AZ 271 | | | | | | 54000 | 120 | | | |

ANNEXE 2 – ACQUISITIONS EPFNA

| Référence | Parcelles | Adresse | Lots | Terrain | Sup bâti | Libellé | Evaluation | vv/m² | Propriétaires | Observations | Sup retenue | Prix d'achat par EPFNA | Px/m² |
|------------|-----------|------------------------|-------|---------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|--------|
| 2019P08649 | AZ 974 | 122 rue Armand Dutreix | Lot 2 | | 130 | salon de coiffure réfait ; chauffage gaz ; double vitrage ; sols refaits | 156000 | 1200 | [REDACTED] | Local commercial RDC – superficie acte : 66,68 m² – BAIL COMMERCIAL en cours : loyer 4424,10 € an HT/H.C. | 100 ? | 156000 | 1560 |
| 2019P08824 | | | Lot 6 | | 41 | 2 ^e etg appt sous combles . | 54000 | 1300 | | sup carrez 25 m². Achat VV+ marge 10% | 25 | 59400 | 1448 |
| 2020P00762 | | | Lot 1 | | 21 | studio rdc ; pas de visite ; des travaux auraient faits. | 28000 | 1300 | | Achat VV+ marge 10%. Evaluation faite avec 25 m² | 25 | 30800 | 1232 |
| 26/06/20 | AZ 266 | 132 rue Armand Dutreix | | | 150 | Immeuble d'habitation de 4 appts sur 3 niveaux + extension au 1 ^{er} étage | 165000 | 1100 | | Au moment de l'évaluation 3 appts loués ; Acte non disponible | 151 | 169600 | 1123 |
| 2019P09333 | AZ 885 | 120 rue Armand Dutreix | | 13 | 13 | local tres vetuste, sans ouverture | 1300 | 100 | | | 13 | 1300 | 100 |
| | | | | | | | 404300 | | | | | | 417700 |

A Annexes

Annexe 4 : Extrait du règlement du PLU de Limoges en vigueur (26 juin 2019)

Le règlement comprend des dispositions communes à toutes les zones et des dispositions spécifiques par zones.

Dispositions communes à toutes les zones

ARTICLE 1 : interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les parcs d'attractions, les stands de tir, les pistes pour engins motorisés ;
- Les dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement d'une opération soumise à autorisation d'urbanisme ;
- Les dépôts de ferrailles, de déchets de toute nature ainsi que de véhicules hors d'usage, à l'exception des dépôts de végétaux destinés à la production de compost ;
- Le changement d'affectation, la réaffectation et la suppression non compensée des aires de stationnement liées à une construction ou un aménagement.

ARTICLE 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux et voirie dès lors qu'ils s'intègrent à leur environnement, sous réserve de justifications.

La modification du niveau du sol par affouillement ou exhaussement, sous réserve de justifications :

- qu'elle soit liée à une opération de construction ou d'aménagement soumise à autorisation d'urbanisme ;
- ou qu'elle soit liée à une opération d'urbanisme ou d'aménagement routier ou de gestion des eaux pluviales ;
- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

Les affouillements du sol se font dans le respect des règles édictées en matière de protection du patrimoine archéologique.

A Annexes

ARTICLE 3 : mixité fonctionnelle et sociale

Paragraphe 1 / mixité Fonctionnelle

1. Les linéaires « activités artisanales et commerciales »

Au droit d'un linéaire reporté au plan de zonage, le rez-de-chaussée des façades des immeubles sur rue ne peut pas être affecté à des destinations autres que :

- les « commerces et activités de service » : à l'exclusion des sous destinations commerce de gros ou activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

2. Le linéaire « toutes activités »

Au droit d'un linéaire reporté au plan de zonage, le rez-de-chaussée des façades des immeubles sur rue ne peut pas être affecté à des destinations autres que :

- les « commerces et activités de service » ;
- « les équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- « les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », à l'exclusion des sous destinations industrie, entrepôt ou centre de congrès et d'exposition.

Toutefois sont autorisées pour les deux types de linéaires :

- les parties communes des constructions nécessaires au fonctionnement des constructions existantes et des destinations autorisées telles que hall d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques, locaux de gardiennage...
- les extensions de locaux existants lorsqu'ils sont nécessaires à la mise en œuvre de la loi du 11 février 2011 pour l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées.

A Annexes

Paragraphe 2 / mixité sociale

Le plan de zonage localise sur des terrains des emplacements réservés sur lesquels une partie du programme de logement envisagé devra être réalisé en logement social comme indiqué dans le tableau suivant.

Il peut être admis à titre résiduel une autre destination autorisée sur le terrain concerné.

| Emplacement réservé de logement social et de mixité sociale | | | |
|-------------------------------------------------------------|--------------------|--------|-------------------------------------|
| Libellé | Bénéficiaire | Numéro | Minimum consacré au logement social |
| Rue du Mas Loubier | Commune de Limoges | LS1 | 30% |
| Rue de la Réforme | Commune de Limoges | LS2 | 50% |
| Ancienne caserne Marceau | Commune de Limoges | LS3 | 50 logements |
| Rue de la Mauvendière | Commune de Limoges | LS4 | 100% |
| Boulevard Gambetta | Commune de Limoges | LS5 | 100% |
| Rue Mirabeau | Commune de Limoges | LS6 | 100% |
| Avenue Georges Dumas | Commune de Limoges | LS7 | 50% |
| 2 rue Edouard Cholet et 59 et 67 rue du Pont Saint-Martial | Commune de Limoges | LS8 | 50% |
| Avenue de la Révolution | Commune de Limoges | LS9 | 30% |
| 97 rue de Nazareth | Commune de Limoges | LS10 | 50% |
| Lieu-dit "De La Croix" | Commune de Limoges | LS11 | 25% |

Pour toute opération de construction de 20 logements et plus, située dans les quartiers Carnot (Q01), Centre/Hôtel de ville/Emailleurs (Q02), Louyat/Vigenal (Q04), Puy-Las Rodas/Renoir (Q08), Landouge (Q10) et Beaune les mines (Q12), il est appliqué 20% de logement social. Le nombre de logements est arrondi à l'entier inférieur et le découpage d'une opération en tranches successives ne peut permettre de contourner la règle.

Cette règle ne s'applique pas sur les terrains concernés par les emplacements réservés de logement social et de mixité (tableau ci-dessus).

Le découpage du territoire en 12 grands quartiers est présenté en partie 3, pièce 3, du présent règlement.

A Annexes

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Les secteurs de point de vue identifiés au document de zonage peuvent conduire à limiter l'ensemble des caractéristiques des constructions (hauteur, implantation, emprise..) pour assurer la préservation de la séquence de point de vue, sans pour autant rendre inconstructible le terrain.

ARTICLE 4 : volumétrie et implantation des constructions

Une bande de construction de 15 mètres, dite « bande de densité » est définie à partir de l'implantation autorisée ou imposée des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Elle peut être augmentée ou diminuée, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles, pour assurer une cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions respectent l'alignement dominant du front bâti ou de la rue, ou s'intègrent harmonieusement à l'ensemble urbain environnant. Cette intégration harmonieuse se fait sous réserve de justifications.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de densité, l'implantation est soit en limite, soit à 3 mètres et plus.

