

ENQUÊTE PUBLIQUE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE

Création d'une réserve foncière sur la commune de LIMOGES

Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique Enquête parcellaire

Projet porté par l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

La présente enquête publique concerne une enquête publique unique préalable :

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

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

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

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

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

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

L'enquête publique unique s'est déroulée pendant 23 jours consécutifs du lundi 17 octobre 2022 au mardi 8 novembre 2022 inclus dans l'ensemble des conditions réglementaires fixées par l'Arrêté Préfectoral du 3 octobre 2022.

L'enquête a permis au public de pouvoir accéder au dossier papier en mairie de Limoges, siège de l'enquête publique dans des conditions satisfaisantes.

Les annonces légales ont été publiées dans les deux journaux locaux (le Populaire du Centre et Union et Territoires).

Le dossier complet a été publié sur le site internet de la Préfecture de la Haute-Vienne.

L'affichage de l'avis d'enquête a été inséré sur les panneaux d'informations municipales de la mairie de Limoges. L'information était visible de l'extérieur des bâtiments et celle-ci, était également diffusée sur les panneaux à messages variables implantés dans différents secteurs de la commune.

Le dossier complet et le registre d'enquête, visés par mes soins, ont été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie.

J'ai siégé en mairie lors des permanences pour recevoir les observations de toutes les personnes qui le désiraient et leur fournir à leur demande des explications et précisions sur la procédure en cours, celle-ci étant également concernée par une enquête parcellaire avec une notification individuelle adressée à chaque propriétaire inclus dans l'opération.

Après clôture de l'enquête et visas des observations et des lettres dans le registre d'enquête j'ai établi une synthèse des thèmes abordés par le public.

Cette synthèse a été adressée par voie électronique et postale aux représentants de l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine à Poitiers.

SUR LE PROJET DE RESERVE FONCIERE

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

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

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

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

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

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

L'EPFNA souhaite mettre en œuvre la procédure de dossier simplifié (demande de DUP « réserve foncière ») en s'appuyant sur les critères suivants :

- ✓ *Le projet est une opération d'aménagement importante impliquant une maîtrise préalable des terrains.*
Il favorisera l'ouverture d'un foncier qui permettra 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,
- ✓ *Le plan général des travaux, le coût de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne sont pas connus à la date de l'ouverture de l'enquête publique.*
- ✓ *L'acquisition des terrains doit présenter un caractère urgent.*
L'EPFNA souhaite éviter des comportements spéculatifs qui pourraient remettre en cause la faisabilité économique du projet. L'EPCI possède déjà 14 des 22 parcelles incluses dans le périmètre de la DUP. Pour mener à bien l'opération d'aménagement, il doit disposer de la maîtrise foncière de la totalité de l'îlot Armand Dutreix.
L'acquisition de cet îlot permettra de disposer d'une réserve foncière sans générer une plus-value de la valeur foncière.

En ce qui concerne la justification de l'urgence, la notice explicative du dossier rappelle les besoins de foncier disponible à court terme pour assurer le développement harmonieux de cet îlot. Compte tenu des délais des négociations et des procédures, je considère justifié d'engager cette demande de DUP et de cessibilité dès à présent pour ne pas obérer les capacités d'aménagement que la ville de Limoges souhaite mettre en place.

SUR LA DELIMITATION DU PERIMETRE DE RESERVE FONCIERE

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. Il s'étend sur 22 parcelles pour un total de 8037 m².

SUR L'APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES

Le dossier d'une enquête de réserve foncière ne comporte pas les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants correspondant au plan général des travaux d'un projet d'aménagement n'étant pas encore défini.

L'estimation ne peut donc concerner que le coût des acquisitions à réaliser (Article R. 112-5 du Code de l'Expropriation).

Au stade de l'enquête DUP, les chiffres cités dans le document de présentation soumis à l'enquête publique, ne représentent qu'une estimation sommaire et globale établie à partir de l'évaluation dressée par le service de France Domaine de la Direction Générale des Finances Publiques.

Il est rappelé que c'est au moment des contacts entre l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine et chacun des propriétaires que pourra avoir lieu une négociation et un accord, ou pas d'accord, sur les conditions de cession de parcelles.

SUR LES OBSERVATIONS RECUEILLIES

D'une manière générale je remarque qu'aucun avis négatif n'a été émis sur le principe de constituer une requalification de l'îlot bâti et ce sont donc bien les orientations d'aménagement du SCOT et du PLU qui pourront être mises en œuvre et passer au stade des études opérationnelles.

Toutefois, deux propriétaires, sont opposés au projet eu égard la valeur vénale de leur bien présentée dans l'estimation sommaire et globale établie par la direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne. Le commissaire-enquêteur rappelle qu'une évaluation précise des biens fera l'objet d'une négociation au cas par cas, si un arrêté de cessibilité est pris par la Préfète.

En ce qui concerne la justification de l'urgence, la notice explicative du dossier rappelle les besoins de foncier disponible à court et moyen terme pour assurer une opération d'aménagement qui constituera un levier contre la vacance et la dégradation de l'entrée du centre-ville de Limoges.

Compte tenu des délais des négociations et des procédures, je considère justifié d'engager cette demande de DUP et de cessibilité dès à présent.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant :

- Que le dossier ait été déclaré complet par les services de l'Etat, pouvant être soumis à l'enquête publique conjointe, qu'il comporte en effet les informations réglementairement exigées et contient les éléments essentiels, exposés de façon claire, pour permettre la compréhension et l'appréciation du projet,
- Que l'enquête publique s'est déroulée dans les conditions réglementaires et sans aucun incident particulier,
- Que la publicité a été conforme à l'article L 311-1 à 3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- Que toutes les personnes intéressées ont eu la possibilité de consulter le dossier d'enquête déposé dans la mairie de Limoges aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, à compter du premier jour de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci. Elles ont eu la possibilité de consigner leurs observations dans le registre prévu à cet effet et sur le site internet de la préfecture de la Haute-Vienne, ainsi que de rencontrer le commissaire enquêteur lors des quatre (4) permanences.

- Que les propriétaires, usufruitiers, nus propriétaires concernés par le périmètre du projet ont été avisés dans les formes et les délais réglementaires,
- Que la demande de déclaration d'utilité publique relative à l'établissement du périmètre du projet et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation est justifiée sur le fond et sur la forme,
- Que pour assurer le développement harmonieux de cet îlot l'EPFNA doit acquérir, à court et moyen terme, du foncier,
- Que la justification de l'urgence exposée par l'EPFNA nécessite, compte tenu des négociations et des procédures ultérieures à mener, la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique,
- Que la mise en place d'une réserve foncière permettra de répondre en temps voulu aux besoins et aux exigences d'aménagement de cet îlot envisagé par la ville de Limoges.
- Que les parcelles présentent un fort 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).
- Que la commune de Limoges pourra construire de nouveaux bâtiments à vocation d'habitat ou de commerces, accompagnés de stationnements et un élargissement de la route afin de faciliter les mobilités.

Aussi, j'émet un AVIS FAVORABLE

A la demande de déclaration d'utilité publique nécessaire à la constitution d'une réserve foncière sur la commune de Limoges au profit de la l'**E**t**a**blissement **P**ublic **F**oncier de **N**ouvelle-Aquitaine (EPFNA).

Dressé à JANAILHAC, le 29 novembre 2022

Jean-Louis SAGE, Commissaire enquêteur

