

Département de la Haute-Vienne

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE
concernant

la Déclaration d'Utilité Publique
pour un projet de réserve foncière et
l'Enquête parcellaire

Sur la commune de Limoges, quartier des Portes Ferrées

Présentée par
l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
pour le compte de
Limoges Métropole - Communauté urbaine



CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Sylvie Rousseric, Commissaire enquêteur, avril-mai 2023

**Page de couverture : une partie du quartier des Portes Ferrées
avec à droite le centre commercial**

Limoges Métropole - Communauté urbaine
Ville de Limoges

**Projet de réserve foncière
en vue de la requalification du centre commercial
dans le quartier des Portes Ferrées
sur la commune de Limoges**

ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

- Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- Enquête parcellaire préalable à la cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet

Enquête réalisée du 11 avril 2023 au 3 mai 2023

Dossier n° E23000015/87 DUP

Arrêté DL/BPEUP n° 27-2023

Document n° 2

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

Porteur du projet : Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine
EPFNA
107 boulevard du Grand Cerf - CS 70432
86011 POITIERS cedex

Commissaire enquêteur : Rousseric Sylvie
35 route de l'ancienne fontaine
87510 NIEUL

SOMMAIRE

1 - Généralités	4
2 - Régularité de la procédure et déroulement de l'enquête publique	4
3 - La demande de Déclaration d'Utilité Publique	5
4 - Avis du commissaire enquêteur	7

1 - Généralités

L'enquête publique conjointe présentée par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) concerne ;

- la demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) préalable à la création d'une réserve foncière sur le centre commercial des Portes Ferrées et
- l'enquête parcellaire qui en est la suite logique.

- Le 14 janvier 2020, Limoges Métropole et la Ville de Limoges ont signé une convention avec l'EPFNA
- Le 1^{er} octobre 2021, par délibération du Conseil communautaire, Limoges Métropole s'est engagé dans une démarche d'acquisition foncière.
- Le 16 mars 2023, Madame la Préfète de la Haute-Vienne a prescrit l'enquête publique conjointe.

L'enquête parcellaire a pour objet :

- de déterminer avec précision les biens à acquérir situés dans l'emprise du projet et d'identifier avec exactitude leurs propriétaires,
- de dresser le plan parcellaire des parcelles concernées par le projet.

2 - Régularité de la procédure et déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 11 avril au 3 mai 2023, à la mairie de Limoges ainsi qu'à l'antenne mairie Sud-Romanet selon les modalités définies par l'arrêté préfectoral du 16 mars 2023.

Les mesures prises pour la publicité de l'enquête ont été conformes à la réglementation.

L'avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux, le Populaire du Centre et Union et Territoires, rubriques annonces légales.

L'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'information de la mairie de Limoges et de l'antenne mairie Sud-Romanet, sur les panneaux lumineux, sur le site internet de la mairie de Limoges ainsi que sur celui de Limoges Métropole, et sur le centre commercial ont permis une information très convenable des habitants.

Le dossier papier et le registre d'enquête publique ont pu être consulté par le public à la mairie de Limoges ainsi qu'à l'antenne mairie. Le dossier pouvait également être consulté sur le site de la Préfecture.

Lors des quatre permanences qui se sont tenues, j'ai reçu deux propriétaires qui ont pu déposer sur le registre. J'ai eu un contact avec un troisième propriétaire et une quatrième personne est venue déposer hors permanences. Ces personnes étaient toutes directement ou indirectement (gérante du bar-tabac) concernées par le projet de requalification du centre commercial et les trois premières plus spécifiquement par l'enquête parcellaire.

La procédure de notification individuelle aux propriétaires fonciers a été conduite par l'EPFNA par courrier recommandé avec accusé de réception (AR).

J'ai reçu le mémoire en réponse le 1^{er} juin 2023, soit trois semaines plus tard. En raison de ce retard, j'ai demandé un report d'une semaine pour la remise du rapport, ce qui a été accordé par courriel mardi 7 juin 2023 par Monsieur Gérard Joubert pour Madame la Préfète.

3 - La demande de Déclaration d'Utilité Publique

La démarche ÉcoQuartier, portée par le Ministère de la transition écologique, favorise de nouvelles façons de concevoir, construire et gérer la ville durablement.

La ville de Limoges a porté les études du projet d'écoquartier de 2016 à 2020 et elle intervient notamment pour l'aménagement du grand parc urbain et de la commercialisation des futurs îlots résidentiels.

Depuis 2021, Limoges Métropole assure la coordination de l'opération d'aménagement d'ensemble du projet d'écoquartier des Portes Ferrées et elle intervient au niveau des études relatives à la mutation du centre commercial. Il s'agit d'un projet partenarial piloté par Limoges Métropole.

Les objectifs urbains de l'écoquartier sont les suivants :

- renouveler le tissu urbain autour d'un parc public,
- créer de l'habitat et des services neufs,
- Intégrer le projet dans son environnement proche et améliorer les espaces publics.

Le centre commercial fait partie intégrante du quartier des Portes Ferrées. Or son état de quasi abandon (seule deux activités subsistent dont une seule accueille du public), son état de dégradation, sa configuration intérieure fermée sur l'extérieur ainsi que son aspect extérieur et le fait qu'il doit devenu une cible pour toutes les incivilités, ne permettent pas de conserver les bâtiments pour une rénovation.