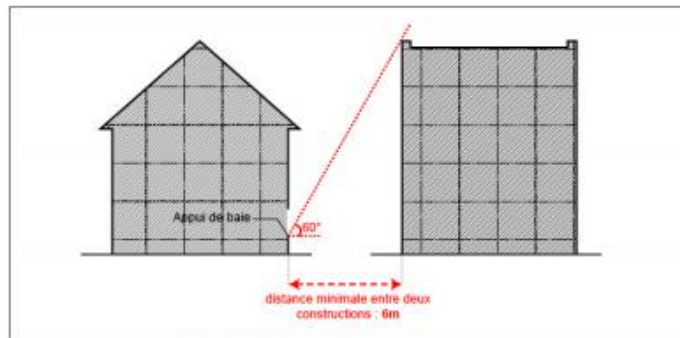
En dehors de cette bande, l'implantation n'est pas réglementée mais il devra être justifié de la cohérence avec les éléments ou séquences bâtis avoisinants ou paysagers.

A Annexes

4.3. Implantation de plusieurs constructions sur une même unité foncière

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain s'applique lorsqu'au moins l'une des façades, parties de façades ou pignons, en vis à vis, comporte des baies éclairant des pièces principales ou d'activités.

Une source unique d'éclairage naturel des pièces principales ou d'activités ne doit être masquée par aucune partie d'immeuble vue sous un angle de plus de 60 degrés au-dessus du plan horizontal tel que défini au croquis ci-dessous :



Elément graphique réglementaire

Toutefois, la distance entre les deux constructions :

- ne peut être inférieure à 6 mètres dans les cas de co-visibilité uniquement ;
- peut être augmentée en raison des exigences des services de lutte contre l'incendie, à justifier.

Ces marges de recul ne sont pas appliquées pour des extensions de bâtiments existants ou des constructions contiguës.

4.4. Emprise au sol

La surface du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol est celle de la surface du terrain après déduction des surfaces des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Lorsqu'un terrain est couvert pour partie par un emplacement réservé, la surface de ce dernier est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol des constructions.

A Annexes

4.5. Hauteur

La hauteur correspond à celle des immeubles de la séquence bâtie ou au profil général des immeubles qui composent le front bâti, la rue ou la zone. Une hauteur différente pourra être imposée en vue d'aboutir à une répartition harmonieuse des constructions, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

En dehors de la bande de densité, la hauteur maximale des constructions en limites séparatives n'excède pas 4 mètres sur une bande 3 mètres de largeur le long desdites limites. Au-delà, elles seront comprises dans un gabarit délimité par un angle de 45° à partir de la hauteur de 4 mètres.

Les éléments techniques devront s'intégrer harmonieusement à l'ensemble urbain environnant, sous réserve de justifications.

Règle à intégrer pour les terrains en pente

Les constructions respectent la pente naturelle du terrain pour bien s'intégrer dans le paysage.

ARTICLE 5 : qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1. Aspects des constructions

Principes généraux

Objectif de qualité architecturale

Le projet doit rechercher soit l'usage d'un style architectural approprié à son contexte existant ou projeté, soit de nouvelles expressions architecturales adaptées. Des adaptations mineures aux règles générales ou particulières de zone peuvent être accordées en vue de promouvoir une architecture de création, à condition qu'elle ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Façades

Les couleurs retenues pour les divers éléments participant à l'architecture de l'immeuble sont définies en référence au nuancier municipal, selon le type architectural de l'immeuble existant ou la dominante architecturale de l'environnement bâti.

Toitures

Dans les secteurs, quartiers ou rues marqués par l'architecture traditionnelle de Limoges, caractérisée notamment par la tuile de teinte « rouge soutenu » ou l'ardoise, des prescriptions particulières peuvent être imposées afin de conserver ou mettre en valeur les caractéristiques historiques et/ou patrimoniales du cadre environnant.

Les pentes sont déterminées par référence aux pentes des pignons existant en limites séparatives.

En cas d'absence de construction en limites séparatives, les pentes sont déterminées par référence aux pentes dominantes des toitures de la rue ou de l'îlot, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Les toitures terrasses pourront être autorisées si le projet architectural le justifie.

A Annexes

Locaux et équipements techniques

A l'exception des toits terrasses, les capteurs solaires seront autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant, sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles. Les conduits de toute nature doivent être apposés de manière à limiter leur impact visuel. Les antennes et paraboles ainsi que les climatiseurs ne peuvent être implantés sur les façades vues du domaine public sauf impossibilité technique à justifier. Dans ce dernier cas, ils sont implantés de façon discrète. En cas de positionnement sur un balcon, ils sont fixés à l'intérieur et non en surplomb de l'espace public.

Les constructions d'équipements techniques sont intégrées à l'environnement naturel et bâti, à justifier.

5.2. Performance énergétique

Les constructions à caractère innovant et/ou d'architecture atypique proposées dans cette perspective peuvent être admises à condition que leurs caractéristiques ne portent pas atteinte à l'environnement bâti ou naturel et sous réserve de justifications techniques, architecturales, esthétiques ou fonctionnelles.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 4, sous réserve de justifier de leur bonne intégration à l'environnement bâti.

Pour toute construction neuve à proximité d'un réseau de chaleur collectif, et sous réserve de la faisabilité technique de l'approvisionnement, le raccordement à ce réseau est préférentiellement envisagé.

A Annexes

5.3. Clôtures

5.3.1 - Principe

Les murs, murets et les portails s'intègrent au paysage environnant notamment en termes de coloris et d'aspects des matériaux, et participent à la cohérence architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants. Ces éléments seront à justifier.

Sur une même opération, les clôtures font l'objet d'un traitement d'ensemble.

La hauteur des clôtures est définie à compter du terrain naturel sur lequel elles sont implantées.

5.3.2 - A l'alignement ou en recul des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Les clôtures sont constituées de haies vives ou tout autre dispositif à claire voie.

Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 1 mètre et peuvent être surmontés d'un dispositif à claire-voie s'ils sont doublés d'un dispositif végétal.

Tout dispositif de clôture est d'une hauteur de 2 mètres maximum.

En limite des emprises publiques et des voies, les palissades pleines ou de type "brise vue" doublant les grilles ou grillages sont interdites.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées à titre exceptionnel dans le cas de situations particulières à justifier relevant de la sécurité ou de la protection acoustique.

5.3.3 - En limite séparative de propriété ou en dehors des voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile

Les clôtures sont constituées de haies vives ou tout autre dispositif à claire voie.

Les murs pleins sont autorisés dans la limite d'une hauteur maximum de 2 mètres et peuvent être doublés d'un dispositif végétal ou surmontés d'un dispositif à claire-voie.

Le dispositif retenu est d'une hauteur de 3 mètres maximum.

Dispositions particulières

Des dispositions différentes peuvent être autorisées à titre exceptionnel dans le cas de situations particulières à justifier relevant de la sécurité ou de la protection acoustique ou d'une mise en cohérence avec une situation existante.




