



DUP Réserve foncière « Portes Ferrées »

**Commune de LIMOGES METROPOLE**

---

DOSSIER D'ENQUÊTE CONJOINTE

PUBLIQUE ET PARCELLAIRE



DUP Réserve foncière « Portes Ferrées »

**Commune de LIMOGES METROPOLE**

---

**DOSSIER DUP**

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

## Opération Écoquartier des Portes-Ferrées



## Sommaire

Introduction à la notice	6
Pièce préliminaire : Présentation des intervenants	8
<b>1 Désignation du demandeur</b>	<b>9</b>
<b>2 Objet de la demande</b>	<b>9</b>
<b>3 Périmètre de l'enquête publique</b>	<b>10</b>
<b>4 Collectivités concernées</b>	<b>11</b>
4.1 Communauté urbaine de Limoges Métropole	11
4.2 Ville de Limoges	12
<b>5 Convention opérationnelle entre la Ville de Limoges, Limoges Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine</b>	<b>12</b>
5.1 Expropriant – ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE	12
5.2 Programme pluriannuel d'intervention de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine	13
5.3 La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine	13
Pièce 1 : Plans de situation	15
Pièce 2 : Notice explicative	19
<b>1 Contexte de l'opération</b>	<b>20</b>
1.1 Situation	20
1.2 Description	23
<b>2 État actuel du site</b>	<b>24</b>
2.1 Occupation du sol et accès	24
<b>3 Contexte foncier et historique des négociations</b>	<b>29</b>
<b>4 Vocation future du site</b>	<b>29</b>
<b>5 Compatibilité avec les documents cadres</b>	<b>32</b>
5.1 Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine	32
5.2 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Limoges	32
5.3 Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges	34
5.4 Les documents cadre sur l'eau	36
<b>6 Insertion dans le contexte socio-économique</b>	<b>36</b>
6.1 Communauté urbaine de Limoges Métropole	36
6.2 Ville de Limoges	38
<b>7 Insertion du site dans le contexte environnemental</b>	<b>43</b>
7.1 Géologie et topographie	43
7.2 Réseau hydrographique et gestion de l'eau	44
7.3 Milieux naturels	48



7.4	Paysage et patrimoine et cadre de vie	52
7.5	Risques naturels	57
7.6	Autres risques et nuisances	59
<b>8</b>	<b>Concertations préalables</b>	<b>63</b>
<b>9</b>	<b>Justification de l'utilité publique de la création d'une réserve foncière</b>	<b>66</b>
9.1	Justification légale	66
9.2	Justification technique	81
9.3	Synthèse	82
<b>10</b>	<b>Demande d'utilité publique</b>	<b>83</b>
10.1	Objet de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique	83
10.2	Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	83
10.3	Nature et condition de l'enquête publique	83
10.4	Textes de référence	84
10.5	Organisation et déroulement de l'enquête publique	84
10.6	Déclaration d'Utilité Publique	85
10.7	Recours à l'expropriation	85
10.8	Enquête parcellaire	85
10.9	Insertion de l'enquête dans la procédure	86
<b>11</b>	<b>Conclusion</b>	<b>87</b>
	<b>Pièce 3 : Périmètre délimitant les immeubles à exproprier</b>	<b>88</b>
	<b>Pièce 4 : Estimation sommaire des dépenses</b>	<b>91</b>
	<b>Pièce annexe n°1 : Convention opérationnelle entre Limoges Métropole – Communauté urbaine, la Ville de Limoges et l'EPFNA</b>	<b>93</b>
	<b>Pièce annexe n°2 : Convention cadre entre Limoges Métropole – Communauté urbaine et l'EPFNA</b>	<b>116</b>
	<b>Pièce annexe n°3 : Avenant de projet n°1 à la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville – Opération de Revitalisation du Territoire de Limoges</b>	<b>125</b>
	<b>Pièce annexe n°4 : Délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole relative à la déclaration d'utilité publique pour l'opération d'écoquartier des Portes Ferrées</b>	<b>176</b>
	<b>Pièce annexe n°5 : Estimation Sommaire et Globale du domaine</b>	<b>180</b>

## Liste des figures

Figure 1 : Territoire de Limoges Métropole (cartographie : Biotope, 2021) .....	11
Figure 2 : Plan de situation (1/1 400ème et 1/100 000ème) .....	16
Figure 3 : Insertion géographique de l'opération au sein de l'activité économique de Limoges (Sources : Intencité 2017 et Yocto Studio 2019 ; ajout du périmètre DUP en rouge par Biotope) .....	21
Figure 4 : Situation géographique des quartiers concernés par le NPRU de Limoges métropole.....	22
Figure 5 : Mobilités à partir du quartier des Portes-Ferrées (Source : Yocto studio, synthèse et restitution de la concertation de juin 2019).....	23
Figure 6 : Photographies aérienne entre 1947 et 2001 autour du périmètre de DUP (IGN).....	25
Figure 7 : Reportage photographique du périmètre DUP (Source : Étude de potentiel en immobilier d'entreprises et notamment en locaux à vocation artisanale ou tertiaire, EPARECA, 2019) .....	27
Figure 8 : Schéma d'aménagement et fiche de lot (Source : Cabinet Bouriette et Vaconsin, 2019) .....	31
Figure 9 : Illustration n°1 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges (Objectifs 1 et 2) .....	33
Figure 10 : Illustration n°15 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges .....	34
Figure 11 : Zonage du PLU de Limoges (ajout de la zone d'étude approximative en rouge par Biotope).....	35
Figure 12 : Évolution démographique entre 1968 et 2019 sur la Ville de Limoges et la communauté urbaine (source : Insee) .....	37
Figure 13 : Évolution de la population de Limoges entre 1968 et 2019 (source : Insee, 2022).....	38
Figure 14 : Lieu de résidence actuel des ménages ayant quitté Limoges (source : PLH 2019-2025).....	39
Figure 15 : Localisation des pôles commerciaux de Limoges (source : PLU de Limoges, 2019) .....	42
Figure 16 : Géologie (Source : InfoTerre, BRGM) .....	43
Figure 17 : Topographie du site (Source : topographic-map) .....	44
Figure 18 : Gestion de la ressource en eau (Source : PLU de Limoges) .....	46
Figure 19 : Zonage d'assainissement (Source : PLU de Limoges) .....	47
Figure 20 : Zones humides potentielles (Source : sig.reseau-zones-humides.org).....	48
Figure 21 : Trame verte et bleue et zones humides de Limoges (Source : Ville de Limoges).....	49
Figure 22 : Milieux naturels reconnus d'intérêt sur le territoire du SCoT (Source : PLU de Limoges).....	51
Figure 23 : Trame verte et bleue sur l'agglomération de Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019) .....	52
Figure 24 : Limoges et sa campagne résidentielle (Source : atlas des paysages du Limousin) .....	53
Figure 25 : Périmètres de protection des monuments historiques et des sites (Source : PLU de Limoges, 2019) .....	54
Figure 26 : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Source : PLU de Limoges, 2019) .....	55
Figure 27 : Classement sonore des infrastructures de transports à Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019) .....	59
Figure 28 : Catégorie des infrastructures et secteurs affectés par le bruit (Source : geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr) .....	59
Figure 29 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges Bellegarde (Source : Géoportail) .....	60
Figure 30 : Etapes du processus de labellisation par le ministère de la Cohésion des Territoires .....	70
Figure 31 : Principaux espaces verts autour du quartier des Portes Ferrées .....	73
Figure 32 : Vue de la galerie commerciale depuis l'avenue Georges Pompidou (Source : Étude de potentiel en immobilier d'entreprises et notamment en locaux à vocation artisanale ou tertiaire, EPARECA, 2019) .....	73
Figure 33 : Entrée principale du centre commercial (Source : Étude de potentiel en immobilier d'entreprises et notamment en locaux à vocation artisanale ou tertiaire, EPARECA, 2019) .....	74
Figure 34 : Photos prises en juillet 2022 présentant l'état dégradé de l'intérieur de la galerie commerciale (source : EPFNA) .....	75
Figure 35 : Photo prise en juillet 2022 présentant les dernières dégradations sur l'accès principal de la galerie (source : EPFNA) .....	76
Figure 36 : Dépôt de plainte du 27/07/2021 par l'EPFNA (source : EPFNA).....	76
Figure 37 : Le Populaire – édition du 26/03/2018 (source : www.lepopulaire.fr) .....	77
Figure 38 : Le Populaire – publié le 07/12/2019 (source : www.lepopulaire.fr) .....	78
Figure 39 : Plan actuel du centre commercial dont seul le lot n°1 (local à gauche) sera conservé par la CAPEB .....	80

## Liste des cartes

Carte 1 : Lots inclus dans le périmètre de DUP .....	10
Carte 2 : Plan de situation (1/10 000 ème) .....	17
Carte 3 : Plan de situation (1/500 ème) .....	18
Carte 4 : Occupation du sol sur le périmètre DUP .....	24
Carte 5 : Occupation du sol (Corine Land Cover 2018) .....	28
Carte 6 : Réseau hydrographique .....	45
Carte 7 : Paysage .....	53
Carte 8 : Patrimoine culturel (Source : atlas des patrimoines) .....	56
Carte 9 : Aléa inondation par remontée de nappes .....	57
Carte 10 : Aléas retrait/gonflement des argiles (BRGM) .....	58
Carte 11 : Sites et sols pollués (BASIAS / BASOL) .....	61
Carte 12 : Installations Classées pour la protection de l'environnement .....	62
Carte 13 : Lots .....	90

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Évolution de la population entre 1968 et 2019 sur la Ville de Limoges et les communes constituant la communauté urbaine (Source : Insee) .....	37
Tableau 2 : Répartition des emplois selon secteurs d'activité (INSEE) .....	38
Tableau 3 : Évolutions du nombre de ménages de la ville de Limoges entre 2008 et 2019 (source : Insee) .....	40
Tableau 4 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale (source : Insee) .....	40
Tableau 5 : Population active sur Limoges (Source : Insee) .....	41
Tableau 6 : Répartition des emplois selon secteurs d'activité (INSEE) .....	41

# Introduction à la notice

Le Syndicat Intercommunal pour l'étude et la programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL) a été créé le 25 février 1991. Par la suite, la communauté d'agglomération de Limoges est créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Elle devient communauté d'agglomération de Limoges Métropole le 16 février 2004. Puis, au 1<sup>er</sup> janvier 2019, elle évolue en communauté urbaine de Limoges Métropole. Elle regroupe, en 2019, 20 communes et rassemble 206 951 habitants. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale de la Haute-Vienne et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du département et ville centre.

Dans le cadre des compétences de l'EPCI et du Nouveau programme national de Renouveau urbain (NPNRU), Limoges Métropole et la Ville de Limoges souhaitent la maîtrise foncière d'une galerie commerciale, située dans le futur Écoquartier dénommé « Les Portes Ferrées ». Cette galerie, composée de plusieurs lots en copropriété, vise la création d'une réserve foncière en vue de la conception d'une opération en renouvellement urbain inscrite au Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU) et au Programme Action Cœur de Ville. Ces programmes visent une transformation en profondeur du quartier des Portes Ferrées au moyen de plusieurs leviers :

- la diversification de l'habitat (construction de logements privés et de logements en accession) à la place d'anciens immeubles d'habitat social dégradés rue des Portes Ferrées (déconstruits en 2019) ;
- la réhabilitation d'immeubles d'habitat social (361 logements) rue Domnolet-Lafarge ;
- la requalification de certains espaces publics et privés (rues, cœur de parc, cheminements piétons, pieds d'immeubles, ...);
- l'amélioration des circulations au sein des quartiers et des liaisons avec l'extérieur ;
- le renforcement des services, de l'offre commerciale de proximité et le développement de nouvelles activités économiques en lien avec l'économie sociale et solidaire.

Ce quartier présente actuellement plusieurs problèmes avec notamment un centre commercial en déprise entraînant des nuisances et un climat d'insécurité à l'intérieur du quartier. La localisation de cette emprise en entrée de quartier représente un enjeu fort dans le cadre de son projet global de reconversion. Par conséquent, « Les Portes Ferrées » a été identifié comme quartier prioritaire de niveau régional par le Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU).

La présente opération de création d'une réserve foncière sur l'ancienne galerie commerciale du quartier des Portes Ferrées s'inscrit dans le cadre du projet d'écoquartier du NPNRU, validé le 5 novembre 2018 par l'EPCI, la Ville de Limoges, Limoges Habitat, l'Etat et ses partenaires. La Ville de Limoges, souhaitant associer le public au futur projet, a initié dès 2016 une démarche d'information et de concertation. Cela aboutit le 20 mars 2018 au déroulement de la première concertation préalable mettant en place des ateliers de concertation et des réunions publiques de présentation du projet, puis une deuxième concertation organisée pendant l'été 2019. Le bilan tiré de la concertation a été satisfaisant et les observations apportées par le public ont permis d'enrichir le projet et ses attentes.

Souhaitant mener son projet à terme, Limoges Métropole, la Ville de Limoges et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont conclu la convention opérationnelle n°87-20-001, signée le 14 janvier 2020, afin de conduire une mission d'action foncière de nature à acquérir les emprises nécessaires à la définition du projet en renouvellement urbain à l'échelle de la galerie commerciale en déshérence. La présente opération est portée par Limoges Métropole.

Néanmoins, les négociations d'acquisitions amiables engagées depuis 2020 n'ayant pas pu aboutir à ce jour, Limoges Métropole, par délibération de son conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021, s'est engagée dans une démarche d'acquisition foncière par procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), conformément aux dispositions de l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine.

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**. 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**.

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. **Ce document constitue le dossier d'enquête préalable à la DUP pour la constitution d'une 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 des réserves foncières correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code.**

**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 peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique. Une enquête parcellaire est réalisée conjointement, conformément à l'article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, sur les parcelles appartenant à des propriétaires privés (parcelles à exproprier). Le dossier d'enquête parcellaire, tel que défini par l'article R.131-3 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 d'une réserve foncière pour le projet d'écoquartier des Portes Ferrées, et déclarera cessibles les bâtiments 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.

Dans le cadre de ce dossier d'enquête préalable, l'ensemble des lots ne seront pas acquis puisque le lot n°1 est exclu du périmètre de déclaration d'utilité publique. Il est donc demandé, selon l'article L 122-6, le retrait de la copropriété de l'ensemble des lots inclus dans le périmètre de la DUP.

Les accords amiables seront systématiquement recherchés par l'EPFNA.

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

## Opération Ecoquartier des Portes-Ferrées



Pièce préliminaire : Présentation des  
intervenants

Cette partie présente les intervenants :

- Demandeur ;
- Collectivités concernées ;
- Expropriant.

## 1 Désignation du demandeur

### Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPF NA)

Établissement 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 de l'action foncière pour la création d'une réserve foncière sur la galerie commerciale « Les Portes Ferrées » en vue de concevoir un projet en renouvellement urbain. Cette demande s'inscrit dans le cadre de l'opération de l'écoquartier des Portes Ferrées. Une fois la maîtrise foncière acquise, Limoges Métropole pourra avoir accès aux propriétés et entamer les études nécessaires visant la définition exacte du projet qui sera dédié aux commerces de proximité et à l'économie sociale et solidaire ainsi qu'à l'aménagement d'une nouvelle place piétonne d'entrée de quartier.

La galerie commerciale « Les Portes Ferrées, située à proximité du centre-ville de Limoges est dotée d'une contenance cadastrale de 2 525 m<sup>2</sup>. Elle est composée de 15 lots dont seulement 3 sont actuellement occupés. Les cellules constituant la galerie sont partiellement vacantes, anciennes et dégradées en raison notamment d'actes de vandalisme.

Afin de remédier à la déprise de cet ensemble commercial, Limoges Métropole et la Ville de Limoges ont confié à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, dans le cadre de la convention opérationnelle n°87-20-001 signée le 14 janvier 2020, le portage foncier du périmètre concerné afin d'acquérir à l'amiable les propriétés nécessaires à l'atteinte des objectifs de l'opération. Ces démarches n'ont pas pu aboutir à ce jour, et ne permettent donc pas d'avancer dans la mise en œuvre de l'opération.

