



DUP RESERVE FONCIERE

COMMUNE DE LIMOGES

Création de réserves foncières pour la réalisation d'un
programme mixte de logements, commerces et services
sur l'îlot Armand Dutreix

NOTICE EXPLICATIVE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
A) Présentation du projet	3
1 – Généralités	3
2 – Objectifs de l’opération	4
B) Conditions de réalisation de l’enquête parcellaire	6
1 – Objet de l’enquête parcellaire.....	6
2 – Dispositions réglementaires applicables	6
C) Conclusion.....	10

A) Présentation du projet

1 – Généralités

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA), anciennement Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes, est un établissement public à caractère industriel et commercial créé par le décret du 30 juin 2008, modifié le 05 mai 2017 pour étendre le périmètre de compétences de l'EPF aux territoires de la région Nouvelle-Aquitaine.

L'EPFNA est, depuis l'élargissement de son champ territorial d'actions, compétent sur les départements de la Creuse (23), de la Corrèze (19), des Deux-Sèvres (79), de la Dordogne (24), de la Gironde (33), Charente-Maritime (17), de la Vienne (86), une partie du Lot-et-Garonne (47), de la Charente (16) ainsi que sur le département de la Haute-Vienne (87) dans lequel se situe la commune de Limoges.

L'EPF de Nouvelle-Aquitaine est habilité à procéder à des acquisitions foncières y compris par voie d'expropriation pour le compte des collectivités afin de faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Les partenariats entre l'EPFNA et les collectivités se concrétisent par la signature de conventions dans lesquelles sont définis au cas par cas des périmètres d'études, de veille et de maîtrise foncières, ainsi que les modalités d'acquisition à mettre en œuvre par l'EPFNA.

En l'espèce, l'EPFNA intervient sur la commune de Limoges dans le cadre d'un partenariat conventionnel afin de permettre la création de réserves foncières pour la réalisation d'un pôle de proximité sur l'îlot situé rue Armand Dutreix.

Cet îlot est composé par 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) et 975.

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, à savoir les parcelles cadastrées 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.

Afin de maîtriser la totalité du périmètre de l'opération, la commune de Limoges et l'EPFNA ont engagé les démarches de prise de contact avec les différents propriétaires. Des accords ont pu être trouvés entre l'EPFNA et 6 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

En revanche, les approches auprès des propriétaires des parcelles cadastrées AZ n° 262, 267, 268, 269, 270, 271, 884 et 974 (lot n° 7) n'ont pas abouti.

En effet, compte-tenu des difficultés rencontrées, l'EPFNA engage, avec la délégation de la commune de Limoges, une procédure de Déclaration d'Utilité Publique en application du R 112-5 du Code de l'Expropriation (DUP « réserve foncière ») pour assurer la maîtrise de la totalité du périmètre.

Cette maîtrise foncière est le préalable à l'émergence d'un projet urbain nécessaire au renforcement du cœur de la ville de Limoges.

Toutefois, la négociation amiable restera toutefois privilégiée jusqu'au terme de la procédure.

2 – Objectifs de l'opération

La commune de Limoges, située dans le département de la Haute-Vienne, accueille 131 479 habitants en 2018 et se positionne en 2ème ville la plus peuplée en Nouvelle Aquitaine derrière Bordeaux.

La ville de LIMOGES est notamment connue pour sa porcelaine et son Label de « Ville Créative » délivré par l'UNESCO. Elle polarise un vaste territoire rural et constitue une forte centralité sur les premiers contreforts du Massif Central.

L'objectif de la ville de Limoges est de permettre le renforcement de l'attractivité de son centre-ville et la lutte contre l'étalement urbain. Ainsi, la présente opération de création de réserves foncières doit permettre de démarrer les études nécessaires à l'aboutissement du projet de création d'un pôle de proximité tout en diversifiant et densifiant l'offre de logements sur la commune de Limoges.

Les négociations des parcelles cadastrées AZ n° 262, 267, 268, 269, 270, 271, 884 et 974 (lot n° 7) n'ayant pas abouti, la commune de Limoges a décidé de confier la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique à l'EPFNA.

B) Conditions de réalisation de l'enquête parcellaire

1 – Objet de l'enquête parcellaire

Le dossier d'enquête parcellaire a pour objet de :

- déterminer les parcelles à acquérir et leur(s) propriétaire(s) ;
- dresser le plan parcellaire des parcelles concernées par l'opération de création de réserves foncières sur la commune de Limoges.

2 – Dispositions réglementaires applicables

L'enquête parcellaire sera effectuée dans les conditions prévues aux articles R 131-3 à R 131-13 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Ainsi que le prévoit l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'ouverture de la présente enquête parcellaire est demandée conjointement avec l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Conformément aux dispositions réglementaires en vigueur (cf. ci-dessous : article R.131-3 du code de l'expropriation), un dossier de demande d'ouverture d'une enquête parcellaire sera adressé à la Préfecture de la Haute-Vienne.