A Annexes

ARTICLE 6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions


6.1 Les éléments de paysage et de continuités écologiques

Lorsqu'un terrain est couvert pour partie par un emplacement réservé, la surface de ce dernier est prise en compte pour l'application des règles suivantes.

Les éléments de nature et de paysage identifiés sur le règlement graphique, répondent aux dispositions suivantes :

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Espaces boisés classés (EBC) |  | <p>Toute construction, tout défrichage, déboisement, terrassement ou remblai est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création du boisement.</p> <p>Les opérations nécessaires d'élagage, d'abattage ou d'éclaircie font l'objet d'une déclaration préalable en Mairie.</p> <p>En bordure d'un Espace Boisé Classé, une marge de recul des constructions peut être exigée. Elle est appréciée par rapport au houppier des arbres.</p> <p>L'abattage d'arbres de ces espaces n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état phytosanitaire dégradé ; - risque avéré pour la sécurité publique. |
| Espace vert d'intérêt paysager (EVIP) |  | <p>Il s'agit d'ensembles végétalisés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, pour leur intérêt paysager, leur fonction d'îlot de fraîcheur, leur rôle de zone d'accueil de biodiversité en zone urbaine et, généralement, pour leurs fonctions sociales et récréatives (espaces de promenade, détente, loisirs).</p> <p>Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne peuvent être autorisés qu'à la condition de ne pas altérer le caractère naturel et la composition paysagère principale de l'espace, qui est à justifier.</p> |
| Alignements d'arbres, haies et ripisylves (ALA) |  | <p>Les constructions, installations, aménagements susceptibles de compromettre leur conservation ne sont autorisés qu'à la condition, sous réserve de justification :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les haies et ripisylves : d'assurer la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent à celui supprimé, créé dans un souci d'amélioration du maillage de haies local ; - pour les alignements d'arbres : de conserver un segment du linéaire assurant |

A Annexes

| Catégories | Représentation | Prescriptions |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | | <p>selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace.</p> <p>De manière ponctuelle, pour créer un accès de desserte ou pour créer/maintenir un cône de vue depuis l'espace public sur le paysage, un élément de patrimoine bâti remarquable, ou un site d'intérêt culturel, des ouvertures dans les haies, ripisylves et alignements d'arbres sont autorisées.</p> |
| <p>Arbres remarquables (AR)</p> |  | <p>Les arbres remarquables à conserver, repérés au plan de zonage font partie intégrante du cadre de vie et du patrimoine de la Ville. A ce titre, ils sont soumis aux règles de protection et de conservation prévues par le code de l'urbanisme.</p> <p>La liste des arbres remarquables publics ou privés (hors ZPPAUP) est indiquée dans le tableau en partie 3, pièce n°4.</p> <p>Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.</p> <p>Les aménagements réalisés à leur proximité sont conçus pour assurer leur préservation. Leur abattage n'est autorisé que pour l'une des conditions suivantes, à justifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - état phytosanitaire fortement dégradé ; - risque avéré pour la sécurité publique ; - mise en œuvre d'une opération ayant un caractère d'intérêt général. |

A Annexes

6.2 Mesures en faveur de l'environnement et du maintien de la biodiversité

Des espaces paysagers végétalisés sont réalisés pour toute opération d'aménagement et de construction.

Ils veilleront à :

- favoriser les essences locales et la diversité d'espèces ;
- être simple d'entretien ;
- être peu consommateur d'eau ;
- être adaptés à leur milieu d'accueil et aux contraintes environnementales.

Les espèces envahissantes sont interdites.

6.3 Plantation de long des axes routiers

Le long des axes routiers, la projection verticale du houppier des plantations doit, dans la mesure du possible, ne pas empiéter sur la chaussée. Des prescriptions complémentaires (éloignement des plantations par exemple) peuvent être imposées, notamment si une requalification ou une végétalisation de ces axes est prévue.

Les espèces choisies pour constituer les haies et les arbres d'alignement ont un port et une croissance similaire. Il est recommandé d'avoir au moins 3 espèces pour chaque strate de végétation.

Les plantations aux pieds des arbres sur la voirie sont conçues de façon à faciliter l'entretien et favoriser la biodiversité.

Les contraintes techniques nécessaires à la bonne croissance des arbres sont respectées (terre végétale, perméabilité des sols, corsets de protection des plantations, mélange terre/picrc...)

L'implantation des constructions et le positionnement des entrées charretières sont réalisés de manière à préserver les arbres mis en place ou existants.

6.4 Opérations d'aménagement et de construction

Uniquement dans les lotissements, groupements ou ensembles de logements, l'espace paysager végétalisé peut être décomposé en trois unités maximum, sous réserve que l'une des trois soit au moins égale à 50 % de la surface paysagère végétalisée, incluant les voies qui sont plantées, conformément à l'article 6.5.

Il y aura au minimum trois espèces différentes dans chaque strate de végétation (arborescente, arbustive et herbacée), sur une même unité foncière ou pour une même opération, sauf impossibilité technique justifiée.

Le projet d'aménagement indique les plantations existantes et donne le détail des aménagements à réaliser en précisant les essences des plantations prévues.

A Annexes

6.5 Surfaces paysagères végétalisées

Les surfaces paysagères végétalisées peuvent être composées :

- des plantations en pleine terre ;
- des espaces perméables, y compris les espaces dédiés au stationnement ;
- des plantations qui ne sont pas en pleine terre ;
- des jardinières ou tout autre dispositif de plantation qui n'est pas en pleine terre, sur le domaine public, respecteront les règles d'accessibilité ;
- des toitures terrasses et de dalles de couverture à condition que l'épaisseur de terre végétale soit en moyenne de 15 cm et recouverte d'un tapis végétal ;
- des éléments de clôtures végétalisées ;
- de murs des constructions végétalisés comptés jusqu'à une hauteur de 3 mètres ;
- des noues paysagères.

Les surfaces paysagères végétalisées ne comprennent pas :

- les voies de circulation automobile, dès lors qu'elles ne sont pas plantées de chaque côté ;
- les bassins ou ouvrages de rétention des eaux pluviales non accessibles au public, hors noues paysagères ;
- les surfaces imperméables.

Pour le calcul des surfaces paysagères végétalisées à prendre en compte, **un coefficient de pondération est appliqué à chaque surface en fonction de sa nature**, comme indiqué ci-après :

- 2 : les surfaces végétalisées paysagées en pleine terre, les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés visibles depuis l'espace public ;
- 1,5 : les surfaces végétalisées qui ne sont pas en pleine terre mais visibles depuis l'espace public ;
- 1 : les murs végétalisés des constructions et les éléments de clôture végétalisés non visibles depuis l'espace public ; les toitures terrasses végétalisées ;
- 0,75 : les surfaces végétalisées en pleine terre mais non visibles depuis l'espace public ;
- 0,25 : les surfaces perméables non visibles depuis l'espace public ;
- 0,10 : les surfaces perméables visibles depuis l'espace public ;

Pour les arbres de haute tige : 1 m² est ajouté forfaitairement à la surface paysagère végétalisée par arbre planté. La surface sur laquelle ils sont plantés reste à ajouter dans le calcul.