Compte tenu des difficultés de négociation rencontrées depuis leur engagement en 2020, Limoges Métropole 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'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, et ceci afin de maîtriser rapidement le foncier. Ce document constitue le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) pour la constitution d'une réserve foncière.

Il est également demandé le retrait de la copropriété de l'ensemble des lots constituant le périmètre de DUP.

Le présent dossier motive l'utilité publique de l'opération et est mis à la disposition du public tout au long de l'enquête publique. Cette dernière a pour objectif de présenter l'opération portée par l'EPCI, de recueillir les observations du public et d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique de ce projet.

La délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole relative à la décision de mise en enquête publique est présentée en annexe 3 du présent dossier.



### 3 Périmètre de l'enquête publique

La déclaration d'Utilité Publique porte sur la parcelle HR n°450 (lots 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17. A noter que le lot n°1 est exclu de la présente déclaration d'Utilité Publique.

L'enquête parcellaire porte sur les lots de la parcelle non acquis par la puissance publique, à savoir les lots 2, 7, 8, 11, 12 et 13 de la parcelle HR n°450.



Carte 1 : Lots inclus dans le périmètre de DUP



## 4 Collectivités concernées

### 4.1 Communauté urbaine de Limoges Métropole



La Communauté urbaine de Limoges Métropole rassemble 20 communes et comporte 206 951 habitants en 2019, soit plus de la moitié de la population de la Haute-Vienne. Son territoire s'étend sur 500 km<sup>2</sup>.

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 Limoges Métropole, 2018).

Si les emplois et les habitants restent concentrés, pour la plupart, sur la Ville 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<sup>er</sup> janvier 2019 a permis le transfert de 9 compétences supplémentaires. Limoges Métropole intervient ainsi, anciennes ou nouvelles compétences confondues, sur l'aménagement et voirie, l'eau potable et l'assainissement, la mobilité, l'environnement et le cadre de vie, le développement économique et touristique, la gestion des concessions de gaz et électricité, l'enseignement supérieur, l'habitat, les grands équipements culturels et sportifs ; la politique de la ville et insertion, les réseaux de chaleur et réseaux de froid, les abattoirs, les cimetières, la qualité de l'air.



Figure 1 : Territoire de Limoges Métropole (cartographie : Biotope, 2021)

Spécifiquement pour les domaines de l'habitat et du renouvellement urbain, Limoges Métropole pilote deux programmes d'intervention co-financés par l'Etat et ses partenaires :

- Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), baptisé localement « Quartiers En Mieux » qui vise à transformer en profondeur, 4 quartiers prioritaires de Limoges : Beaubreuil et le Val de l'Aurence sud qualifiés d'intérêt national, les Portes-Ferrées et le Val de l'Aurence nord qualifiés d'intérêt régional.
- L'Opération de revitalisation du Territoire (ORT) pour contribuer à la reconquête des centres anciens en engageant des actions concernant l'habitat (lutte contre l'habitat indigne, lutte contre la vacance des logements...), l'aménagement (valorisation du patrimoine bâti, réhabilitation des friches urbaines...) et le commerce (lutte contre la vacance des locaux commerciaux et artisanaux ...).

## 4.2 Ville de Limoges

Le projet de création d'une réserve foncière pour la requalification du centre commercial des Portes Ferrées, objet du présent dossier, se situe sur la Ville de Limoges.

La Ville de Limoges est la ville-centre de la communauté urbaine de Limoges Métropole. Située à environ 3h de Paris, La Rochelle, Clermont-Ferrand ou encore Toulouse, elle s'étend sur 77,45 km<sup>2</sup>. 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 Ville de Limoges.



*Le projet d'écoquartier des Portes Ferrées : un projet partenarial piloté par Limoges Métropole.*

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, la coordination de l'opération d'aménagement d'ensemble du projet d'écoquartier des Portes-Ferrées est assurée par Limoges Métropole qui intervient également au titre des opérations relevant de sa compétence « aménagement des places et des rues du quartier, réseaux d'eau potable et d'assainissement et déchets ainsi que les études relatives à la mutation du centre commercial rue des Portes-Ferrées.

La Ville de Limoges a porté les études urbaines du projet d'écoquartier de 2016 à 2020 et intervient depuis au titre de ses compétences propres pour l'aménagement d'un grand parc urbain, des cheminements piétons du quartier et la commercialisation des futurs îlots résidentiels rue des Portes-Ferrées à des promoteurs privés ou des quartiers afin de favoriser la mixité sociale dans le quartier.

# 5 Convention opérationnelle entre la Ville de Limoges, Limoges Métropole et l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

## 5.1 Expropriant – ETABLISSEMENT 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, désormais dénommé EPF de Nouvelle-Aquitaine, est 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 foncier 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 ni un aménageur ni un constructeur, 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, à l'équilibre des territoires et à enrichir les projets qui lui sont soumis.

## **5.2 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'Établissement Public Foncier.

Le second Programme Pluriannuel d'Intervention, arrêté pour la période 2014-2018, intègre des inflexions sur la politique d'intervention de l'EPF 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 urbain ambitieux pour le territoire et qui tiennent compte des enjeux stratégiques locaux ainsi que 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 :

- **Faciliter l'activité économique et l'emploi ;**
- **Faciliter la faisabilité des opérations innovantes**
  - Mobiliser des gisements complexes, contribuer au montage de projets innovants ;
- **Contribuer à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable :**
  - 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 ;
- **Attirer des investisseurs et des promoteurs de projets sur les fonciers qu'il maîtrise, en faveur de la concrétisation des projets des collectivités locales.**

L'EPFNA intervient également en vue de :

- Contribuer de manière significative au développement de l'offre de logement et à la requalification du parc existant ;
- Conforter le rôle structurant des villes et des centres-bourgs et contribuer à leur revitalisation et à leur requalification.

## **5.3 La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine**

L'EPFNA, Limoges Métropole et la Ville de Limoges ont signé le 14 janvier 2020 la convention opérationnelle n°87-20-001, d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des portes ferrées.

Cette convention permet de :

- « Définir les objectifs partagés par Limoges Métropole et l'EPFNA ;
- Définir les engagements et obligations que prennent Limoges Métropole, la ville de Limoges et l'EPFNA dans la mise en œuvre d'un dispositif 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'EPFNA et de Limoges Métropole, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPFNA seront revendus à Limoges Métropole et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci ».*

Ainsi, Limoges Métropole confie à l'EPFNA la mission d'effectuer des actions foncières pour obtenir et sécuriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet d'écoquartier des Portes Ferrées.

Dans le cadre de la convention, plusieurs périmètres ont été délimités :

- Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engage dans des études foncières ou pré-opérationnelles avec l'assistance de l'EPFNA (sans objet dans la convention) ;
- Un périmètre de veille sur lequel une démarche de veille active sera engagée, correspondant au site étudié dans le présent document ;
- Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée (sans objet dans la convention).

La convention est présentée en annexe 1 du présent dossier.

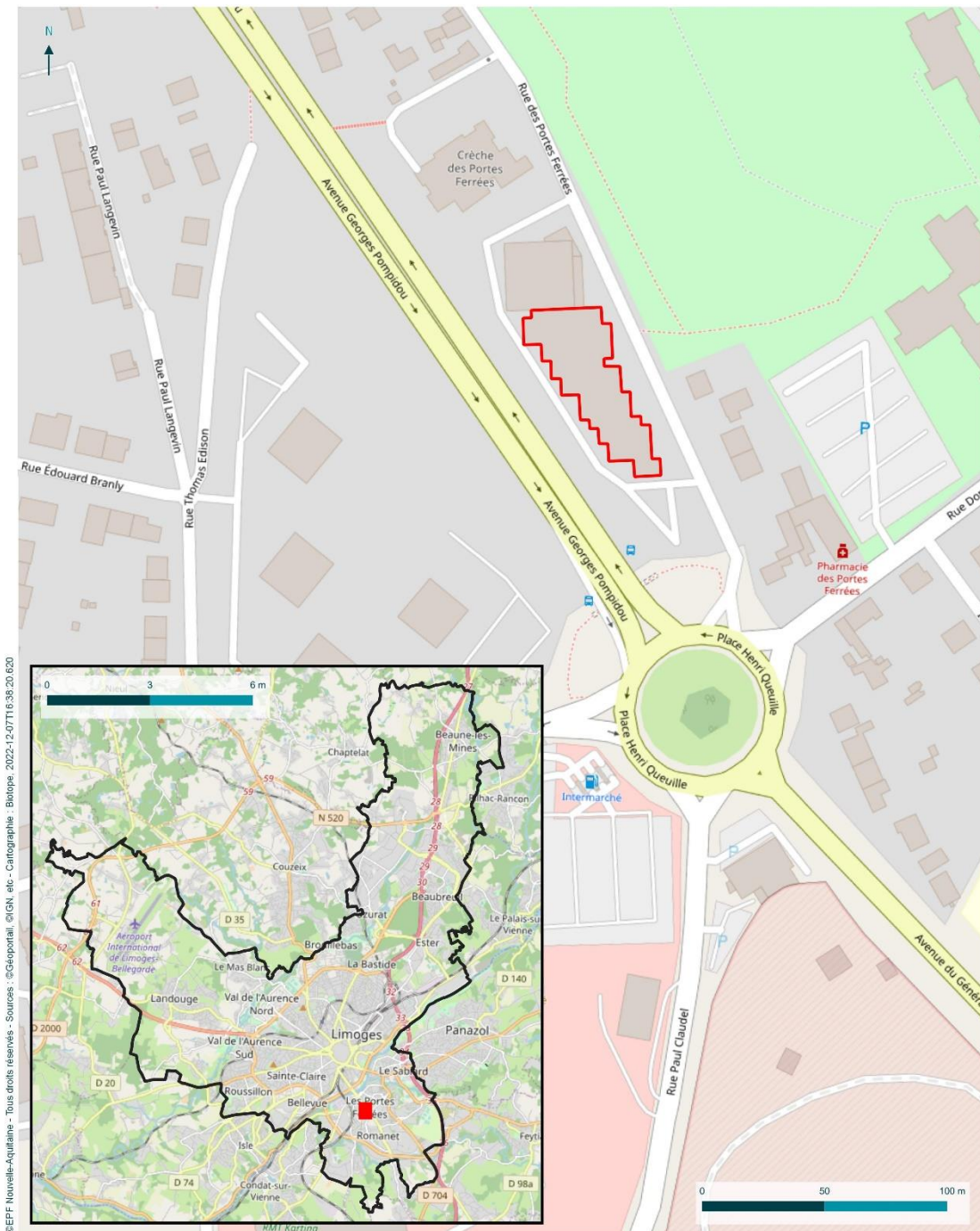
# Dossier d'enquête préalable à la demande de déclaration d'utilité publique

## Opération Ecoquartier des Portes-Ferrées



### Pièce 1 : Plans de situation





©SEPF Nouvelle-Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©Géoportail, ©IGN, etc. - Cartographie : Biotope, 2022-12-07T16:38:20.620



**Plan de situation  
(1/1 400 ème et 1/100 000 ème)**

DUP Réserve foncière des Portes-Ferrées à  
Limoges (87)

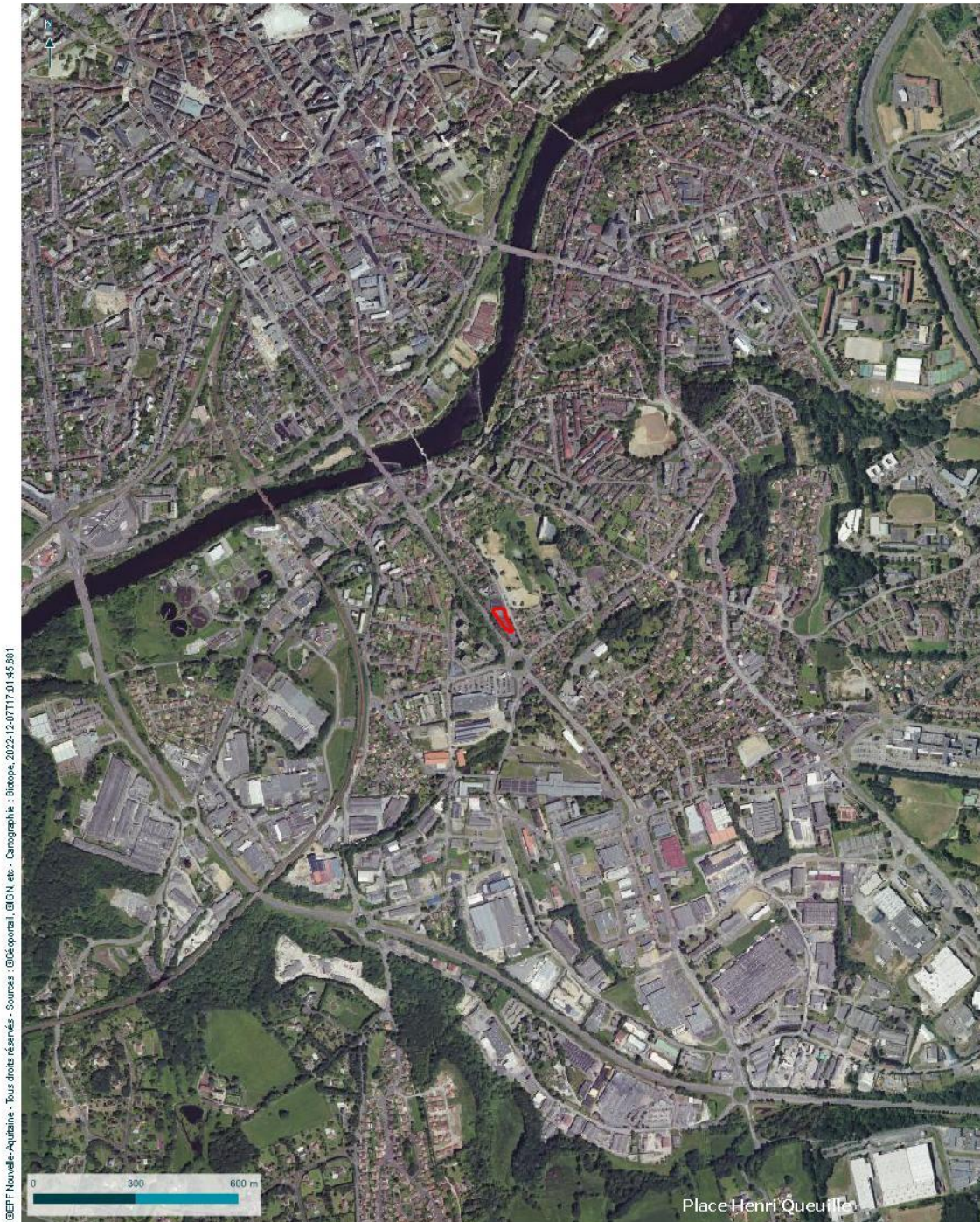
**Légende**

- Périmètre DUP
- Commune de Limoges



Figure 2 : Plan de situation (1/1 400ème et 1/100 000ème)






### Plan de situation (1 / 10 000 ème)

DUP Réserve foncière des Portes-  
Ferrées à Limoges (87)

### Légende

 Périmètre DUP



Carte 2 : Plan de situation (1/10 000 ème)





©IEPF Nouvelle-Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©IGN, etc. - Cartographie : Biotope, 2022-12-07T18:53:25.071



### Plan de situation (1 / 500 ème)

DUP Réserve foncière des Portes-Ferrées à Limoges (87)

### Légende

 Périmètre DUP



Carte 3 : Plan de situation (1/500 ème)





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

## Opération Ecoquartier des Portes-Ferrées



### Pièce 2 : Notice explicative

Cette partie détaille :

- Le contexte de l'opération ;
- L'état actuel du site ;
- La justification de l'utilité publique.

## 1 Contexte de l'opération

### 1.1 Situation

Limoges Métropole ambitionne la constitution d'une réserve foncière au niveau de la galerie commerciale du quartier des Portes Ferrées, afin de concevoir un projet de renouvellement urbain pour l'implantation de nouvelles activités économiques et/ou de services à la population au sein du projet d'envergure : l'écoquartier « des Portes Ferrées ».