Sa réhabilitation est incluse dans l'opération de renouvellement urbain du quartier. Elle permettra d'offrir de nouveaux services aux habitants et de recréer un centre de vie. Elle devrait également permettre de contribuer à résorber l'insécurité qui subsiste dans le quartier.

Afin de pouvoir mener à son terme le projet de mutation du centre commercial, il était nécessaire de maîtriser la propriété de la galerie commerciale afin de pouvoir engager les études nécessaires à la conception du projet.

La collectivité s'est engagé dans des démarches d'acquisition à l'amiable des lots puis a passé une convention avec l'EPFNA. Ces démarches sont restées partiellement infructueuses, des propriétaires n'ayant pas souhaité répondre favorablement aux propositions de l'EPFNA. Cette absence d'accord bloquant la réalisation du projet, il était devenu nécessaire de passer par une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique Il a donc été décidé d'engager une procédure de DUP.

L'EPFNA a donc sollicité l'ouverture d'une enquête publique conjointe de DUP et de cessibilité afin d'acquérir l'ensemble de la parcelle HR 450.

Lorsque la maîtrise foncière de l'ensemble du périmètre sera acquise par l'EPFNA, Limoges Métropole pourra procéder à la démolition du bâtiment et entamer les études pour concevoir de façon précise un projet.

L'objectif visé est de maintenir le bar/tabac/PMU, de développer une activité de restauration type brasserie et d'installer des activités de l'économie sociale et solidaire.

Délimitation du périmètre de la réserve foncière

Le périmètre de la DUP repose sur la parcelle HR 450 ; elle est composée de 14 lots et des parties communes pour une superficie totale de 2 525 m².

Les coûts du projet

L'estimation totale des dépenses en l'absence de la définition du projet d'aménagement ne concerne que le coût des acquisitions auxquelles s'ajoutent les indemnités accessoires.

Le coût total a été estimé à 377 153,33 euros et il se décompose ainsi :

- Lots déjà acquis par l'EPFNA	: 189 348,55	
- Lots restants à acquérir	: 149 730,00	➤ A noter que l'estimation totale du lot n° 7 n'a pas été évaluée
- Indemnités accessoires	: 38 074,78	(local technique appartenant à la copropriété)
TOTAL	: 377 153,33	

Le prix d'achat proposé par l'EPFNA a été fixé par la Direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne, Pôle d'évaluation domaniale.

Il faut noter que Monsieur Pissavy conteste la base sur laquelle ce service a calculé l'indemnité. En effet, il est noté que le local est en mauvais état (page 185 du dossier) ce que Mr Pissavy conteste affirmant que ce local a été refait suite à l'incendie.

Le service abonde en écrivant "A 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." A ce stade de la procédure, les chiffres proposés ne correspondent donc qu'à une estimation fondée sur une évaluation sommaire.

Au moment de nouveaux contacts entre l'EPFNA et les propriétaires, une négociation pour avoir lieu qui pourra se terminer par un accord.

En cas de désaccord sur le montant des sommes proposées, le juge des expropriations, sur dossier présenté par les propriétaires, pourra fixer le prix de vente.

4 - Avis du commissaire enquêteur

Après un examen des pièces du dossier et compte tenu des éléments d'appréciation exposés ci-avant ainsi que dans le rapport, considérant :

- que le dossier présenté à l'enquête publique est complet et conforme à la réglementation en vigueur,
- que l'enquête publique s'est déroulée de manière très satisfaisante et dans des conditions conformes à la réglementation,
- que toutes les dispositions ont bien été prises pour informer le public, l'affichage ayant été maintenu en place durant toute l'enquête et les avis d'enquête étant restés en ligne durant toute la période de l'enquête,
- que les dispositions matérielles, que ce soit à la mairie de Limoges ou à l'antenne mairie Sud-Romanet, ont permis au public de consulter le dossier d'enquête dans de bonnes conditions et de consigner leurs observations dans le registre d'enquête publique ou de les envoyer à l'adresse dédiée, ou de rencontrer le commissaire enquêteur lors des quatre permanences,
- que les quatre permanences se sont déroulées sans incident et que personne n'a mis en cause une absence d'information ou une difficulté pour accéder au dossier,
- que les propriétaires concernés par le périmètre du projet ont été avisés dans les formes réglementaires,
- qu'aucune personne n'a remis en cause le projet,
- que l'état d'avancement dans l'achat des lots impose la mise en œuvre de la procédure de déclaration d'utilité publique afin de pouvoir mener le projet à son terme,
- que Limoges Métropole Communauté urbaine a autorisé l'EPFNA à mettre en œuvre la procédure de Déclaration d'Utilité Publique,
- que le projet de requalification du centre commercial fait partie intégrante du projet de rénovation du quartier des Portes Ferrées en écoquartier,
- Que le projet présente un caractère d'intérêt général et que cette demande de Déclaration d'Utilité Publique pour la création d'une réserve foncière est amplement justifiée,

j'émet un avis favorable

à la demande de Déclaration d'Utilité Publique
pour la création d'une réserve foncière au profit de l'EPFNA,
en vue de la requalification du centre commercial des Portes Ferrées.

Je recommande que l'EPFNA organise une ultime tentative de concertation avec les propriétaires des lots afin de permettre un aboutissement à l'amiable du projet de requalification du centre commercial et afin que le projet puisse aboutir dans des délais raisonnables.

Nieul, le 10 juin 2023
Le commissaire enquêteur, Rousseric Sylvie