Les surfaces végétalisées paysagères imposées sont à respecter également dans le cas des parcelles qui sont issues d'une division.

En cas d'impossibilité technique avérée de pouvoir respecter les surfaces végétalisées paysagères imposées, justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux) ;
- et/ou la présence de galeries, de cavités souterraines, ou d'une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol (terrains instables) ;
- et/ou la configuration du bâti historique sur la parcelle ;
- et/ou les prescriptions liées aux zones inondables ;
- et/ou la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- et/ou la superficie ou la configuration de la parcelle.

la disposition suivante s'applique : la surface végétalisée paysagée doit être au moins égale à 20% de la surface végétalisée paysagée imposée dans chaque zone.

A Annexes

6.6 Traitement paysager des aires de stationnement

Toute aire de stationnement est plantée à raison **d'un arbre pour quatre places** de stationnement, en disséminant ces arbres sur l'ensemble de l'aire.

ARTICLE 7 : Stationnement

7.1. Principes généraux

Comme le précise le Code de l'urbanisme :

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1°, 6° et 8° du I de l'article L. 720-5 du code de commerce et au I de l'article 36-1 de la loi n° 73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat, ne peut excéder une fois et demie la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher des différents locaux.

A Annexes

7.2. Dimension minimale des aires de stationnement

Véhicules automobiles

Les aires de stationnement des véhicules automobiles comportent des places matérialisées dont les dimensions minimales sont de **5 mètres sur 2,30 mètres** sauf celles situées le long des voies dont la largeur est au minimum de 2 mètres.

Les voies de dégagement des aires de stationnement ont une largeur de 5 mètres en cas de rangement perpendiculaire, de 4,5 mètres pour un rangement à 75°, de 4 mètres pour un rangement à 60° et de 3,5 mètres pour un rangement à 45°.

Véhicules deux-roues

Les aires de stationnement des vélos ou motos sont prévues à raison de **1,5 m² par place**. Pour les immeubles d'habitations collectifs et de bureaux, elles sont situées dans les locaux réservés à cet effet ou à l'extérieur mais dans ce cas, elles seront couvertes.

7.3. Normes de stationnement

Champ d'application :

Les obligations en matière de réalisation de place de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables à tout projet de construction, à l'exception des travaux de transformation et d'aménagement de bâtiments à affecter à des logements locatifs aidés par l'Etat, y compris dans le cas où ceux-ci s'accompagnent de la création de surface de plancher.

En cas de changement de destination ou sous-destination, de transformation ou agrandissement de bâtiments existants, la création de nouvelles aires de stationnement est imposée dans le cas où le besoin de stationnement est en augmentation par rapport à la situation ancienne.

7.3.1 - Véhicules motorisés

Cas général

Les opérations répondent aux normes minimales suivantes qui sont à justifier :

| Exploitation agricole et forestière | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |
| Habitation | |
| logement | <ul style="list-style-type: none"> • pour les constructions comportant un logement : 1 place • pour les constructions comportant 2 logements et plus : <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 place par logement jusqu'au T5 ○ 2 places par logement à partir du T6 |
| hébergement | <ul style="list-style-type: none"> • 1 place minimum pour 2 logements |
| Commerce et activités de service | |
| artisanat et commerce de détail activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle restauration Cinéma | 1 place pour 40 m ² de surface de plancher à partir de 120 m ² . Le nombre de places de stationnement peut être minoré par l'autorité compétente en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |
| commerce de gros | 1 place par 100m ² de surface de plancher |
| hébergement hôtelier et touristique | 1 place pour 2 chambres |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | |
| | Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | |
| Industrie entrepôt | 1 place / 100 m ² de SP |
| centre de congrès et d'exposition | Le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature des établissements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation et de desserte en transport en commun, afin d'assurer le bon fonctionnement de l'établissement sans générer de report sur les voies et les espaces ouverts à tout type de circulation publique |
| bureau | 1 place pour 50 m ² de surface de plancher, au-delà des 120 m ² de surface de plancher |

A Annexes

Cas particulier des lotissements et groupes d'habitations hors ZAC

Dans les lotissements, groupements ou ensembles d'habitations situés hors ZAC, une place de stationnement public pour 6 logements doit être aménagée, en plus de celles exigées en application de l'article « cas général ».

7.3.2 - Véhicules deux roues non motorisés

Des stationnements pour les deux roues non motorisés sont prévus pour tout projet de construction neuve dans le respect de dispositions évoquées dans le tableau ci-après.

| Habitation | |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| logement | Pour les opérations de 3 logements et plus, 1 place par logement, avec un local dédié de 3 m ² |
| Hébergement (hors établissements assurant l'hébergement des personnes âgées) | 1 place par logement, avec un local dédié de 3 m ² |
| Commerce et activité de service | |
| artisanat et commerce de détail | Au-delà de 300 m ² de surface de plancher, 1 place / tranche de 100 m ² |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | |
| bureau | 1 place / tranche de 100 m ² de surface de plancher, dans la limite de 30 places maximum. |

A Annexes

Chapitre 3 : Équipements et réseaux

ARTICLE 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès automobile aux voies ouvertes à la circulation publique

A. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, l'accès sur celle qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être refusé.

B. Sous réserve de justification technique, les accès par les voies ouvertes à la circulation publique sont en nombre limité et adaptés aux besoins de la zone. Ils tiennent compte des critères suivants :

- la topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
- le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;
- les impératifs de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères.

C. Aucun accès ne se fait par une voie exclusivement réservée aux piétons et aux cycles.

D. En cas de division de parcelle « en drapeau », les accès à une voie publique ou privée sont limités à 2 maximum.

A Annexes

8.2. Desserte par la Voirie automobile

Principes généraux

A. Les terrains seront desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de l'opération, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant la lutte contre l'incendie et la collecte efficace des déchets ménagers en toute sécurité.

B. Lorsque figurent aux documents graphiques ou aux orientations d'aménagement des tracés ou des débouchés d'intention de voirie, le parti d'aménagement de la parcelle sera compatible avec ces intentions.

Caractéristiques des voies

A. Caractéristiques des voies ouvertes à la circulation publique

Le dimensionnement des voies (trottoirs, chaussées, stationnements, pistes cyclables, espaces verts) sera défini en fonction de la nature de la voie et des différents trafics qu'elle aura à supporter.

L'intégration systématique des modes actifs dans le cadre de réalisation des voies nouvelles respectera la réglementation en vigueur.

B. Voies en impasse

Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules, notamment ceux de collecte des déchets ménagers et des véhicules de services de secours, de faire aisément demi-tour. Toutefois, elles pourront être dispensées d'aire de retournement à condition que leur longueur soit inférieure à 50 mètres.

8.3. Voirie piétonne et itinéraire cyclable

Principes généraux

A. Les voies piétonnes ou itinéraires cyclables, existants ou à créer, figurant aux plans de zonage du PLU doivent être maintenus. Si leur positionnement doit être modifié, il sera rétabli sur un itinéraire voisin en conformité avec le schéma directeur des itinéraires concernés.