En effet, l'Etat a confié la mission du renouvellement urbain à l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine par le biais du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). À Limoges, 4 quartiers sont concernés par ce programme dont Les Portes Ferrées. Ce dernier a été reconnu comme quartier d'intérêt régional (PRIR). Le projet est également intégré au programme Action Cœur de Ville.

L'action publique de ces quartiers prioritaires s'est traduite par la conclusion partenariale et intercommunale du contrat de ville couvrant l'ensemble des politiques publiques en matière sociale, économique et d'urbanisme. À Limoges, baptisé Quartiers En Mieux, le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain constitue le pilier « Cadre de vie et renouvellement urbain » du contrat de ville et s'étend jusqu'à l'horizon 2030. Il permet de mobiliser de nombreux partenaires et des financements importants.

La ville a donc encadré ces actions dans un projet de ville global, intégré aux documents de planification (SCOT, PLH, PDU, PLU...), afin de répondre aux dispositifs ci-dessus. Il a permis d'identifier le quartier des Portes Ferrées comme une partie intégrante de l'articulation entre le centre-ville, la Vienne et la rive gauche. Le quartier se dessine ainsi comme le noyau urbain de la ville. Dans ce contexte, la galerie commerciale faisant partie du quartier « des Portes Ferrées » doit être maîtrisée. Plusieurs stratégies d'aménagement ont été réalisées à grande échelle. Cependant, la maîtrise foncière du périmètre de DUP s'impose car elle permettra l'engagement des études nécessaires à la conception précise et affinée du projet porté par Limoges Métropole. Il s'agit d'accompagner la mutation du centre commercial et diversifier les activités. L'ensemble des lots inclus dans le périmètre de DUP seront retirés de la copropriété afin de faciliter le lancement des études qui seront réalisées lorsque l'ensemble du périmètre sera maîtrisé par l'établissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine.

En effet, des études avec plusieurs scénarios d'aménagement ont été réalisées au cours des dernières années, qui démontrent un potentiel de développement d'une offre en commerces de proximité à l'échelle du quartier des Portes Ferrées :

- en maintenant le bar/tabac/PMU et voire l'activité de boulangerie,
- en développant une activité de restauration (brasserie) et des activités de l'économie sociale et solidaire.

Des réflexions ont été menées dans le cadre d'un travail conjoint piloté par Limoges Métropole, en partenariat avec la Ville de Limoges, l'association interconsulaire, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'EPARECA, les occupants des locaux et les représentants des propriétaires sur l'identification de porteurs de projet et les possibilités de montages opérationnels.

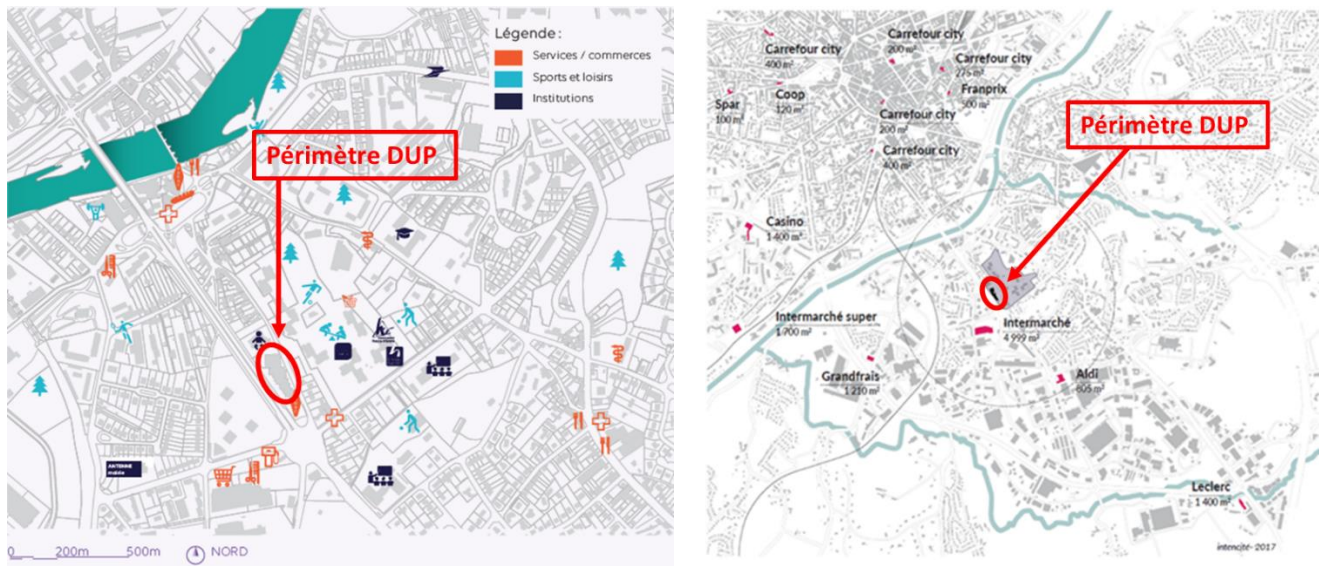
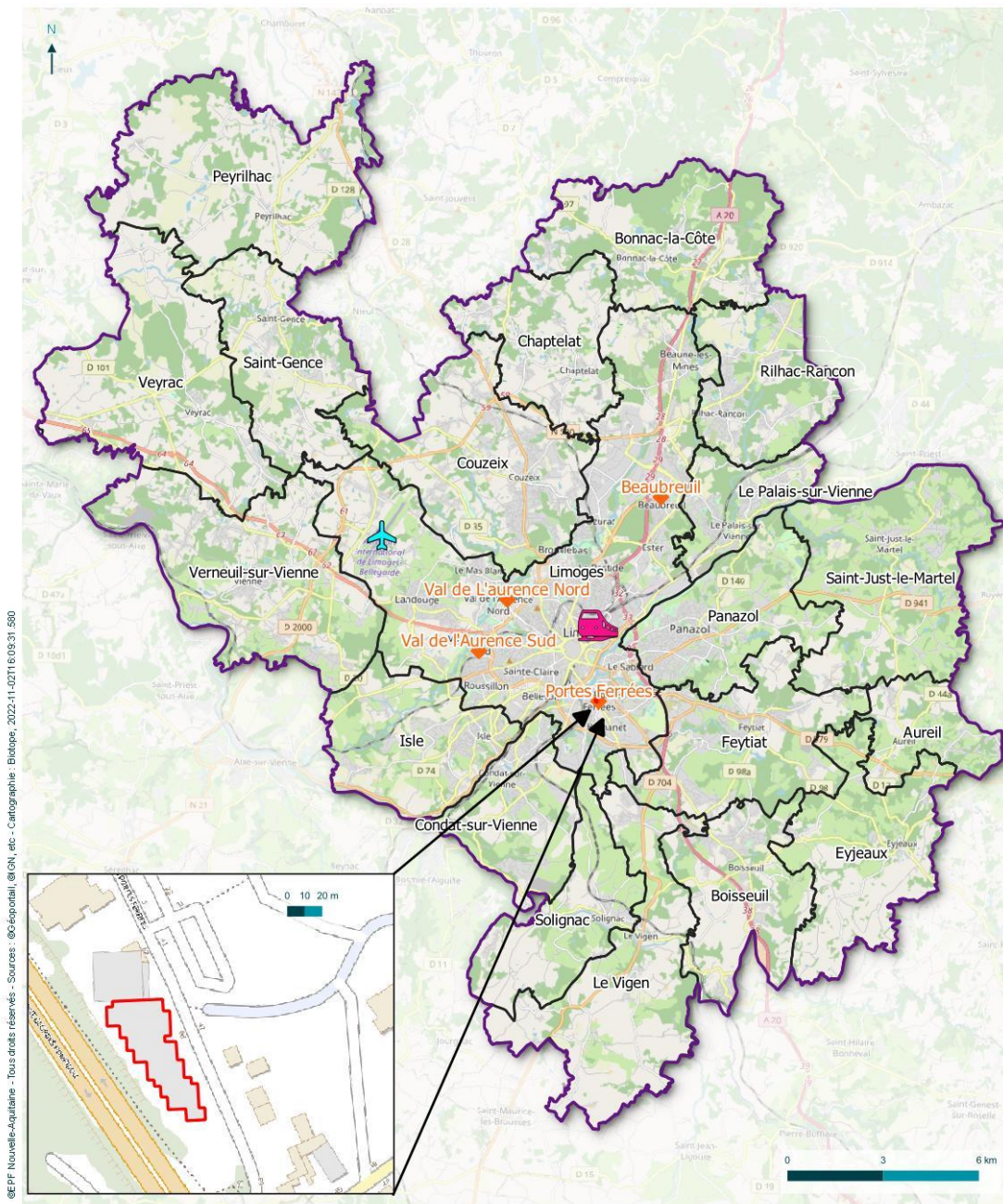


Figure 3 : Insertion géographique de l'opération au sein de l'activité économique de Limoges (Sources : Intencité 2017 et Yocto Studio 2019 ; ajout du périmètre DUP en rouge par Biotope)





**epfna**  
Établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine

**Situation géographique du nouveau  
programme de renouvellement urbain  
(NPRU) de Limoges métropole**

DUP Réserve foncière des Portes-Ferrées à  
Limoges (87)

**Légende**

- Périmètre DUP
- ◆ Quartiers prioritaires du NPRU
- Commune de Limoges
- EPCI - CU Limoges Métropole
- ✈ Aéroport de Limoges Bellegarde
- 🚉 Gare de Limoges-Bénédictins



Figure 4 : Situation géographique des quartiers concernés par le NPRU de Limoges métropole

## 1.2 Description

Le quartier des Portes Ferrées bénéficie d'une situation centrale dans un tissu de faubourg, ce qui lui apporte de nombreux atouts :

- Une proximité avec le centre-ville et les zones d'activités Sud et Romanet, apportant de nombreuses aménités (emplois, services, loisirs, etc.) ;
- Des équipements publics d'enseignement : crèche, école primaire, collège ;
- Un supermarché à proximité ;
- Une bonne desserte externe notamment en transport en commun (4 lignes de bus) ;
- Des qualités paysagères et un cadre de vie agréable avec la proximité du parc des bords de Vienne et d'Auzette ;

Le périmètre de la DUP concerne un centre commercial partiellement vacant - aujourd'hui, seul 3 locaux sont encore occupés - véritable point noir au sein de ce quartier qui nuit à son image. En effet, ce bâtiment a été squatté et pillé à de multiples reprises ces dernières années, et est le lieu de trafics en tout genre.

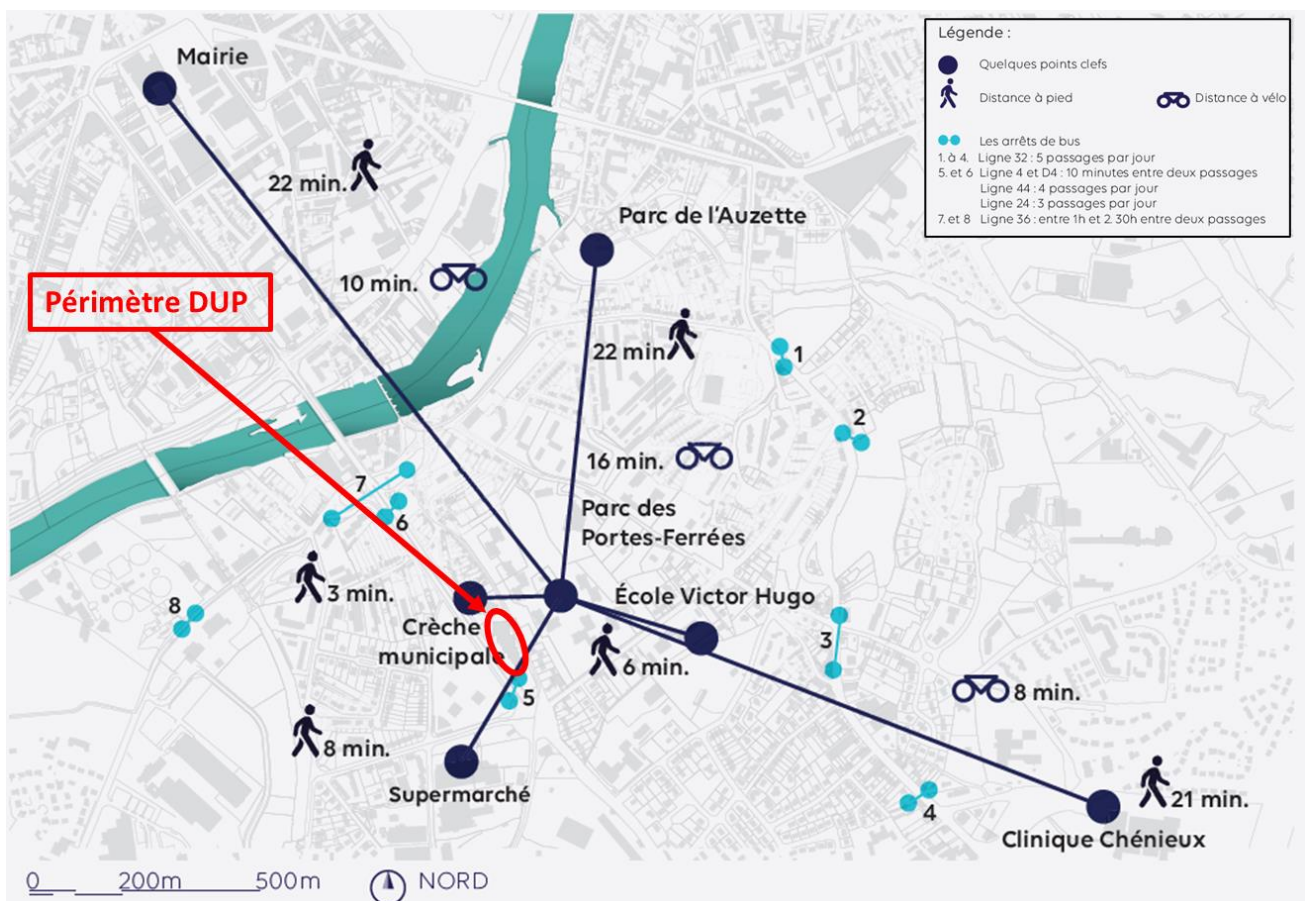


Figure 5 : Mobilités à partir du quartier des Portes-Ferrées (Source : Yocto studio, synthèse et restitution de la concertation de juin 2019)



## 2 État actuel du site

### 2.1 Occupation du sol et accès

Le périmètre de la présente opération de constitution d'une réserve foncière se situe dans le quartier des Portes Ferrées et se compose d'une galerie commerciale en déprise (environ 0,17 ha) en contexte urbanisé.