Le préfet prendra un arrêté ordonnant l'ouverture d'une enquête parcellaire ; cet arrêté précisera les modalités du déroulement de ladite enquête (cf. ci-dessous : articles R.131-1, R.131-2, R.131-4 et R.131-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique) : affichage public, délais, désignation du commissaire enquêteur, etc.

Organisation de l'enquête parcellaire

Article R.131-1 : « *Le préfet territorialement compétent désigne, par arrêté, parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude prévues à l'article L. 123-4 du code de l'environnement, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête dont il nomme le président et les membres en nombre impair. Cette désignation s'effectue par arrêté conjoint des préfets concernés lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements. Le commissaire enquêteur, ou la commission d'enquête, désigné pour procéder à l'enquête menée en vue de la déclaration d'utilité publique peut être également désigné pour procéder à l'enquête parcellaire. Toutefois, lorsque l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique en application de l'article R. 131-14, la désignation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée dans les conditions prévues à l'article R. 123-5 du code de l'environnement.* »

Article R.131-2 : « *L'indemnisation du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête est assurée soit dans les conditions prévues à l'article R. 111-5, lorsque l'enquête parcellaire est conduite en vue d'une expropriation pour cause d'utilité publique, soit dans les conditions prévues aux articles R. 111-6 à R. 111-9, lorsque l'enquête parcellaire n'est pas engagée à une telle fin.* »

Article R.131-3 : « *I. - Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à enquête dans chacune de ces communes un dossier comprenant :*

1° Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;

2° La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens ».

II. - Lorsque ces communes sont situées dans plusieurs départements, le dossier prévu au I est adressé par l'expropriant aux préfets des départements concernés. »

Obtention de l'arrêté d'ouverture d'enquête

Article R.131-4 : « I. - Le préfet territorialement compétent définit, par arrêté, l'objet de l'enquête, et détermine la date à laquelle celle-ci sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il fixe les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire. Il précise le lieu où siège le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête. Enfin, il prévoit le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ce délai ne pouvant excéder un mois.

II. - Lorsque les immeubles à exproprier sont situés dans plusieurs départements, les conditions de déroulement de l'enquête définies au I sont fixées par arrêté conjoint des préfets des départements concernés. Cet arrêté peut désigner le préfet chargé de coordonner l'organisation de l'enquête et d'en centraliser les résultats. »

Article R.131-5 : « Un avis portant à la connaissance du public les informations et conditions prévues à l'article R. 131-4 est rendu public par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans chacune des communes désignées par le préfet, dans les conditions prévues à l'article R. 112-16. Cette désignation porte au minimum sur toutes les communes sur le territoire desquelles l'opération doit avoir lieu.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire et doit être certifié par lui. Le même avis est, en outre, inséré en caractères apparents dans l'un des journaux diffusés dans le département, dans les conditions prévues à l'article R. 112-14. »

L'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire sera notifié par courrier recommandé avec accusé réception, aux propriétaires et ayants-droits concernés par l'opération (cf. article R.131-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

Une fiche de renseignement sera jointe à la notification. Les propriétaires devront la renvoyer après l'avoir complétée de leur identité précise, coordonnées, et qualité d'ayant-droit.

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra prendre connaissance des dossiers et consigner ses observations directement sur les registres d'enquête ouverts à cet effet.

Lesdites observations pourront également être adressées par écrit au commissaire enquêteur (ou à la commission d'enquête, les cas échéant). Elles seront annexées aux registres d'enquêtes.

En outre, le commissaire enquêteur recevra le public et recueillera ses observations aux lieux, jours et heures fixés par l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur établira son rapport et émettra son avis motivé, en précisant si celui-ci est favorable ou défavorable à l'opération.

Cet avis sera transmis, avec l'ensemble du dossier et des registres, au Préfet du département de la Haute-Vienne.

Déroulement de l'enquête parcellaire

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : articles R.131-6 à R.131-11

Article R.131-6 : *« Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R. 131-3 lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural ».

Article R.131-7 : *« Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels ».*

Article R.131-8 : *« Pendant le délai prévu à l'article R. 131-4, les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête ».*

C) Conclusion

Ce projet urbain est marqué par la volonté de renforcer l'attractivité de la centralité urbaine de Limoges et ainsi pouvoir revaloriser, dynamiser et améliorer le bien vivre en ville. Il s'agit plus précisément de la constitution de réserves foncières, sur l'îlot bâti ancien rue Armand Dutreix, visant à la définition exacte du projet de création d'un pôle de proximité en continuité du tissu urbain.

Une fois la maîtrise foncière acquise et les études nécessaires réalisées, l'opération d'aménagement portera sur la création de logements, de commerces et de services de proximité.

L'EPFNA s'engage à rester à l'écoute des propriétaires et privilégiera la voie de la négociation tout au long de la procédure de déclaration d'utilité publique. L'acquisition directe des terrains par voie d'expropriation sera engagée lorsqu'aucun accord amiable avec les propriétaires n'aura pu être trouvé au cours de la procédure.

Par conséquent, l'EPFNA sollicite Monsieur le Préfet pour que les parcelles AZ n° 262, 267, 268, 269, 270, 271, 884 et 974 (lot n° 7) soient déclarées cessibles en application des dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.