B. Dans les lotissements ou groupements d'habitations individuels ou collectifs, les voies piétonnes et/ou cyclables doivent permettre un maillage avec celles existantes ou celles susceptibles d'être réalisées sur les terrains voisins.

Caractéristiques des voies

La largeur des voies réservées aux piétons et aux cycles devra tenir compte de la réglementation en vigueur, notamment celle qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

A Annexes

ARTICLE 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Alimentation en eau potable

Le raccordement effectif sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation qui, par sa destination, doit être desservie en eau potable. Ceci n'empêche pas la réalisation d'un réseau interne à l'opération qui puisse séparer les eaux destinées à la consommation humaine de celles qui ne le sont pas, et de permettre ainsi l'utilisation de l'eau pluviale de toiture pour cette dernière catégorie.

9.2. Défense extérieure contre l'incendie

Dans les ensembles groupés de constructions, des points d'eau d'incendie normalisés doivent être disposés à des endroits précis conformément aux prescriptions des services de sécurité compétents. En cas d'impossibilité pour le réseau public d'eau potable de répondre aux exigences de la défense extérieure contre l'incendie, notamment en termes de conditions de débit et pression, il pourra être demandé au pétitionnaire de mettre en œuvre, à sa charge, les solutions techniques adaptées permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie dans le respect des préconisations des services départementaux en charge de la défense incendie.

9.3. Assainissement

Un zonage d'assainissement délimite les zones d'assainissement collectif et non collectif.

Toute construction ou installation nouvelle ou réhabilitée doit obligatoirement raccorder les installations sanitaires (rejet d'eaux usées domestiques) au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant ses caractéristiques et selon les prescriptions du Règlement du service de l'assainissement compétent. Pour les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (eaux usées non domestiques), un pré-traitement peut être exigé.

Pour toutes les constructions neuves et les opérations d'aménagement (lotissement, parking...), les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement, qui sera obligatoire selon les modalités définies dans le Règlement d'assainissement collectif. Les dispositifs d'assainissement non collectif devront pouvoir être mis hors d'état de servir pour permettre le raccordement direct des eaux usées.

A Annexes

9.4 Eaux pluviales

Tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur sur le territoire de la Communauté d'agglomération Limoges Métropole (annexé au présent PLU).

Le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre, tant que de besoin :

- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ;
- les mesures propres à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les solutions privilégiant les techniques d'infiltration seront recherchées.

Dans les zones pourvues d'un réseau, il n'existe pas d'obligation de collecte et de traitement des eaux pluviales par la Collectivité. Toutefois, en cas d'acceptation dans le réseau public, des dispositifs appropriés, tant sur le plan qualitatif que sur le plan quantitatif, peuvent être imposés afin de permettre la limitation des débits évacués et les traitements éventuels des eaux rejetées dans le réseau.

Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, dont l'apport risque de nuire gravement au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer notamment la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement. Tout rejet au fossé d'une voie communale, communautaire, départementale, nationale, ... est soumis à autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de ladite voie (commune, communauté d'agglomération, conseil départemental, ...).

9.5. Réseau de chaleur

Pour toute construction pouvant être desservie par un réseau de chaleur existant, alimenté au moins partiellement par une source renouvelable ou de récupération, le raccordement est fortement encouragé.

Dans tous les cas, il est demandé de prévoir le raccordement ultérieur des nouvelles constructions au réseau de chaleur, lorsqu'il existe ou est en projet, en réservant une partie de l'assiette des projets suffisante pour la création des édifices techniques associés (sous-stations).

9.6. Réseau d'éclairage

L'éclairage public à installer sur une voie ouverte à la circulation publique doit être réalisé selon les prescriptions techniques définies par le service gestionnaire en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire ou de lotir.

Annexes

9.7. Autres réseaux

Lors d'une opération d'aménagement ou de construction, tous les réseaux (branchements et raccordements d'électricité, de gaz, de téléphone, de vidéo communication...) seront réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique. En dehors des zones UA, certains branchements pourront toutefois être autorisés en aérien s'ils utilisent des supports existants et ne portent pas atteinte aux paysages ou aux lieux environnants.

9.8. Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir des dispositions pour le stockage des conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers ou assimilés (ordures ménagères et déchets recyclables) en conformité avec les dispositions fixées par la collectivité compétente.

Dispositions applicables à la zone UA

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE UA1 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- les exploitations agricoles ;
- les exploitations forestières ;
- les industries ;
- les entrepôts ;
- les commerces de gros ;
- l'aménagement de terrain pour le camping, le caravaning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme, l'implantation des habitations légères de loisirs et l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes, ainsi que les constructions liées à ces aménagements.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE UA4 : volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut de pouvoir justifier du respect des dispositions communes, les constructions seront implantées à l'alignement.

2/ Emprise au sol

Secteurs UA1 et UAr : non réglementé.

Secteurs UA2 : 75 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

Secteurs UA3 : 65 % maximum du terrain d'assiette de l'opération.

A Annexes

ARTICLE UA6 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Surfaces paysagères végétalisées

Elles représentent une surface minimale du terrain d'assiette de l'opération :

- Secteurs UA1 et UAr : 10% ;
- Secteur UA2 : 15 % ;
- Secteur UA3 : 20 %

ARTICLE UA7 : obligations en matière de stationnement

Nonobstant les règles générales.

Dans le secteur UA1 :

Aucune place de stationnement n'est exigée pour :

- le changement de destination ou sous-destination, la transformation ou l'extension de bâtiments existants ;
- la création de logements supplémentaires dans le volume existant d'un bâtiment, sauf pour les logements créés de type T1 ou T2 en étage ;
- la construction de nouveaux logements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;
- les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que le logement et non interdites dans ces secteurs.

Dans le secteur UAr :

Aucune place de stationnement pour véhicule motorisé n'est exigée pour :

- les logements de type T3 ou plus, dans les opérations de moins de 20 logements ;
- les nouvelles constructions appartenant aux sous-destinations autres que le logement et non interdites dans ces secteurs.