#### Plan de situation (1 / 500 ème)

DUP Réserve foncière des Portes-  
Ferrées à Limoges (87)

#### Légende

▭ Périmètre DUP



Carte 4 : Occupation du sol sur le périmètre DUP

Les photographies aériennes prises entre 1947 et 2001 illustrent la disparition des parcelles culturales au profit d'une urbanisation croissante de la zone. L'artificialisation du périmètre a débuté dans les années 70 comme le montre la figure ci-dessous :

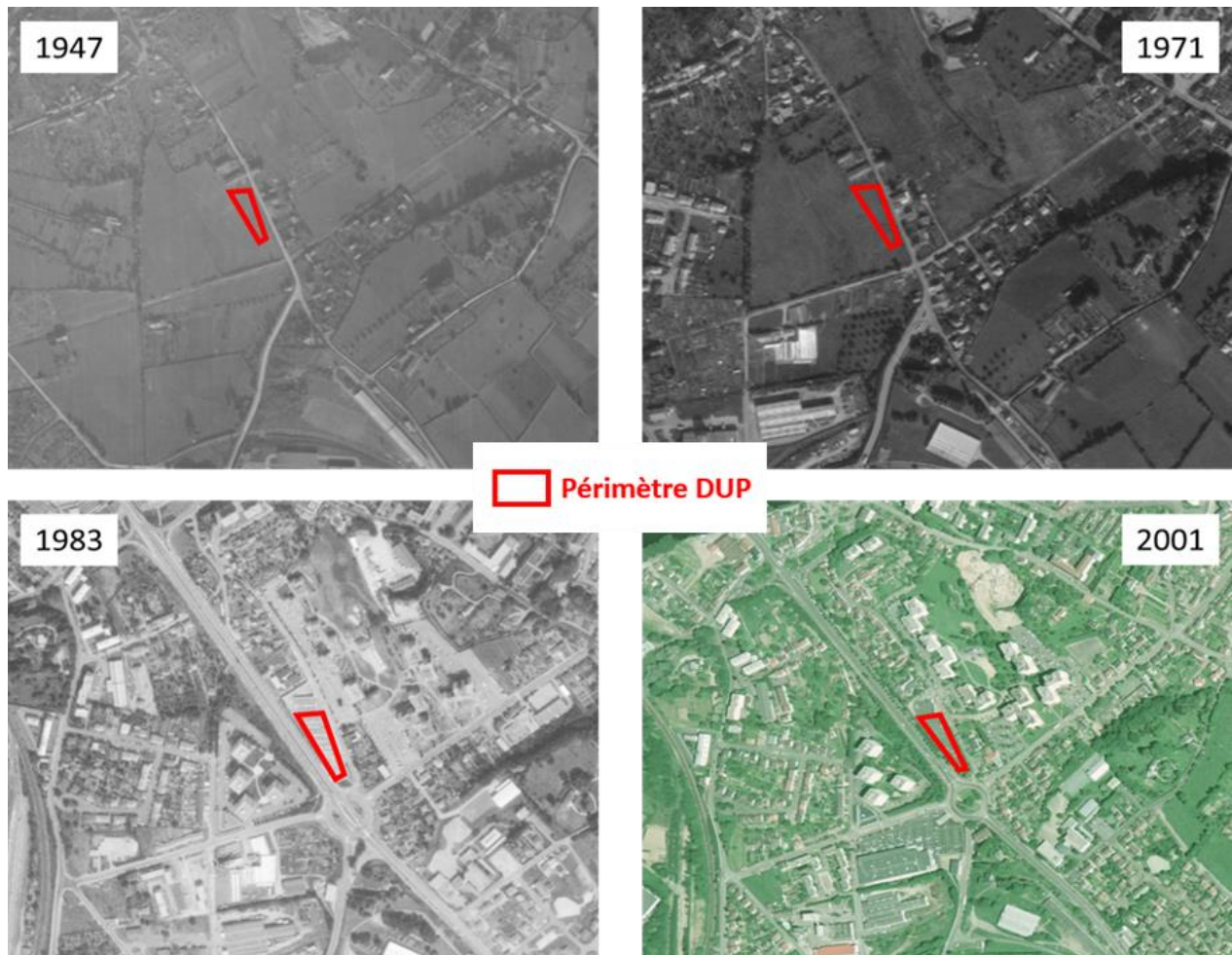


Figure 6 : Photographies aérienne entre 1947 et 2001 autour du périmètre de DUP (IGN)

Les Portes-Ferrées bénéficient d'atouts liés à la position géographique du quartier dans la ville. Il est accessible depuis un des axes structurants de la ville : l'avenue Georges-Pompidou qui se prolonge par le pont de la Révolution ainsi que depuis le pont St-Martial, pour les piétons. L'avenue est un lien viaire direct depuis le centre et la voie de liaison sud (prolongement sud du boulevard) permettant d'emprunter toutes les directions aisément.

La proximité du quartier des bords de Vienne et du parc de l'Auzette lui confère une position favorable pour une inscription dans la trame verte et bleue du territoire. La proximité d'équipements de rayonnement métropolitain comme la clinique Chénieux sur le plan médical et les parcs sportifs de St-Lazare et leur coulée verte sur le plan des sports et des loisirs en font de même. Le lien direct avec le parc d'activités sud, secteur Magré Romanet et La Ribière, pôles économiques importants (deuxième parc de l'agglomération en termes d'emplois) est un atout en termes d'accessibilité à l'emploi.

Le centre commercial rue des Portes-Ferrées a vu le jour en 1975 grâce à la présence des logements et des usines aux alentours.

Néanmoins, dans les années 1980, la fermeture progressive des usines eut pour conséquence une paupérisation des ménages, qui mit un frein aux parcours résidentiels individuels et à la fréquentation du centre commercial. La construction d'un supermarché au début des années 2000 rue Bernart de Ventadour a également contribué au déclin du centre commercial.



Malgré une implantation foncière idéale, les commerces sont en difficulté avec quelques locaux vacants dont les activités ont commencé à fermer il y a une quinzaine d'années (une boucherie halal fermé en 2006 ; un magasin de réparation d'électroménagers fermé en 2007 ; le LIDL fermé en 2013 ; une papeterie fermée en 2014 ; la pharmacie a déménagé en 2015 ; salon de coiffure fermé en 2018). Les bâtiments sont assez anciens et vandalisés, et les éclairages sont en panne. Quelques plantations sont présentes en limite du parking, et des espaces verts peu valorisés sont localisés à proximité. L'avenir de cette galerie doit être interrogé.

La vocation urbaine du site est d'ores et déjà actuelle : la totalité du périmètre DUP est composée d'une galerie commerciale.



*Vue du bâtiment actuel depuis le parking, difficilement lisible en raison de son architecture complexe*



*Depuis la rue des Portes Ferrées en cœur de quartier, une compréhension toujours difficile du site*





*Un bâtiment mal positionné au regard des logiques commerciales, et presque exclusivement vacant*



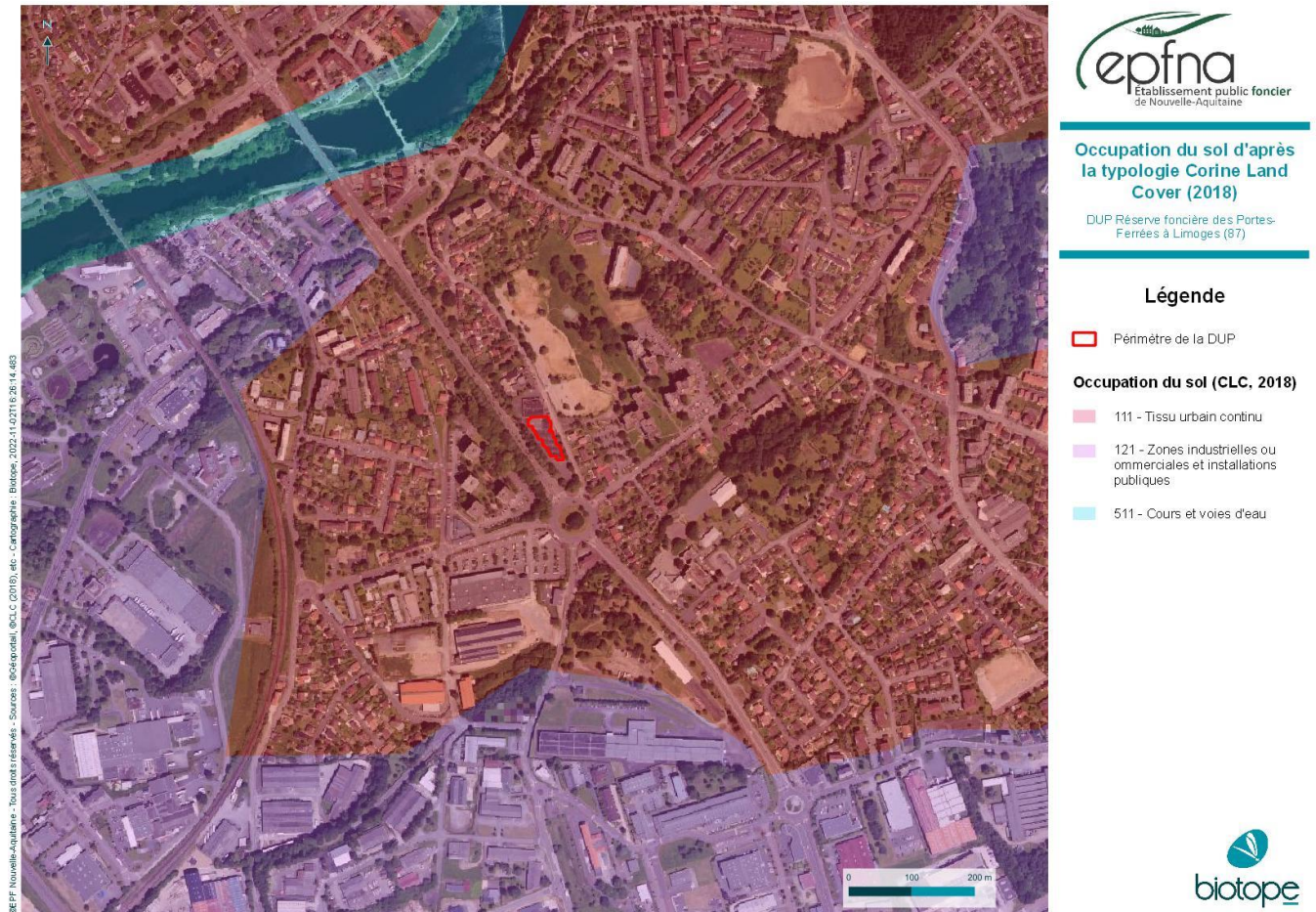
*Vue du site de projet, invisible depuis l'avenue Georges Pompidou, dans les deux sens de circulation*

Figure 7 : Reportage photographique du périmètre DUP (Source : Étude de potentiel en immobilier d'entreprises et notamment en locaux à vocation artisanale ou tertiaire, EPARECA, 2019)



Selon l'article L122-6, l'ensemble des lots inclus dans le périmètre de la DUP seront retirés de la copropriété.

La parcelle est accessible en véhicule motorisé par la rue des Portes Ferrées et à pied par l'avenue Pompidou (passages piétons aérien et souterrain).



Carte 5 : Occupation du sol (Corine Land Cover 2018)

Le site est localisé à l'angle de la rue des Portes-Ferrées et de l'avenue Georges Pompidou, en bordure du rond-point Henri Queuille. Cette position stratégique fait de cette localisation un lieu favorable pour l'installation d'activités commerciales.

### 3 Contexte foncier et historique des négociations

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

Le périmètre de l'unité foncière est constitué d'une parcelle (HR n°450), d'une contenance globale de 2 525 m<sup>2</sup>. Cette dernière est constituée de 19 lots en copropriété. Pour rappel, le lot n°1 ne sera pas acquis par l'EPF Nouvelle-Aquitaine et le lot n°7 correspond au local technique. Il est également demandé le retrait de la copropriété des lots constituant le périmètre de DUP.

Des acquisitions ont déjà été réalisées sur les lots n°4, 5, 6, 10, 14, 15,16 et 17.

Sur les autres lots, l'EPFNA, pour le compte de Limoges Métropole, a engagé des démarches de prise de contact avec les différents propriétaires afin d'exposer leur volonté de procéder à l'acquisition à l'amiable de ces biens :

- Lot n°2 : un courrier d'introduction a été envoyé le 28 mai 2020, puis des échanges téléphoniques ont eu lieu début juillet 2020 et enfin un courrier de proposition d'acquisition a été envoyé le 16 juillet 2020. Le propriétaire a refusé l'offre.
- Lot n°8 : un courrier d'introduction a été envoyé le 28 mai 2020, puis des échanges téléphoniques ont eu lieu avec une proposition à 260€/m<sup>2</sup> mais aucun accord n'a été trouvé avec le propriétaire.
- Lot n°11 : aucun contact n'a pu être établi avec le propriétaire. Des courriers d'introduction avec accusé de réception ont été envoyés le 11/02/2022 à 3 adresses différentes. 2 courriers sont rapidement revenus à l'expéditeur et un courrier est revenu 15 jours après la date car non réclamé par son destinataire.
- Lot n°12 : un courrier d'introduction a été envoyé le 28 mai 2020, puis des échanges téléphoniques ont eu lieu début juillet 2020 et enfin une proposition d'acquisition a été envoyée le 16 juillet 2020. Le propriétaire a refusé l'offre.
- Lot n°13 : un courrier d'introduction a été envoyé le 28 mai 2020, puis des échanges téléphoniques ont eu lieu avec une proposition à 270€/m<sup>2</sup> mais aucun accord n'a été trouvé avec le propriétaire.

Les démarches d'acquisition amiable des lots n°2, 8, 11, 12 et 13 n'ayant pu aboutir à ce jour, Limoges Métropole a donc décidé de lancer une procédure d'expropriation, par délibération du conseil communautaire en date du 1<sup>er</sup> octobre 2021.

### 4 Vocation future du site

Limoges Métropole ambitionne de constituer une réserve foncière au niveau de la galerie commerciale afin de concevoir un projet de renouvellement urbain pour l'implantation de commerces de proximité et d'économie sociale et solidaire ainsi qu'à l'aménagement d'une nouvelle place piétonne d'entrée de l'écoquartier « des Portes Ferrées », visant à transformer en profondeur le quartier.

Le site actuel sera démolit à l'exception du lot n°1 appartenant à la CAPEB87. Celle-ci a en effet le projet de réhabiliter ce grand local (ancien LIDL) afin d'y installer son nouveau siège.

Afin de permettre le lancement des études préalable à la démolition du bâtiment, il est demandé le retrait de la copropriété de l'ensemble des lots constitutifs du périmètre de DUP.

Cette réserve foncière permettra de concevoir un projet adapté en cohérence avec le projet d'écoquartier porté par Limoges Métropole – Communauté urbaine et la Ville de Limoges. Cette opération de renouvellement urbain de la galerie commerciale s'inscrit ainsi dans le cadre d'un projet réfléchi à l'échelle d'un quartier NPNRU d'intérêt régional pour lequel une réflexion d'aménagement a été engagée depuis 2016.

Des études avec plusieurs scénarios d'aménagement ont été réalisées au cours des dernières années, qui démontrent un potentiel de développement d'une offre en commerces de proximité à l'échelle du quartier des Portes Ferrées.



Cependant, ni le coût ni les caractéristiques du projet d'aménagement ne sont clairement identifiés compte tenu 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 projet d'écoquartier de Limoges Métropole et les documents de planification.

Le périmètre DUP a ainsi été délimité de façon à pouvoir réaliser une opération d'ensemble permettant à terme :

- L'accueil de commerces et de services de proximité avec la possibilité de reloger ceux existants ainsi qu'un commerce additionnel de type brasserie ou restauration rapide.
- La future implantation de la CAPEB (confédération de l'artisanat et des petites entreprises du bâtiment), qui a fait l'acquisition du lot n°1 de la présente copropriété. Ce lot étant exclu du périmètre de la DUP.
- La création d'activités en lien avec l'économie sociale et solidaire qui comprendra un espace conciergerie solidaire, une pépinière/hôtel dédié à l'entrepreneuriat social et solidaire, et un incubateur ESS.
- L'aménagement d'une place piétonne qui permettra une meilleure visibilité du cœur de parc.





Figure 8 : Schéma d'aménagement et fiche de lot (Source : Cabinet Bouriette et Vaconsin, 2019)

Cette opération contribuera à donner une nouvelle identité à ce quartier et à redessiner la ville.

## 5 Compatibilité avec les documents cadres

L'opération doit vérifier la compatibilité, la cohérence et l'harmonie avec les choix d'urbanisme à l'échelle locale (Plan Local de l'Urbanisme), et ceux décidés à l'échelle intercommunale (Schéma de Cohérence Territoriale, etc).

### **5.1 Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine**

Le SRADDET en vigueur a été approuvé le 27 mars 2020.

La politique régionale d'aménagement se structure en quatre priorités stratégiques, dont notamment « Lutter contre la déprise et gagner en mobilité : se déplacer facilement et accéder aux services » en revitaliser les centres-bourgs et centres-villes. Pour cela, l'objectif stratégique 3.2 indique qu'il faut « assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs ».

