

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



AVIS **DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR** **SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

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° 3

**AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR L'ENQUÊTE PARCELLAIRE**

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 - Les raisons de l'enquête parcellaire	5
4 - Les notifications individuelles aux propriétaires	5
5 - Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête parcellaire	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 (locataire) 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 transmis le procès-verbal de synthèse rapportant les principales observations reçues pendant l'enquête publique, à Madame Sallard (EPFNA), le 11 mai 2023.

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 - Les raisons de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est la suite logique de la demande de DUP concernant la constitution d'une réserve foncière en vue de la requalification du centre commercial, projet qui s'intègre dans la rénovation du quartier des Portes Ferrées en écoquartier.

Le centre commercial des Portes Ferrées est constitué d'une parcelle de 2 525 m² (HR 450). Cette parcelle est composée de 14 lots auxquels il faut rajouter les parties communes.

Seulement huit lots ont été acquis par l'EPFNA et six lots n'ont pu faire l'objet d'une acquisition à l'amiable, les propriétaires n'ayant pas souhaité répondre favorablement aux propositions de l'EPFNA en raison d'une proposition tarifaire trop basse. Il s'agit des lots n° 2, 8, 11, 12, 13 et 7 (local technique qui appartient au syndicat des copropriétaires).

Sans l'acquisition de la totalité des lots, le projet porté par Limoges Métropole de requalification du centre commercial ne pourra aboutir et les objectifs de rénovation et de sécurisation du quartier des Portes Ferrées ne pourront être atteints.

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

Les parties communes de la parcelle HR 450 appartiennent au Syndicat des copropriétaires du Centre Commercial et elles ne pourront être acquises qu'une fois tous les lots en possession de l'EPFNA.

Le lot n° 1, anciennement le Lidl, a été repris par la CAPEB (Confédération de l'Artisanat et des Petites Entreprises du Bâtiment) pour y installer ses bureaux et des services aux entreprises du bâtiment.

C'est seulement lorsque l'EPFNA aura acquis tous les lots et que le centre commercial aura été démoli que les études pour définir de façon précise le projet pourront débuter.

4 - Les notifications individuelles aux propriétaires

La notification aux propriétaires a été conduite par l'EPFNA et un bilan a été effectué. La totalité des courriers recommandés envoyés est de 19 pour six lots (cf détails dans le tableau ci-dessous).

Le lot n° 001 correspond aux parties communes et il est la propriété du Syndicat des copropriétaires du centre commercial, syndicat propriétaire également du lot n° 7 (local technique).

Six courriers ont été envoyés en ce qui concerne le lot n° 2 ; en effet, le propriétaire, Monsieur Pissavy Pierre, est décédé en 2021, et lors de l'envoi des courriers, la succession n'était pas encore réglée. Aujourd'hui, son épouse, Madame Pissavy Huguette, est la seule propriétaire.

Aucun contact n'a pu être établi avec les propriétaires du lot n° 11 et ce, malgré de nombreuses recherches ; dans l'hypothèse où ils resteraient introuvables, les sommes qui leur seraient attribuées seraient consignées à la Caisse des Dépôts et Consignation.

Sur les six lots, seuls les propriétaires de quatre lots ont retiré leurs courriers et seuls deux d'entre eux ont renvoyé la fiche de renseignements à l'EPFNA.

Lots	Courriers envoyés		
001	2	syndicat des copropriétaires du centre commercial + Nexity	
2	6	Succession du propriétaire décédé	
7	2	syndicat des copropriétaires du centre commercial + Gestrim	Local technique
8	2	Couple propriétaire	
11	3	Couple propriétaire + SCI	Introuvables
12	2	Couple propriétaire	
13	2	Société + gérant	

Etat de remise des notifications

Courriers envoyés	Courriers retournés	Courriers non remis NPAI	Courriers non réclamés	Fiches de renseignements retournées	Fiches de renseignements non retournées
19	14	3	2	4	15

NPAI : N'habite Pas à l'Adresse Indiquée

Le tableau de suivi général est très complet et fait bien apparaître l'état de réception des courriers recommandés.

Sur les propriétaires des six lots concernés par l'enquête parcellaire, seuls les représentants de trois lots se sont manifestés lors de l'enquête publique. Ils maintiennent leur opposition au prix de vente qu'il leur est proposé.

Il faut rappeler qu'en cas de désaccord, le juge de l'expropriation pourra être saisi et il fixera le prix de vente.

5 - Avis du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête parcellaire

Compte tenu des éléments d'appréciation exposés ci-avant ainsi que dans le rapport et considérant :

- que le dossier d'enquête parcellaire était conforme à la réglementation en vigueur. Toutes les pièces exigées étaient présentes. Aucune personne n'a émis de remarque sur la qualité de ce dossier,
- que le plan parcellaire cadastral à l'échelle 1/1 000^{ème} est lisible et permet de bien visualiser les lots à exproprier. Il est conforme avec le plan général de la réserve foncière à constituer et les lots à exproprier s'inscrivent dans le périmètre de la demande de DUP,
- que les notifications individuelles ont bien été envoyées en recommandé avec accusé de réception le 28 mars 2023 et que le tableau de suivi général est complet. Aucun propriétaire n'a remis en cause le tableau des propriétaires, le plan parcellaire, la surface et la limite de leur lot,
- que la constitution de cette réserve foncière s'intègre dans le projet d'aménagement d'ensemble du quartier des Portes Ferrées et que sans l'acquisition des lots, objet de cette enquête parcellaire, le projet de requalification du centre commercial ne pourra aboutir et la rénovation du quartier ne pourra pas être finalisée,
- qu'il a été acté que l'état de dégradation de ce centre ne permettait pas de le conserver et que cette prise de position n'a pas été contestée lors de l'enquête publique,
- qu'il est nécessaire que l'EPFNA s'assure de la maîtrise foncière de l'ensemble du centre commercial afin que le projet de requalification puisse être mené à son terme,
- que les propriétaires concernés par l'enquête parcellaire ne remettent pas en cause le projet de requalification du centre commercial mais qu'ils estiment juste nécessaire que l'estimation proposée pour la vente de leurs lots soit revue à la hausse, à une valeur raisonnable,

j'é mets un avis favorable

aux acquisitions selon les états et plans parcellaires
tels qu'ils ont été présentés dans le dossier d'enquête.

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.

Je recommande également qu'une nouvelle recherche soit effectuée afin de retrouver les propriétaires fonciers qui n'ont pu être contactés.

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