Dans le secteur UA

Il sera exigé une demi-place par logement pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Annexe 5 : Extrait du PLH (actions)

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Action 4 | Mettre en place une politique foncière communautaire | |
| Modalités de mise en œuvre | PRIORITÉ 1 | Action nouvelle |
| Objectif principal | <p>Axe 1 : Un nouveau modèle de développement qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientation 1 : Développer une utilisation rationnelle du foncier • Orientation 2 : Agir pour la requalification du parc • Orientation 3 : Calibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle | |
| Objectifs connexes | <p>Axe 2 : Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientation 4 : Diversifier l'offre résidentielle | |
| Principes de l'action | <p>La maîtrise de la ressource foncière constitue pour les collectivités locales le principal levier permettant l'organisation du développement de l'offre résidentielle. La maîtrise réglementaire étant assurée à partir des documents d'urbanisme, la question de la maîtrise effective, par le biais de la propriété foncière publique, reste posée. En effet, la propriété de la ressource permet de garantir son utilisation future mais aussi dans certains cas d'accélérer l'exploitation d'une ressource en permettant l'expression de la volonté publique.</p> <p>Les pistes d'actions sont diverses, pouvant aller de l'évolution du positionnement de l'EPCI dans les relations des communes avec des acteurs fonciers (propriétaires, Etablissement Public Foncier*) jusqu'au développement d'une capacité d'intervention directe (par exemple en achetant du foncier et/ou en le portant) ou encore en axant son action sur le soutien de projets de renouvellement en participant par exemple au financement de déficits fonciers sur des opérations jugées comme relevant de l'intérêt communautaire (cf. action n°6)</p> <p><i>*Par décret publié le 7 mai 2017, l'ancien Etablissement public foncier (EPF) de Poitou-Charentes a vu son territoire étendu aux territoires de la région Nouvelle-Aquitaine</i></p> <p><i>La mise en place de cet établissement public foncier permet désormais aux territoires concernés d'être accompagnés, techniquement et financièrement, dans la mise en œuvre de leurs projets d'aménagement, en particulier en matière de logement social, de revitalisation des centres bourgs, de prévention des risques et de lutte contre l'étalement urbain.</i></p> | |

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Action 4

Mettre en place une politique foncière communautaire

Contenu de l'action

A. Contractualiser le partenariat avec l'EPF Nouvelle Aquitaine à travers une convention-cadre

L'objet de la convention est la suivante :

- Assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain
- Définir les objectifs partagés de Limoges Métropole à travers ses documents de planification, comme son PLH ou son SCOT et de l'EPF à travers son PPI.
- Engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPCI, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPCI sera signataire.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont les suivants :

- Accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification ;
- Diffuser cette connaissance auprès des communes et des partenaires « habitat » de l'EPCI ;
- Développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations : recensement des DIA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées ;
- Engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;
- Développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur ;
- Développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple ;
- Accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- Développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées.

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Action 4

Mettre en place une politique foncière communautaire

B. Finaliser le référentiel foncier de l'agglomération

A partir du travail initié dans le PLH, il s'agit de poursuivre et finaliser le référentiel de l'ensemble du foncier mutable afin de faciliter l'intervention aval de l'EPF et des opérateurs publics et privés en affinant la connaissance des potentialités pour limiter l'étalement urbain par le comblement de dents creuses.

Ce repérage doit permettre d'identifier les secteurs stratégiques, sur la base des critères de priorité établis dans le document d'orientations, où une analyse plus fine s'avère nécessaire (à l'échelle de la parcelle).

Il peut être réalisé en partenariat avec l'EPF.
Ce référentiel devra être suivi (cf. action n°1).

C. Engager, dans le cadre de la convention avec l'EPF NA, la mise en place d'un Plan d'Action Foncière (PAF) sur le périmètre de Limoges Métropole.

Le Plan d'Action Foncière a pour objectif d'élaborer une stratégie foncière permettant la mise en œuvre des objectifs territorialisés du PLH. Il devra permettre à Limoges Métropole d'apporter un soutien prioritaire aux :

- Projets de renouvellement urbain et de densification,
- Projets importants et/ou complexes,
- Projets de mixité sociale des communes en retard sur leurs objectifs « SRU

Le contenu du PAF intercommunal permettra de :

- Déterminer les zones stratégiques de développement de l'habitat, en renouvellement urbain et en extension d'urbanisation et préparer l'intervention foncière de l'EPF pour une mobilisation à court-moyen terme notamment sur les communes soumises à la Loi SRU (cette identification se fera en partenariat avec les communes concernées et l'EPF sur la base de critères urbanistiques, techniques, administratifs et financiers ; elle est préalable à la signature de conventions opérationnelles associant les communes concernées).
- Hiérarchiser ces interventions et préciser les intervenants selon l'intérêt communal ou communautaire du bien.
- Préciser les échéances d'acquisition et de remise sur le marché en lien avec les stratégies des communes, de Limoges Métropole et de l'Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine.
- Déterminer les conditions d'intervention financière de l'intercommunalité.
- Préciser les conditions de maîtrise des terrains stratégiques (mise en œuvre de DPU, ZAD, ZAC, expropriation, accompagnement par des mesures de portage

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

| Action 4 | Mettre en place une politique foncière communautaire |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>foncier).</p> <p><i>Le PAF pourra porter prioritairement sur les périmètres constitués par les fonciers identifiés comme prioritaires dans le présent PLH et notamment les fonciers maîtrisés par les collectivités ou les opérateurs.</i></p> <p>D. <u>Mettre en œuvre le PAF à travers des conventions opérationnelles avec l'EPF Nouvelle Aquitaine.</u></p> <p>Pour sa mise en œuvre, le Plan d'Action Foncière sera décliné dans le cadre de conventions d'objectifs associant les communes, entre Limoges Métropole et l'EPF. Les objectifs de ladite convention seront formalisés dans des conventions opérationnelles.</p> <p>Il pourra être proposé que soit mis en place sur chaque commune SRU, une ou plusieurs conventions avec l'EPF</p> <ul style="list-style-type: none"> • A minima, mise en place d'une convention de Veille et de Maîtrise Foncière sur les secteurs urbanisés afin de pouvoir réagir rapidement en cas de préemption. • Sur les secteurs identifiés comme susceptibles d'accueillir des opérations d'aménagement significatives par rapport à la taille de la commune |
| Secteurs prioritaires | <p>La politique foncière concerne l'ensemble des communes de Limoges Métropole. Toutefois, elle sera prioritaire sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les communes en déficit SRU, en contractant des conventions opérationnelles avec l'EPF : Condat-sur-Vienne, Couzeix, Feytiat, Rilhac-Rancon et Verneuil-sur-Vienne. • Limoges dans une logique de repérage d'ilots et d'identification de solutions opérationnelles en vue d'opérations de renouvellement urbain |
| Maîtrise d'Ouvrage | Limoges Métropole |
| Partenariats | Communes, Etablissement Public Foncier |
| Bénéficiaires | Usagers, communes |
| Budget estimé | Engagement financier de l'EPF et Limoges Métropole à définir dans le cadre des conventions d'intervention foncière tripartite avec Limoges Métropole et les communes membres |

Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable

Action 4 Mettre en place une politique foncière communautaire

Evaluation Volume des portages fonciers de l'EPF et nombre de logements produits

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

| Politique foncière communautaire | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------|-------|------|------|------|------|
| > Contractualisation avec EPF NA | ————— | | | | | | |
| > finalisation du référentiel foncier et de l'identification des secteurs à enjeux | ————— | | | | | | |
| > Engagement opérationnel avec des conventions d'objectifs, suivi des conventions, réévaluation des priorités | | | ————— | | | | |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Action 6 | Repenser les modalités d'intervention pour la requalification du parc privé à l'échelle communautaire | |
| Modalités de mise en œuvre | PRIORITÉ 2 | Action à développer |
| Objectif principal | <p>Axe 1 : Un nouveau modèle de développement qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable</p> <p>Orientation 2 : Agir pour la requalification du parc</p> | |
| Objectifs connexes | <p>Axe 2 : Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel</p> <p>Orientation 4 : Diversifier l'offre résidentielle dans une perspective de limitation des spécialisations</p> | |
| Principes de l'action | <p>L'action visant l'amélioration du parc privé sur le territoire est actuellement essentiellement portée par l'OPAH-RU en cours sur la commune de Limoges. Le reste du territoire ne bénéficie pas de dispositif opérationnel local. A noter que la ville de Limoges a été retenue dans le cadre de l'Action Cœur de Ville qui mettra en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OPAH-RU actuellement en cours ; • Une étude « Opération de Restauration Immobilière » dans le but de travailler le parcellaire en centre-ville ; • Une étude sur les rez-de-chaussée commerciaux vacants pour envisager un éventuel changement de destination. <p>Au regard du diagnostic, les besoins identifiés sont en effet assez différents. Enjeux particulièrement forts sur la ville-centre, la lutte contre la vacance et le renouvellement urbain dans le parc privé sont nettement moins sensibles sur les autres communes de l'agglomération où les besoins d'amélioration porteront certainement sur des logements occupés, en termes d'amélioration énergétique (dont lutte contre la précarité énergétique) et d'adaptation du parc au vieillissement de la population. Certains centre-ville ou centre-bourgs de communes périurbaines ou rurales peuvent néanmoins connaître des problématiques similaires à celles rencontrées sur le centre-ville de Limoges.</p> <p>Le principe de cette action sera donc de vérifier l'opportunité de mettre en place, sur l'ensemble du territoire, un dispositif opérationnel qui permettra non seulement de bénéficier d'une animation territoriale dédiée mais également de mettre en avant, et le cas échéant de financer à terme des priorités communautaires :</p> | |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Action 6 | Repenser les modalités d'intervention pour la requalification du parc privé à l'échelle communautaire |
| | <p>Sur Limoges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre la vacance, en centre-ville, • Une priorité forte en termes de renouvellement urbain, • Développer une offre en intermédiation locative, • Développement du statut de propriétaire occupant dans l'ancien vacant, • Prévoir des modalités d'intervention adaptées aux copropriétés (petites et moyenne) notamment concernant le volet énergétique. A partir des résultats de l'observatoire des copropriétés (CF action 2), Limoges métropole pourra envisager la mise en place d'un programme de prévention (POPAC). <p>Sur les autres communes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lutter contre la vacance, en centre-bourg, • Développer du logement locatif conventionné, notamment sur commune en rattrapage SRU, • Encourager la réhabilitation face à la construction pour soi (soutien à la primo-accession dans l'ancien notamment des pavillons des années 60 susceptibles d'être mis en vente dans les prochaines années) <p>Ces priorités viendront s'ajouter aux priorités nationales de l'ANAH qui font d'ailleurs sens sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lutte contre la précarité énergétique, • Lutte contre l'habitat indigne, • Adaptation du parc au vieillissement de la population, |
| Contenu de l'action | <p>A. <u>Poursuivre la mise en œuvre de l'OPAH RU sur la commune de Limoges</u></p> <p>B. <u>Réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur l'ensemble du territoire communautaire pour vérifier l'opportunité de mettre en place un dispositif d'aides</u></p> <p>Cette étude devra, au-delà de la définition des enjeux et du calibrage des objectifs et moyens, redéfinir le pilotage à l'échelle communautaire au regard des évolutions dans la répartition des compétences.</p> |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Action 6 | Repenser les modalités d'intervention pour la requalification du parc privé à l'échelle communautaire |
| | <p>L'objectif de l'étude sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> Repérer les logements vacants et/ou dégradés, Définir des secteurs d'intervention préférentiels, Définir les outils urbanistiques, juridiques et opérationnels permettant d'intervenir sur les secteurs identifiés. <p>C. Prévoir des modalités d'intervention adaptées aux copropriétés</p> <ul style="list-style-type: none"> Créer un observatoire des copropriétés de plus de 20 logements qui montrent des signes de faiblesse (action 2) <ul style="list-style-type: none"> En s'appuyant sur le travail réalisé en interne par les services de Limoges Métropole En lien avec l'observatoire du PLH, mettre en place un observatoire en s'appuyant sur les structures et les données existantes et disponibles - données de l'ANAH, registre des copropriétés immatriculées d'ici fin 2018 Intégrer un volet copropriété au futur dispositif communautaire : <ul style="list-style-type: none"> En s'appuyant suivant la temporalité, sur le volet optionnel prévu dans l'OPAH en cours sur la commune de Limoges De type Programme Opérationnel Préventif d'accompagnement des copropriétés (POPAC) <p>Sur l'aspect énergétique, la mission confiée à Engie dans le cadre de Terr'innov pourra servir de base. De plus, elle pourrait être une plus-value pour la mise en œuvre de l'OPAH RU (repérage).</p> |
| Secteurs prioritaires | Limoges pour l'OPAH-RU et l'action sur les copropriétés Les centres-bourgs des communes de l'agglomération pour l'étude pré-opérationnelle |
| Maîtrise d'Ouvrage | Limoges Métropole |
| Partenariats | Communes concernées, Membre des conseils syndicaux, Syndics de copropriétés, Partenaires institutionnels : Etat, Anah, Région, Département, ADIL, Espace Info Energie |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Action 6 | Repenser les modalités d'intervention pour la requalification du parc privé à l'échelle communautaire |
| Bénéficiaires | Les particuliers seront in fine les bénéficiaires des dispositifs mis en place. |
| Budget estimé | <p>Budget pour la réalisation de l'étude pré-opérationnelle : environ 50 000 € HT. Prise en charge par l'ANAH (50%) et le reste par l'agglomération</p> <p>Budget suivi, animation : définir au regard de l'étude pré-opérationnelle. Prise en charge par l'ANAH (35%) et l'agglomération</p> <ul style="list-style-type: none"> Possibilité de mettre un agent de Limoges Métropole à disposition : 0,3 ETP <p>Budget pour les subventions : à définir au regard de l'étude pré-opérationnelle</p> |
| Evaluation | <p>Mise en œuvre du dispositif opérationnel</p> <p>Nombre de logements améliorés par catégorie d'objectifs définis</p> <p>Montant des travaux générés (pour identifier les retombées économiques locales)</p> <p>Rapport coût d'animation par logement réhabilité</p> <p>Concernant les copropriétés :</p> <ul style="list-style-type: none"> Évolution de leur notation entre 2014 et 2020 : dégradation, stabilité ou amélioration, Potentiel de changement : faible, moyen, fort, Évolution du potentiel de changement : diminution, stabilité ou amélioration, Nombre de logements des copropriétés par tranche, Date de construction des copropriétés par tranche, Part des propriétaires occupants par tranche, Part des résidences secondaires, Part de logements appartenant à un organisme HLM ou à une collectivité locale |