---

Le projet de création d'une réserve foncière permettra notamment de répondre aux objectifs du SRADDET en matière d'installation de commerces et de services de proximité

---

### **5.2 Le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Limoges**

Le SCoT en vigueur 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 générales. Le SCoT s'oriente notamment sur :

- Axe 1 – L'attractivité du territoire
  - Objectif 1 : Orienter la stratégie foncière à vocation économique pour favoriser une gestion économe de l'espace
  - Objectif 2 : Renforcer la gestion durable des zones d'activités et conforter leur attractivité
  - Objectif 3 : Structurer l'offre commerciale du territoire en veillant à une concurrence entre centre-ville et périphérie
  - Objectif 8 : Corréler le développement des équipements et services de proximité à l'évolution de la structure démographique pour pérenniser la qualité de vie du territoire
- Axe 2 – Le développement et l'aménagement du territoire
  - Objectif 13 : Limiter l'étalement urbain en luttant contre la vacance et en densifiant le tissu existant
  - Objectif 15 : Combiner les différentes fonctions urbaines pour réduire les déplacements et faciliter le quotidien



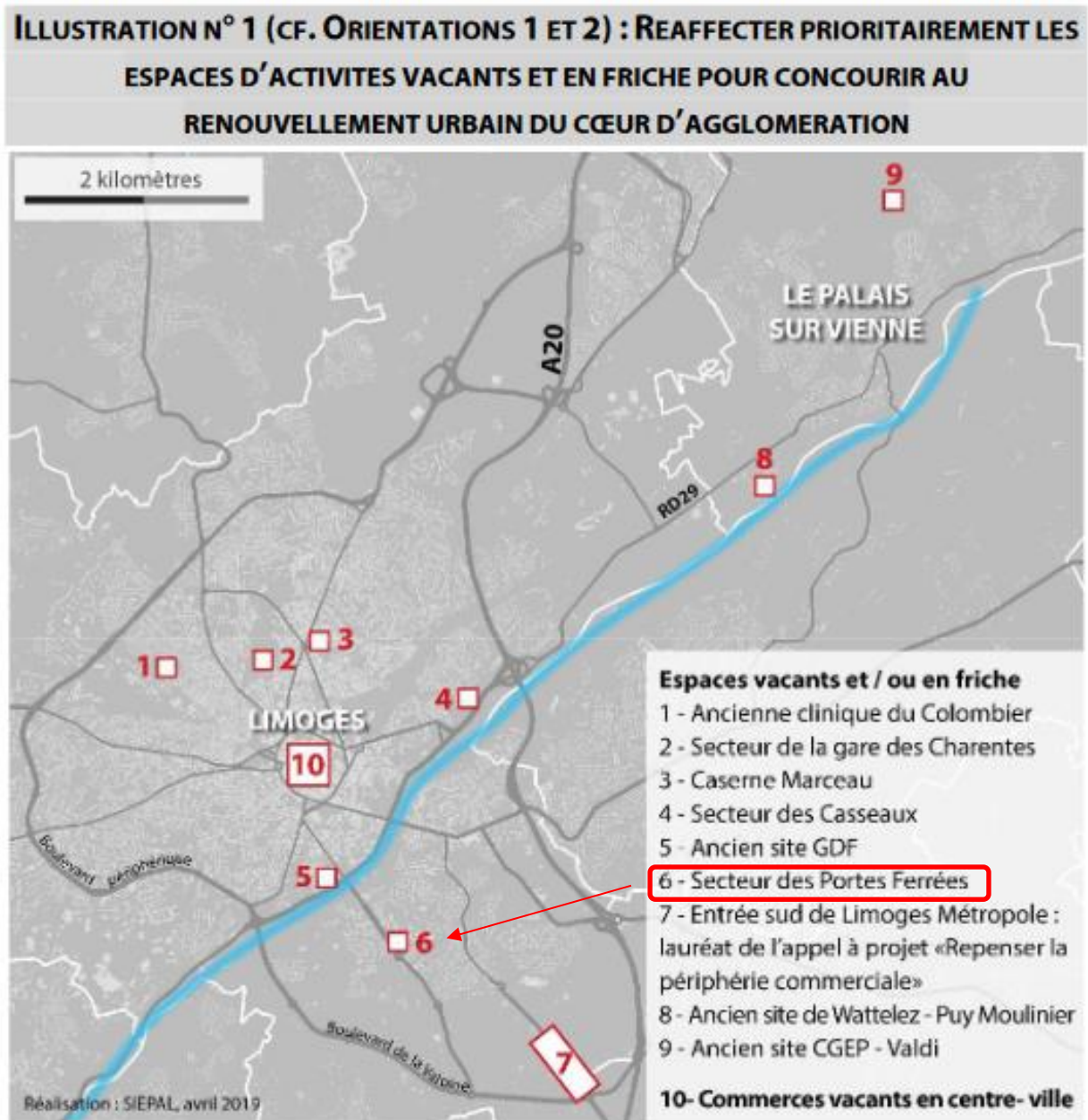


Figure 9 : Illustration n°1 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges (Objectifs 1 et 2)

**ILLUSTRATION N° 15 (ORIENTATION 46) : REEQUILIBRER L'OFFRE SOCIALE A L'ECHELLE DES QUARTIERS DANS LA COMMUNE DE LIMOGES ET DU POLE URBAIN**

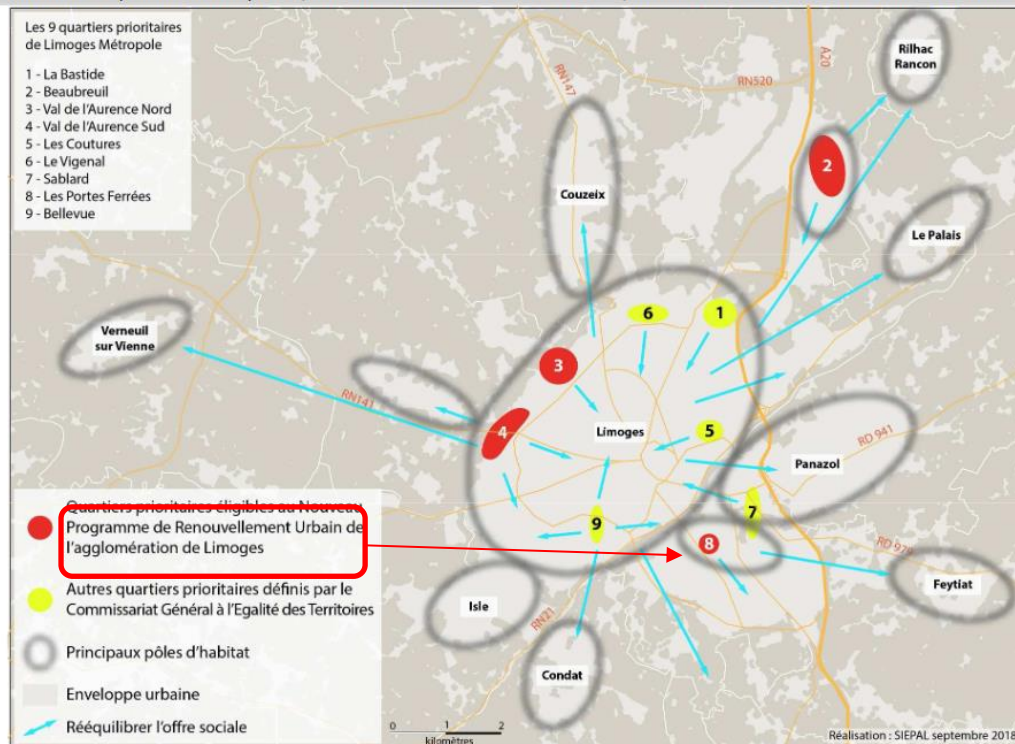


Figure 10 : Illustration n°15 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges

- Axe 3 – La qualité et le cadre de vie
  - Objectif 20 : S'appuyer sur les documents d'urbanisme locaux pour limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances et éviter les conflits d'usage

Le projet de création d'une réserve foncière pour la mise en place de l'écoquartier des Portes Ferrées permettra de répondre aux objectifs du SCoT en matière de réduction de la consommation des espaces, de lutte contre la vacance et d'installation de commerces et de services de proximité.

### 5.3 Le Plan Local d'Urbanisme de Limoges

Le PLU de la Ville de Limoges a été approuvé le 26 juin 2019 et est exécutoire depuis le 9 juillet 2019.

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

- Optimiser le positionnement de la métropole, notamment en confortant l'offre commerciale de niveau métropolitain (centre-ville, grands pôles commerciaux) ;
- 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 ;
- Équilibrer l'offre sur l'ensemble du territoire en favorisant le renouvellement urbain et la reconquête des logements vacants ;
- Économiser 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 permettra de répondre à plusieurs orientations du PLU de Limoges en matière de renouvellement urbain et de diversification urbaine.

Au règlement graphique du PLU, l'opération se situe en zone urbaine UD « zone urbaine des "grands ensembles" ».

### Prescriptions

**UB2** Exemple de dénomination d'une zone

— Le contour des zones du PLU

○ Bâtiments patrimoniaux protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (dont les références inscrites sur ce plan sont reportées dans l'annexe 7.1)

○ Chemin piétonnier

▨ Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

○ Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

○ Point de vue

**Marge de construction (article L111-6 à -8 du code de l'Urbanisme)**

--- Marge de recul imposée le long des voies pour les constructions d'habitation

--- Marge de recul imposée pour les constructions autres qu'habitation

**Emplacement réservé au titre du L151-41**

○ Voirie

○ Espace vert

○ Logement social

○ Cheminement piéton

○ Equipement public

55 Numéro d'emplacement réservé

○ Haie, alignement d'arbres

○ Espace boisé classé

○ Espace vert d'intérêt paysager

○ Arbre remarquable du PLU

○ Linéaire artisanal et commercial

○ Linéaire toutes activités

○ Itinéraire cyclable existant

○ Itinéraire cyclable existant

### Informations

**Risques miniers : Interdictions**

○ Effondrements localisés puits

○ Effondrements localisés travaux

○ Tassement dépôt

○ Tassements travaux

○ Exploitations agricoles

○ Marge de recul des exploitations agricoles

○ Périmètre archéologique

○ Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

○ Périmètre des zones inondables (Vienne, Aurence, Auzette et Valoine)

○ Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

○ Secteur d'Information sur les Sols (SIS)

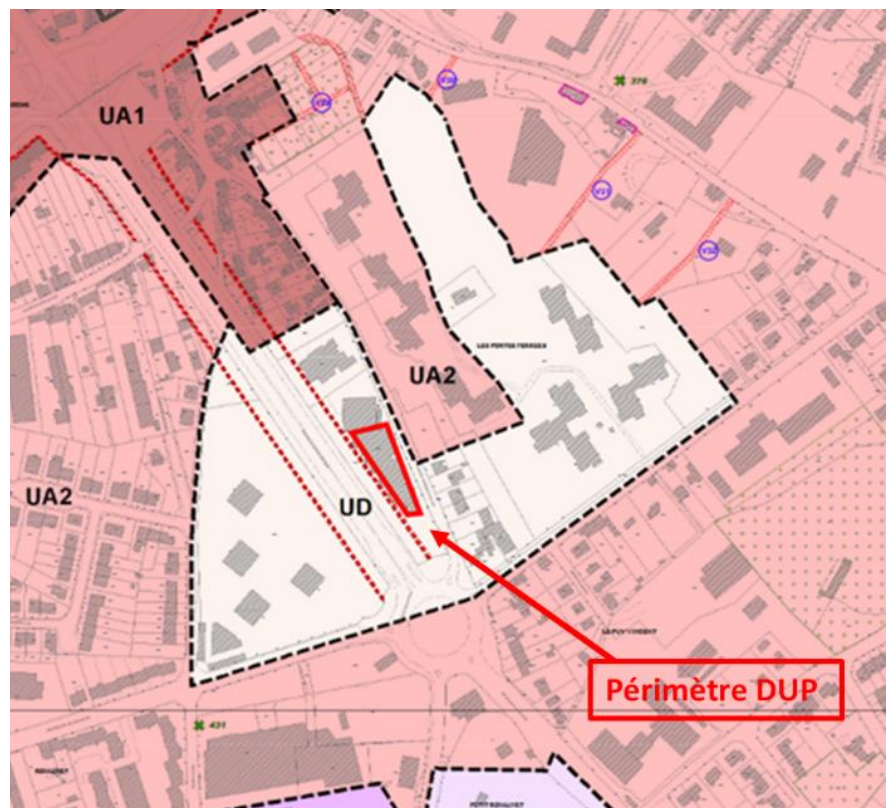


Figure 11 : Zonage du PLU de Limoges (ajout de la zone d'étude approximative en rouge par Biotope)

Le règlement écrit interdit certains usages, affectations des sols, construction et activité en zone UD : exploitations agricoles et forestières ; industries et entrepôts ; aménagement de terrain pour le camping, le caravanning, les parcs résidentiels de loisirs, les villages résidentiels de tourisme ; implantation des habitations légères de loisirs ; installation de résidences mobiles de loisirs et des caravanes ainsi que les constructions liées à ces aménagements. Certaines occupations et utilisations du sol sont autorisées sous conditions à l'instar des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les bureaux, les cinémas ainsi que les centres de congrès et d'exposition à condition que le trafic de véhicules qu'elles impliquent soit compatible avec les possibilités du réseau routier et que le besoin en infrastructures et réseaux créé n'excède pas la capacité des équipements publics existants.

---

L'opération est compatible avec l'usage des sols et destination des constructions autorisées en zone UD. Aucun emplacement réservé n'est présent sur le périmètre DUP.

---

## 5.4 Les documents cadre sur l'eau

### a. 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 AEP<sup>1</sup>, 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.

### b. SAGE Vienne

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

---

L'opération respectera l'ensemble des réglementations liées à la protection des milieux humides.

---

## 6 Insertion dans le contexte socio-économique

### 6.1 Communauté urbaine de Limoges Métropole

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 4 EPCI (dont Limoges Métropole).

Le SCOT en vigueur a été approuvé en juillet 2021. Les éléments de diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable sont présentés sur le site du Syndicat intercommunal d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (Siépal), qui pilote le SCOT et sa mise en œuvre.

### a. Evolution de la population

#### *Démographie*

À l'échelle de la communauté urbaine, la population de Limoges 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<sup>ème</sup> voire la 3<sup>ème</sup> couronne (cf. **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**). 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 la communauté urbaine contre un tiers pour les centres-villes de Bordeaux et Poitiers.

---

<sup>1</sup> AEP : Alimentation en eau potable

Tableau 1 : Évolution de la population entre 1968 et 2019 sur la Ville de Limoges et les communes constituant la communauté urbaine (Source : Insee)

Nombre d'habitants	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2017	2019
<b>Limoges</b>	133 019	143 725	140 418	133 486	133 994	140 138	135 098	132 175	130 876
<b>Communauté urbaine (CU)</b>	161 116	180 916	188 801	190 272	195 529	208 728	208 417	207 865	206 951

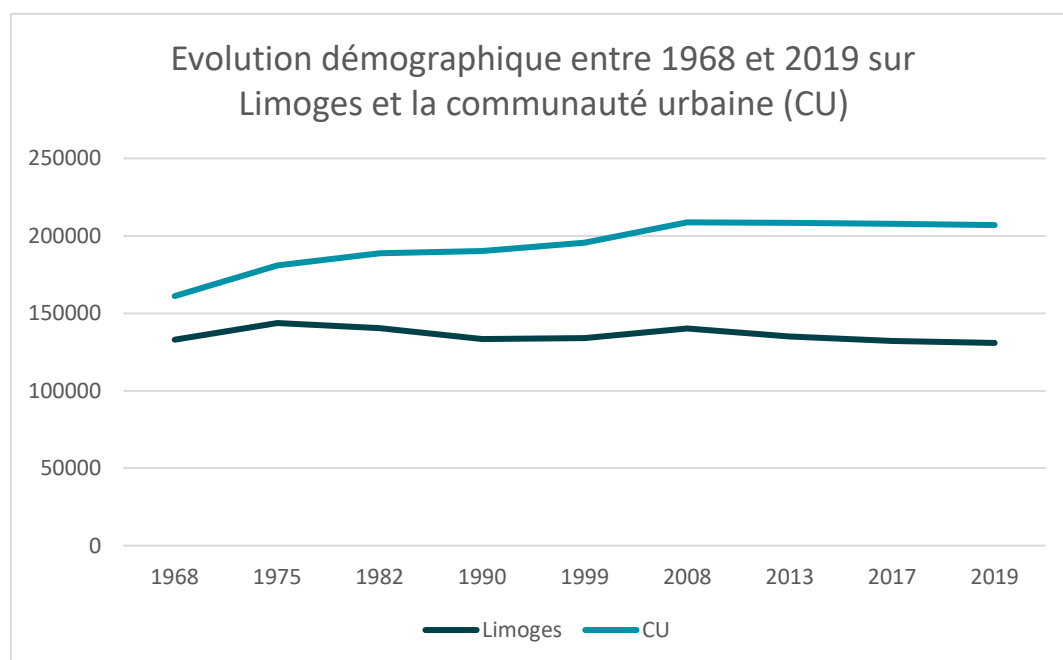


Figure 12 : Évolution démographique entre 1968 et 2019 sur la Ville de Limoges et la communauté urbaine (source : Insee)

### Population active

Au niveau de la communauté urbaine de Limoges Métropole, en 2018, le taux d'activité des 15- 64 ans représente 70,2%. Le taux de chômage est de 10%. L'EPCI compte 98 130 emplois en 2018 (soit 4,17% des emplois de la région et le territoire recense 78 690 actifs ayant un emploi résidant dans la métropole (3,31 % des actifs ayant un emploi de la région).



## b. Présentation des activités économiques

Tableau 2 : Répartition des emplois selon secteurs d'activité (INSEE)

	2008		2013		2018		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>103 179</b>	<b>100,0</b>	<b>99 996</b>	<b>100,0</b>	<b>98 134</b>	<b>100,0</b>	<b>50,3</b>	<b>91,2</b>
Agriculture	721	0,7	701	0,7	560	0,6	31,6	45,9
Industrie	12 823	12,4	9 760	9,8	8 903	9,1	31,2	93,8
Construction	6 381	6,2	5 635	5,6	5 309	5,4	11,3	78,2
Commerce, transports, services divers	43 510	42,2	43 909	43,9	43 525	44,4	44,0	89,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	39 743	38,5	39 991	40,0	39 837	40,6	67,0	94,9

Une majorité des emplois est liée aux secteurs du « Commerce, transport et services divers ». Ce secteur représente 43 525 emplois soit 44,4 % des emplois de la métropole.

## 6.2 Ville de Limoges

### a. Evolution de la population

#### Démographie

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 puis de la réforme territoriale (perte du statut de capitale régionale en 2016). La population de Limoges en 2019 est de 130 876 habitants et se positionne en 2<sup>ème</sup> ville la plus peuplée en Nouvelle aquitaine derrière Bordeaux.

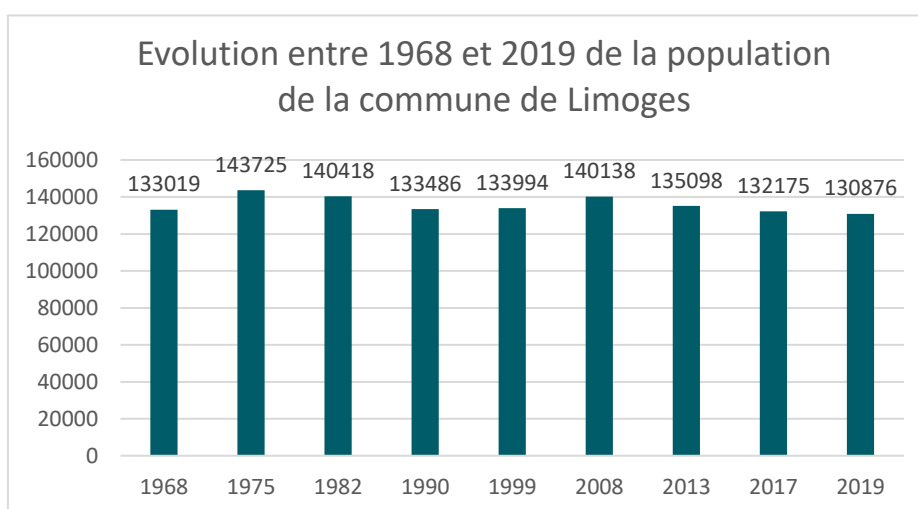


Figure 13 : Évolution de la population de Limoges entre 1968 et 2019 (source : Insee, 2022)

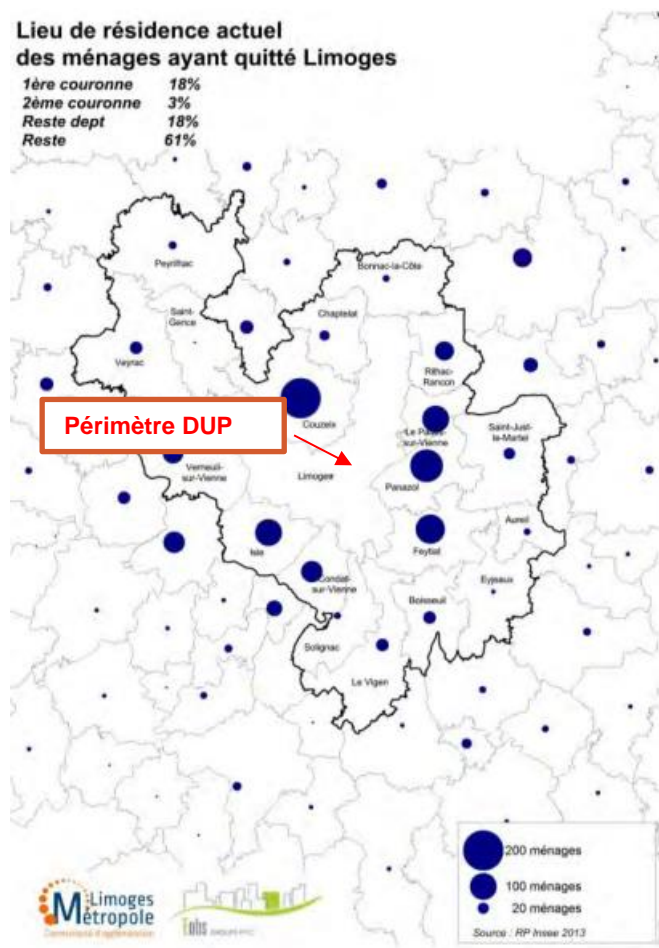


Figure 14 : Lieu de résidence actuel des ménages ayant quitté Limoges (source : PLH 2019-2025)

La population de Limoges est représentée notamment par des personnes seules (40 631 personnes en 2019, soit 55,8% des ménages), jeunes ou âgées et par les familles monoparentales (6 691 ménages en 2019, soit plus de 40% des familles avec enfants sur la commune). Depuis 2008, ces ménages sont en augmentation.

A l'échelle du quartier, les Portes Ferrées compte 1049 (2018), soit 0,5 % de la population de l'agglomération et 0,8 % de la population de la ville de Limoges. Le quartier ne connaît pas une démographie positive car il ne jouit pas d'une image favorable. Le phénomène de vacance résidentielle et commerciale, notamment constatée par la désuétude de la galerie commerciale, s'opère depuis les années 80 en raison de la fermeture progressive des usines.

Tableau 3 : Évolutions du nombre de ménages de la ville de Limoges entre 2008 et 2019 (source : Insee)

	Nombre de ménages					
	2008	%	2013	%	2019	%
<b>Ensemble</b>	<b>73 426</b>	<b>100,0</b>	<b>72 675</b>	<b>100,0</b>	<b>72 785</b>	<b>100,0</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>36 609</b>	<b>49,9</b>	<b>38 137</b>	<b>52,5</b>	<b>40 631</b>	<b>55,8</b>
Hommes seuls	14 441	19,7	15 752	21,7	16 962	23,3
Femmes seules	22 168	30,2	22 385	30,8	23 669	32,5
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>2 138</b>	<b>2,9</b>	<b>2 127</b>	<b>2,9</b>	<b>1 584</b>	<b>2,2</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>34 679</b>	<b>47,2</b>	<b>32 411</b>	<b>44,6</b>	<b>30 569</b>	<b>42,0</b>
Un couple sans enfant	16 870	23,0	15 295	21,0	14 415	19,8
Un couple avec enfant(s)	11 951	16,3	10 576	14,6	9 462	13,0
Une famille monoparentale	5 858	8,0	6 541	9,0	6 691	9,2

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2022.

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 27,2% de la population limougeaude en 2019) 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<sup>ère</sup> voire de la 2<sup>ème</sup> couronne.

Le nombre de personnes par ménage diminue progressivement. En 2019, on dénombrait 1,76 personnes en moyenne par résidence 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 4 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale (source : Insee)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	2,74	2,56	2,35	2,18	1,97	1,85	1,81	1,76

La Ville 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, dont les ménages tendent à diminuer, avec une dominance des logements de grande taille (en 2019, près de 42% sont des logements comprenant au moins 4 pièces et plus, dont 19,2% de 5 pièces et plus).

### Population active

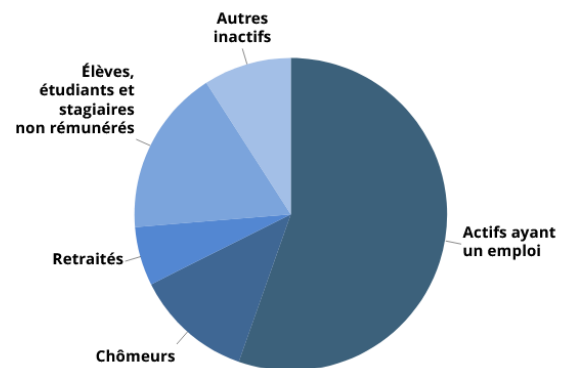
La population en âge de travailler diminue sur la Ville de Limoges. Les actifs ayant un emploi représentent 55,4% de la population en âge de travailler en 2019 contre 55,7% en 2013. La part de chômeurs était de 12,2% en 2013 et 2019.

En 2018, la ville compte 82 183 emplois (soit 83,7 % des emplois existants sur Limoges Métropole) et 47 441 actifs ayant un emploi résident dans la commune (60,2 % des actifs ayant un emploi de Limoges Métropole).

Tableau 5 : Population active sur Limoges (Source : Insee)

	2008	2013	2019
<b>Ensemble</b>	<b>95 125</b>	<b>89 267</b>	<b>83 858</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>67,5</b>	<b>67,9</b>	<b>67,6</b>
Actifs ayant un emploi en %	58,6	55,7	55,4
Chômeurs en %	8,9	12,2	12,2
<b>Inactifs en %</b>	<b>32,5</b>	<b>32,1</b>	<b>32,4</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	16,0	15,8	17,2
Retraités ou préretraités en %	8,2	7,7	6,1
Autres inactifs en %	8,3	8,6	9,1

G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2019



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.

Le quartier de Portes Ferrées se caractérise par un taux d'actifs plus élevé que dans les autres quartiers prioritaires, mais également par une plus forte précarisation de ses ménages (revenus les plus faibles, 2<sup>e</sup> taux de pauvreté le plus élevé).

## b. Présentation des activités économiques

Tableau 6 : Répartition des emplois selon secteurs d'activité (INSEE)

	2008		2013		2019		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>86 476</b>	<b>100,0</b>	<b>83 323</b>	<b>100,0</b>	<b>82 109</b>	<b>100,0</b>	<b>51,0</b>	<b>92,2</b>
Agriculture	304	0,4	281	0,3	238	0,3	21,5	56,1
Industrie	9 957	11,5	7 447	8,9	7 001	8,5	32,2	94,3
Construction	4 573	5,3	3 863	4,6	3 852	4,7	12,2	79,9
Commerce, transports, services divers	36 989	42,8	37 121	44,6	36 595	44,6	44,1	90,5
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	34 653	40,1	34 611	41,5	34 423	41,9	66,8	95,3

Sur la Ville de Limoges, 12 006 établissements actifs sont recensés au 1<sup>er</sup> janvier 2015 dont la majorité est représentée par les activités commerciales, les transports ou les services divers (70,2%).

L'activité tertiaire représente plus de 86% des emplois de l'agglomération. L'activité industrielle et la construction BTP sont également représentées avec 13,2% des emplois de l'agglomération.



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). 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-ville 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.

Par délibération du 23 mars 2006, remplacée par la délibération du 23 mars 2009, le conseil municipal de la ville a instauré le droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerce et les baux commerciaux. Par ailleurs, le Programme Action Cœur de Ville (2018) par lequel la Ville de Limoges est bénéficiaire témoigne encore une fois de la volonté de redynamiser le centre-ville, de diversifier des appareils commerciaux et de pouvoir mettre fin à la vacance commerciale. Enfin, plus récemment, la ville a également lancé une étude des polarités commerciales.

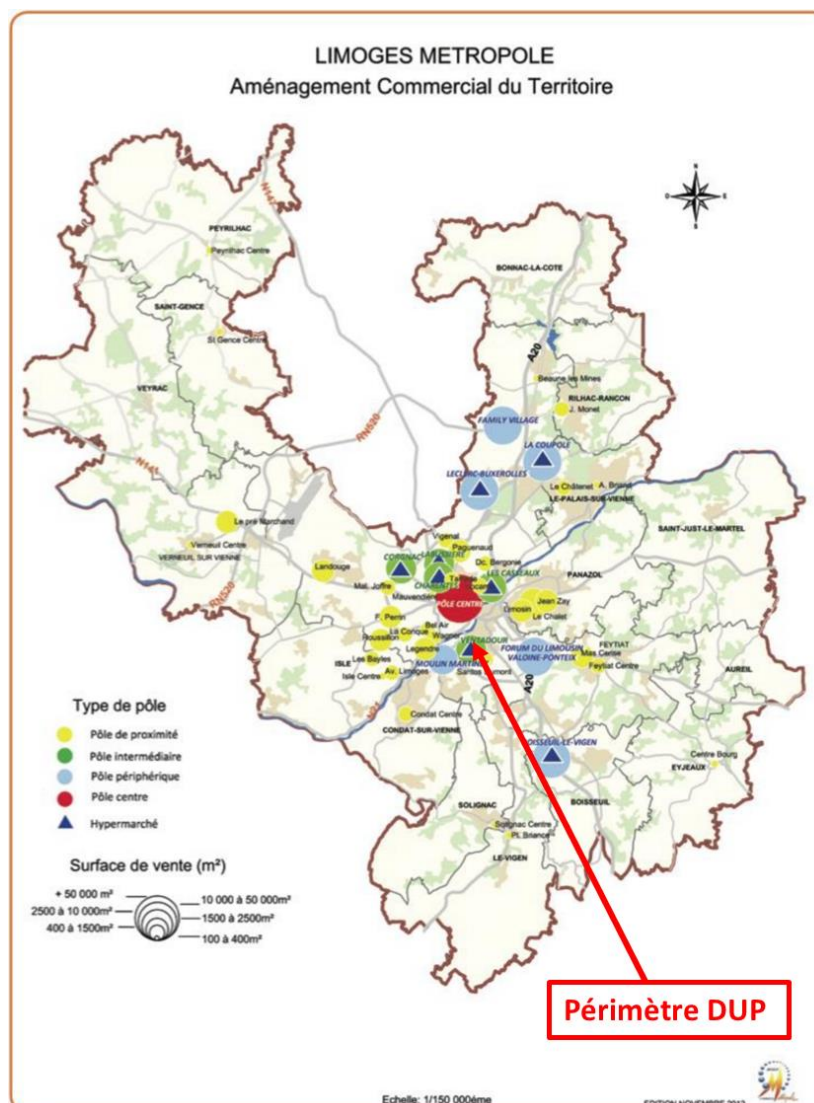


Figure 15 : Localisation des pôles commerciaux de Limoges (source : PLU de Limoges, 2019)

Le périmètre DUP se localise à proximité d'un hypermarché et au sein d'un pôle intermédiaire.

## 7 Insertion du site dans le contexte environnemental

Les enjeux écologiques et paysagers présents sur le site de DUP ne pourront être définitivement identifiés et intégrés à la conception du programme qu'une fois réalisée la maîtrise foncière complète de la parcelle nécessaire à l'opération. Cette intégration sera particulièrement attentive à l'imbrication entre activité productive, paysage urbain et nature.