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

| Animation du PLH 3 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|------|---------------------------------|------|------|
| > Poursuite de l'Opah pour la commune de Limoges | [Barre continue de 2019 à 2021] | | | | | |
| > Consultation et réalisation de l'étude pré-opérationnelle | | [Barre continue de 2020 à 2021] | | | | |
| > Mettre en œuvre un POPAC | | | | [Barre continue de 2022 à 2024] | | |
| > Le cas échéant, mettre en œuvre un dispositif d'aides hors Limoges | | | | [Barre continue de 2022 à 2024] | | |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Action 7 | Mener des opérations de requalification d'îlots dégradés | |
| Modalités de mise en œuvre | PRIORITÉ 2 | Action nouvelle |
| Objectif principal | <p>Axe 1 : Un nouveau modèle de développement qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientation 2 : Agir pour la requalification du parc | |
| Objectifs connexes | <p>Axe 1 : Un nouveau modèle de développement qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Orientation 1 : Développer une utilisation rationnelle du foncier • Orientation 3 : Calibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle | |
| Principes de l'action | <ul style="list-style-type: none"> • Contribuer aux opérations de renouvellement urbain des communes en participant au financement des déficits fonciers. • Mettre en place un outil communautaire susceptible de venir renforcer les capacités locales de maîtrise de la ressource foncière | |
| Contenu de l'action | <p>A. Identifier les sites d'îlots dégradés à requalifier sur l'Agglomération</p> <p><u>Sur la ville de Limoges</u></p> <p>Certains îlots de Limoges concentrent de l'habitat ancien dégradé et/ou vacant qui nécessite une intervention de renouvellement urbain en profondeur. Il s'agit de requalifier quelques îlots et immeubles en diffus, lorsque la situation s'y prête, en proposant des logements répondant aux attentes d'aujourd'hui pour les ménages familiaux. Cette action permettrait le retour des familles en centre-ville au plus près des commerces et services.</p> <p>Cette identification de bâtis et d'îlots s'inscrirait dans le cadre de l'élaboration du plan d'actions foncières décrit dans l'action n°4. De même, il conviendra de s'appuyer sur l'étude de faisabilité réalisée par la ville de Limoges dans le cadre de l'Opération de Restauration Immobilière qui vise à repérer des îlots ou immeubles nécessitant des travaux (10/15 immeubles seraient concernés), ainsi que sur son expertise en matière de stratégie d'observation et de repérage. Ce dispositif s'inscrit plus particulièrement dans la future Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) qui constitue le périmètre d'intervention prioritaire du Programme Action Cœur de Ville.</p> | |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Action 7 | Mener des opérations de requalification d'îlots dégradés |
| | <p><u>Sur les autres communes de l'agglomération</u></p> <p>En lien avec l'action 4, il s'agit d'identifier des gisements fonciers bâtis stratégiques en centre bourg qui seraient éligibles à une aide de l'agglomération. C'est un véritable enjeu pour certaines communes de 1^{ère} ou 2^{ème} couronne.</p> <p>B. <u>Etudier comment faciliter ces opérations</u></p> <p>Plusieurs pistes pourront être envisagées et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Convention de partenariat Action Logement : Une convention-cadre Action Cœur de Ville a été signée entre l'ensemble des partenaires (Ville de Limoges, Limoges Métropole, Etat, ANAH, ANRU, Caisse des Dépôts, Action Logement, Etablissement Public Foncier Nouvelle Aquitaine, Chambre de Commerce et d'industrie, Chambre de Métiers et de l'Artisanat) dans l'objectif de mettre en œuvre un programme de redynamisation du centre-ville de Limoges en ciblant des potentiels d'immeubles à réhabiliter en vue de réaliser des opérations d'acquisitions-améliorations à l'aide de financements d'Action Logement. • Système de subvention des déficits fonciers contractés par la commune ou un bailleur social dans le cadre d'opération de renouvellement urbain. • Création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) La création sur le territoire d'un organisme de foncier solidaire (OFS) pourrait également s'avérer pertinente au regard des objectifs recherchés. Introduits par la loi ALUR (Bail Réel Solidaire) et la loi du 6 août 2015, les organismes de foncier solidaire (OFS) visent la dissociation du coût du foncier et du bâti permettant la sortie de logements en accession sociale pérenne (ménages éligibles soumis à plafonds de ressources PSLA). A ce jour, il n'existe pas d'OFS couvrant le territoire de Limoges Métropole. Limoges Métropole pourrait encourager la création d'un outil de ce type soit par le biais d'un organisme HLM, soit via des réflexions départementales, régionales ou portées par l'EPF qui pourraient naître au cours de la période couverte par le PLH. Le champ d'action de cette structure devra être complémentaire à celui de l'EPF en intervenant par exemple dans d'une stratégie foncière globale qui permettrait de réaliser des opérations d'acquisitions-améliorations (préemption, abandon manifeste, ORI ou RHI, etc.) et des opérations de démolitions à finalité d'aménagement. |
| Précisions relatives à la mise en œuvre | Le renouvellement urbain et la redynamisation des centres étant deux priorités majeures de la politique communautaire de l'habitat, les réflexions sur les outils fonciers sont orientées en leur direction. Cependant, dans la perspective de mettre en œuvre un outil « interventionniste » sur la question foncière, il sera tout à fait pertinent d'étudier comment il pourra contribuer à la mise en œuvre d'opérations de qualité sur du foncier |

| Actions liées au renouvellement urbain, à la maîtrise foncière et au développement durable | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Action 7 | Mener des opérations de requalification d'îlots dégradés |
| | nu, y compris en extension (cf. Action 16) |
| Secteurs prioritaires | Périmètre centre ancien de l'OPAH-RU de Limoges Périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) d'Action Cœur de Ville Centres-bourgs des autres communes du territoire |
| Maîtrise d'Ouvrage | Limoges Métropole |
| Partenariats | Anah, DDT, Département, bailleurs sociaux, investisseurs privés, EPF, Action Logement Communes |
| Bénéficiaires | Communes Acteurs de la revitalisation des centres bourgs (bailleurs sociaux, investisseurs privés, promoteurs, usagers, communes, particuliers...) |
| Budget estimé | Pas de besoins estimés pour la première partie du PLH <ul style="list-style-type: none"> Démarrage à partir de 2019-2020 : Marché de suivi-animation de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) (durée indéterminée) 2022-2024 : le cas échéant, étude par un prestataire, concentrée sur les communes de l'agglomération pour l'opportunité de la mise en place d'un Organisme de Foncier Solidaire et/ou d'un système de subvention de déficits fonciers (20 000 € H.T.) |
| Evaluation | Potentiel foncier identifié à cet effet dans l'observatoire (action 2) |

CALENDRIER PREVISIONNEL DE MISE EN OEUVRE

| Animation du PLH 3 | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|------|
| Etude ORI 2019 (fin de l'étude préalable) | ■ | | | | | |
| Mise en œuvre ORI/Action Cœur de ville 2019-2021 | ■ | ■ | ■ | | | |
| Identifier des sites d'îlots dégradés à requalifier, hors Limoges 2019-2021 | ■ | ■ | ■ | | | |
| Etudier comment faciliter ces opérations 2022-2024 | | | | ■ | ■ | ■ |



Siège social :

22 boulevard Maréchal Foch - BP58 - F-34140 Mèze

Tél. : +33(0)4 67 18 46 20 - Fax : +33(0)4 67 18 65 38 - www.biotope.fr