### 7.1 Géologie et topographie

#### a. Géologie

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

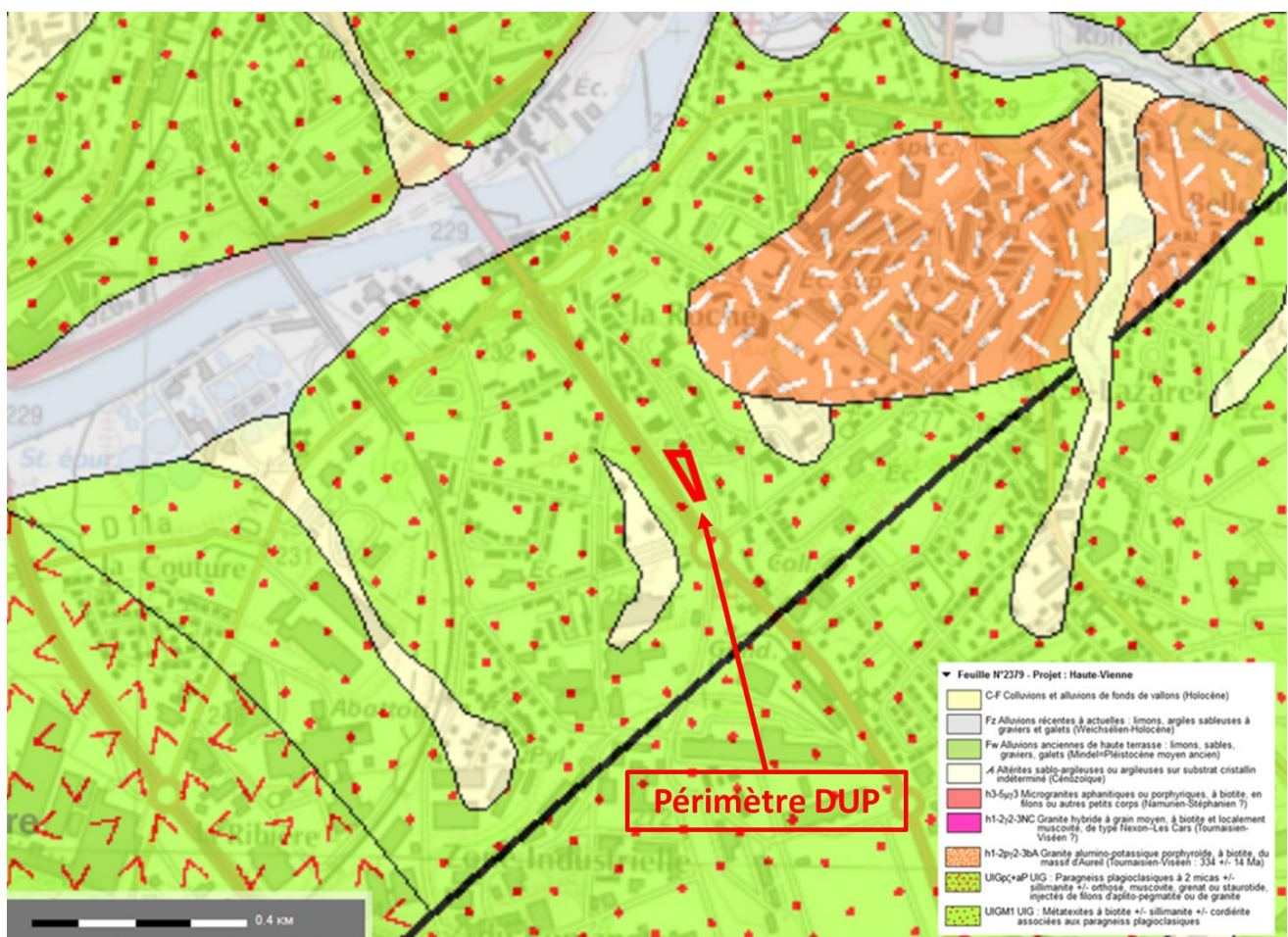


Figure 16 : Géologie (Source : InfoTerre, BRGM)

## b. Topographie

L'altitude du site varie entre 260 mètres NGF au nord du périmètre et 265 mètres NGF au sud.

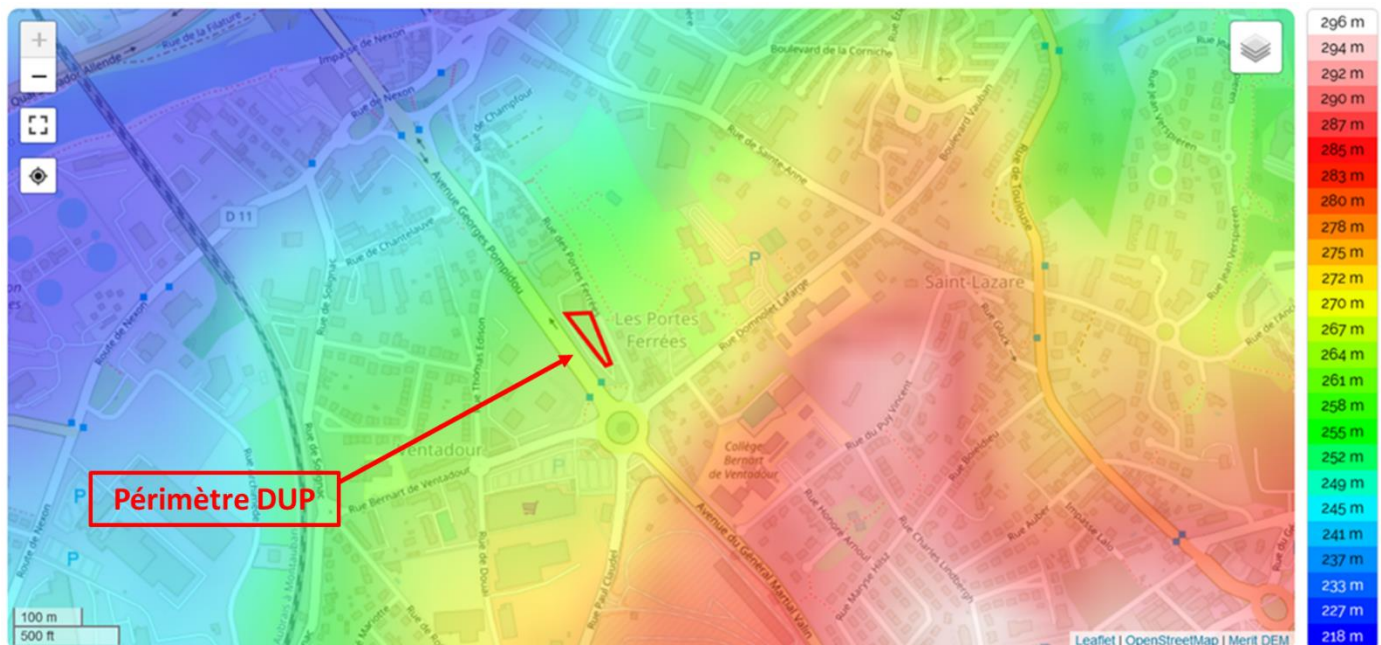


Figure 17 : Topographie du site (Source : topographic-map)

La topographie du site varie peu et permet de ne pas contraindre l'opération.

## 7.2 Réseau hydrographique et gestion de l'eau



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

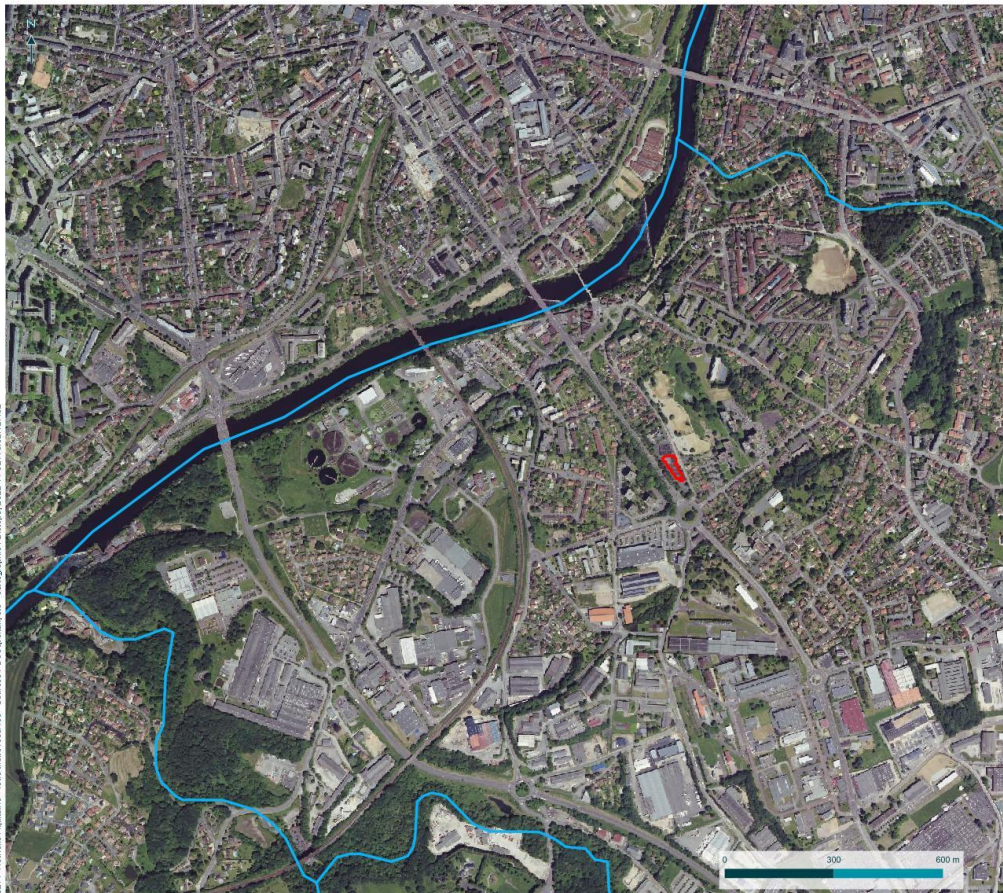
En termes d'hydrologie, le périmètre d'étude et l'ensemble de la Ville de Limoges se situent sur le bassin versant de la Vienne, qui s'étend sur plus de 21 000 km<sup>2</sup>. Il appartient au périmètre du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Vienne.

Trois cours d'eau sont présents de part et d'autre du périmètre DUP à une distance relativement éloignée : la Vienne (environ 550 m au nord-ouest) du site et deux de ses affluents : l'Auzette (environ 900 m au nord-est) et la Valoine (environ 1,1 km au sud).



Légende

-  Périmètre de la DUP
-  Cours d'eau



Carte 6 : Réseau hydrographique

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. »

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.

## b. Assainissement des eaux usées

Les effluents collectés sur la Ville de Limoges sont traités par la station d'épuration de Limoges de type boue d'une capacité de 285 000 équivalents 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.



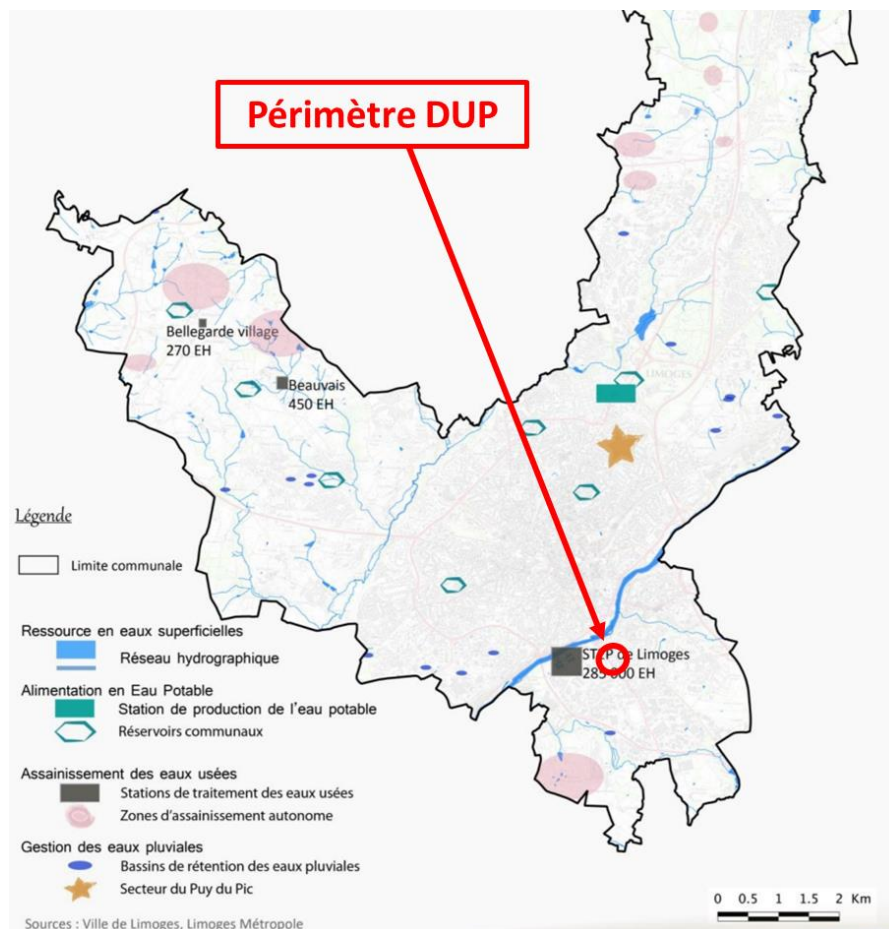


Figure 18 : Gestion de la ressource en eau (Source : PLU de Limoges)

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 ».

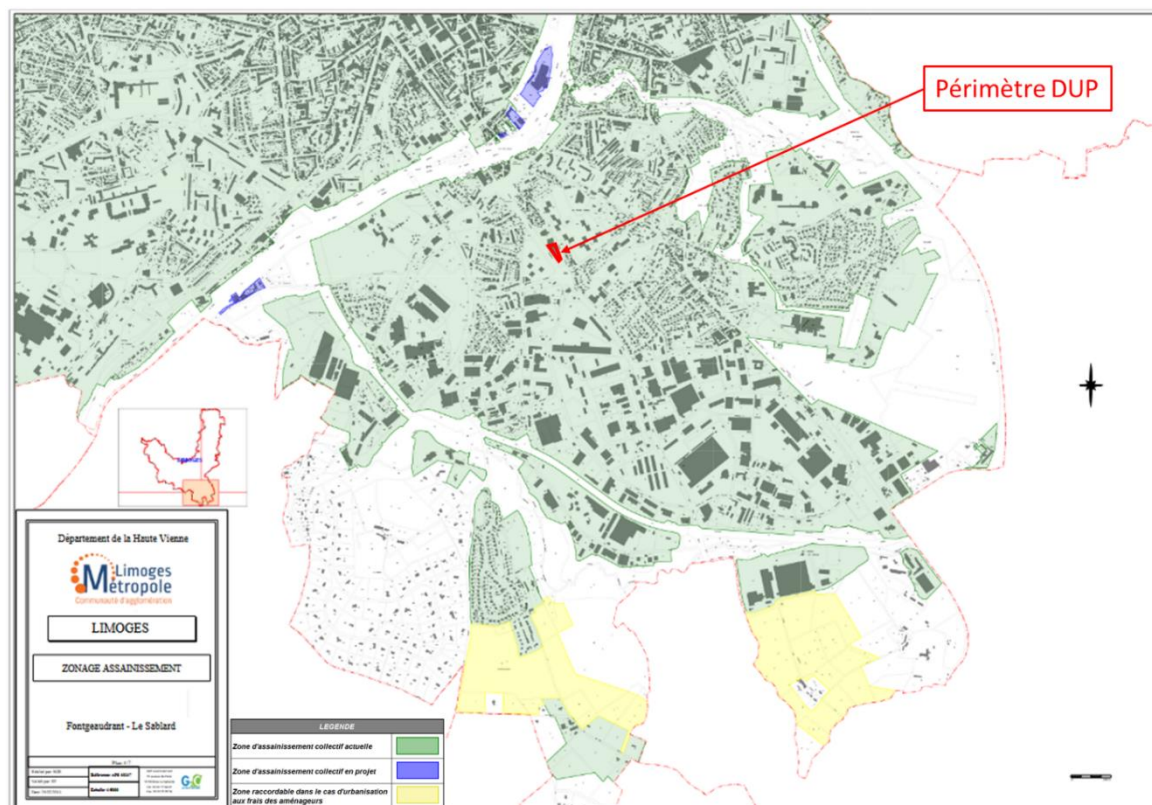


Figure 19 : Zonage d'assainissement (Source : PLU de Limoges)

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) ont la 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.

### c. Eau potable

La Ville 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. Il n'intersecte aucun périmètre de protection de captage pour l'Alimentation en eau potable.

## 7.3 Milieux naturels

### a. Zones Humides

Ce type de milieu est en lien direct avec le réseau hydrographique et présente généralement une occupation du sol spécifique des milieux naturels humides (boisements humides, prairies de fonds de vallées...).

D'après les données bibliographiques et l'inventaire des zones humides de Limoges Métropole, aucune zone humide n'est présente au sein du périmètre DUP.

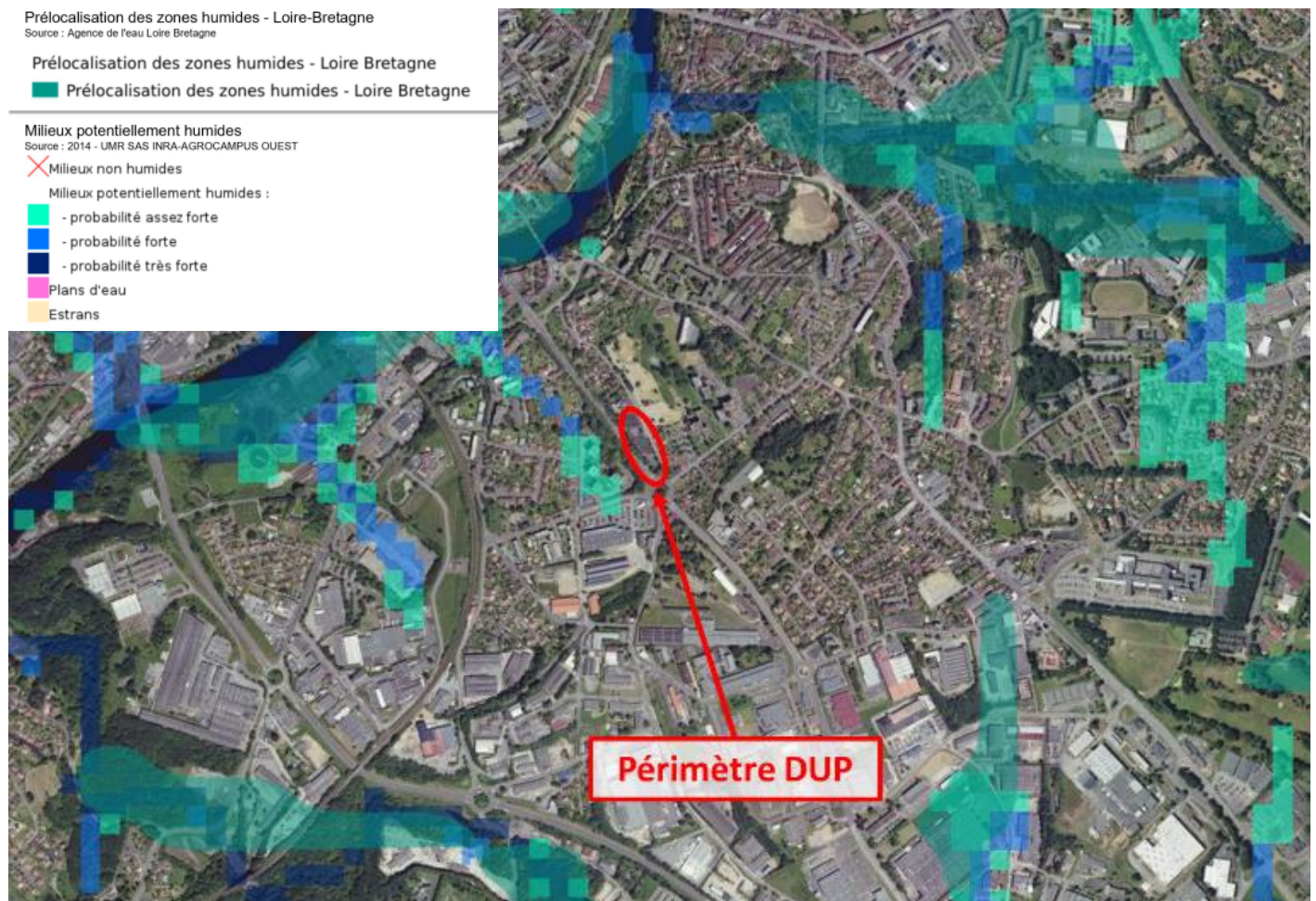


Figure 20 : Zones humides potentielles (Source : sig.reseau-zones-humides.org)



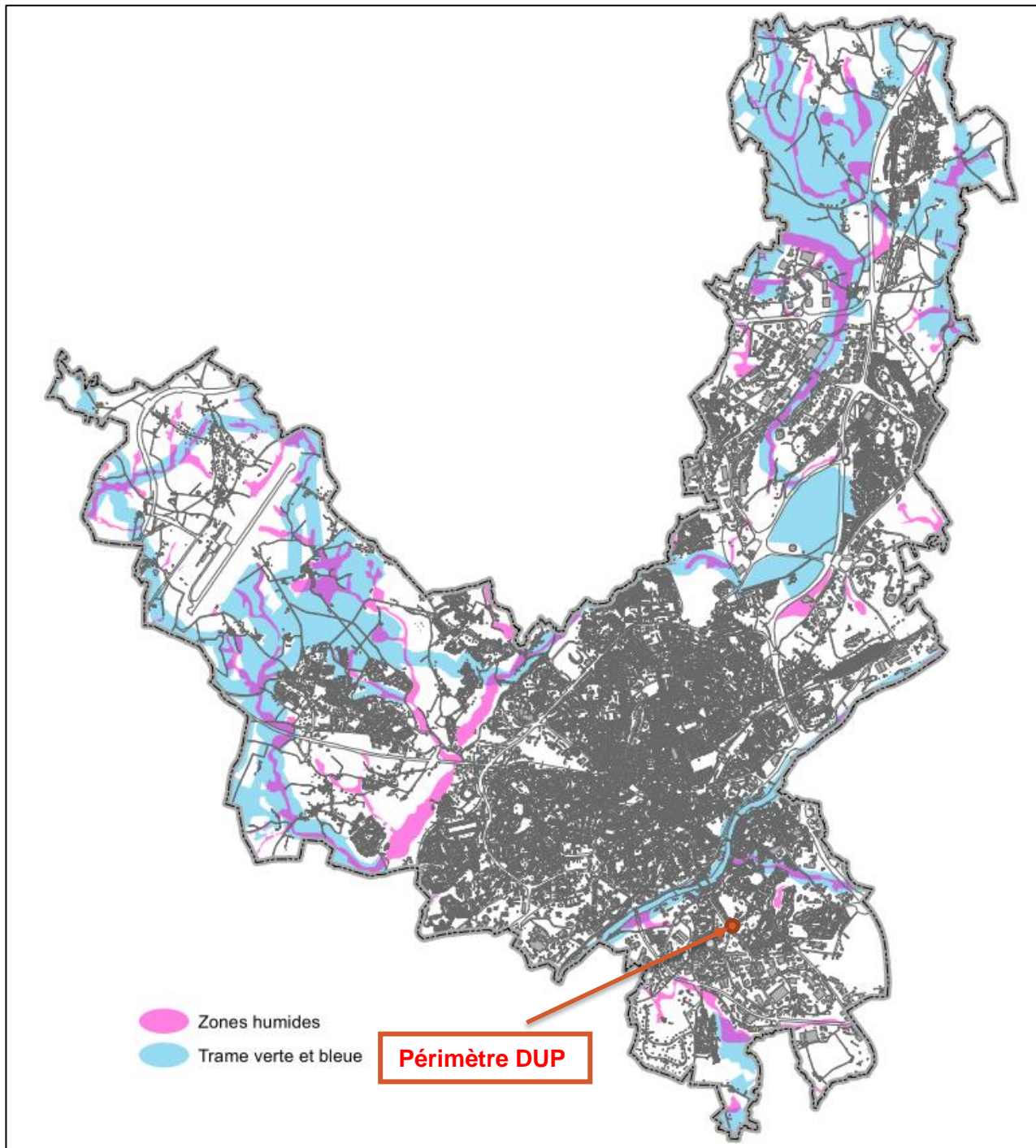


Figure 21 : Trame verte et bleue et zones humides de Limoges (Source : Ville de Limoges)

Le périmètre DUP n'est pas concerné par la présence de zones humides, au regard des données bibliographiques.



## b. Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de Limoges.

Le périmètre DUP se situe :

- À environ 16 km au sud-ouest du site Natura 2000 « Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac » (directive habitats) ;
- À environ 16,5 km à l'ouest du site Natura 2000 « Haute vallée de la Vienne » ;
- À environ 18 km au sud-ouest du site Natura 2000 « Vallée du Taurion et affluents ».

---

Le périmètre DUP est éloigné des sites Natura 2000 et ne présente aucun intérêt vis-à-vis de ces derniers dès lors que le site est d'ores et déjà artificialisé. L'opération 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.

---

## c. ZNIEFF

La Ville 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 supérieure de la Valoine aux Aulières
- Vallée de la Vienne à la confluence de la Briance

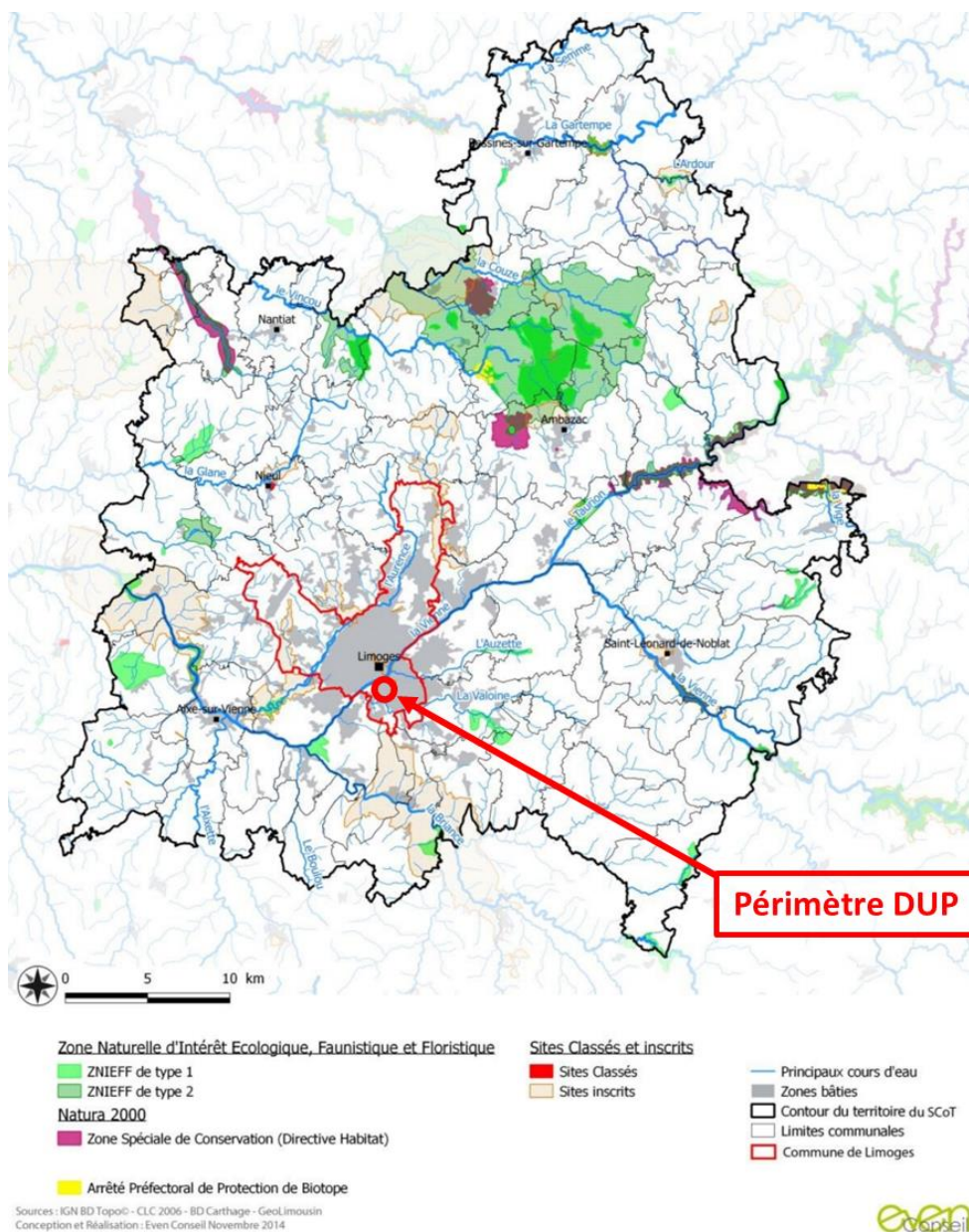


Figure 22 : Milieux naturels reconnus d'intérêt sur le territoire du SCoT (Source : PLU de Limoges)

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

#### d. 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.

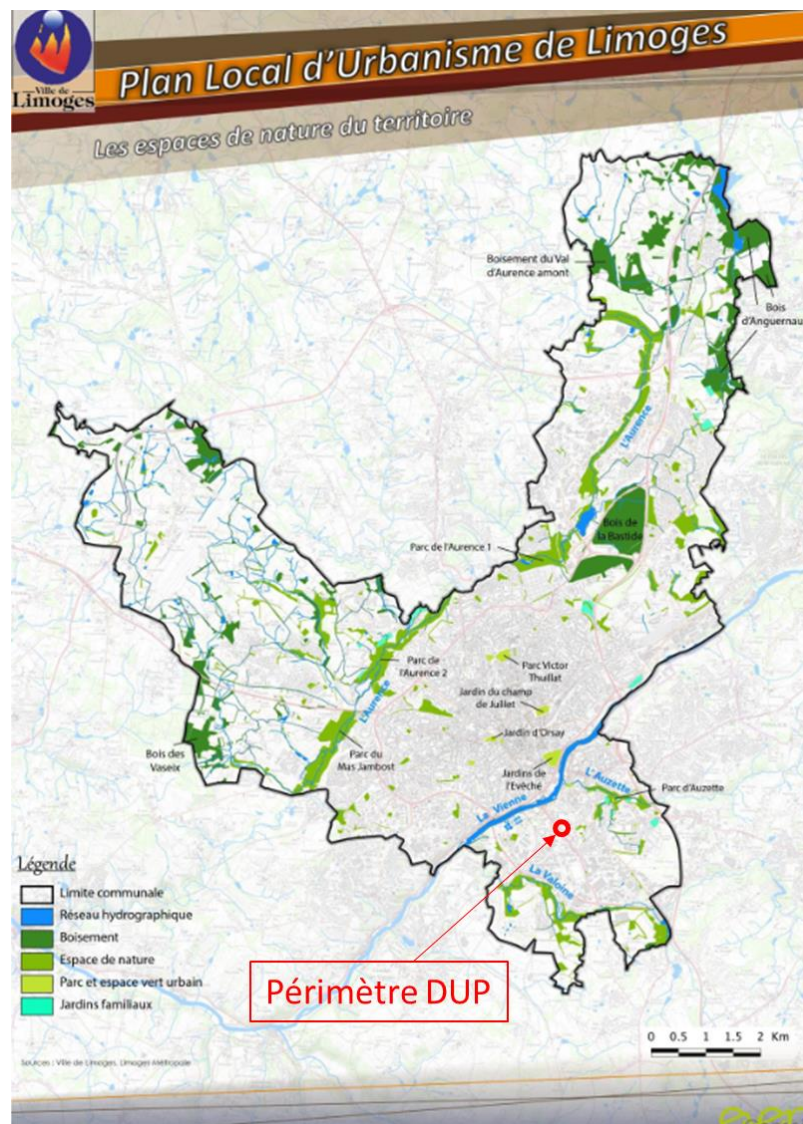


Figure 23 : Trame verte et bleue sur l'agglomération de Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019)

Le périmètre DUP n'intersecte aucun élément de la trame verte et bleue communale.

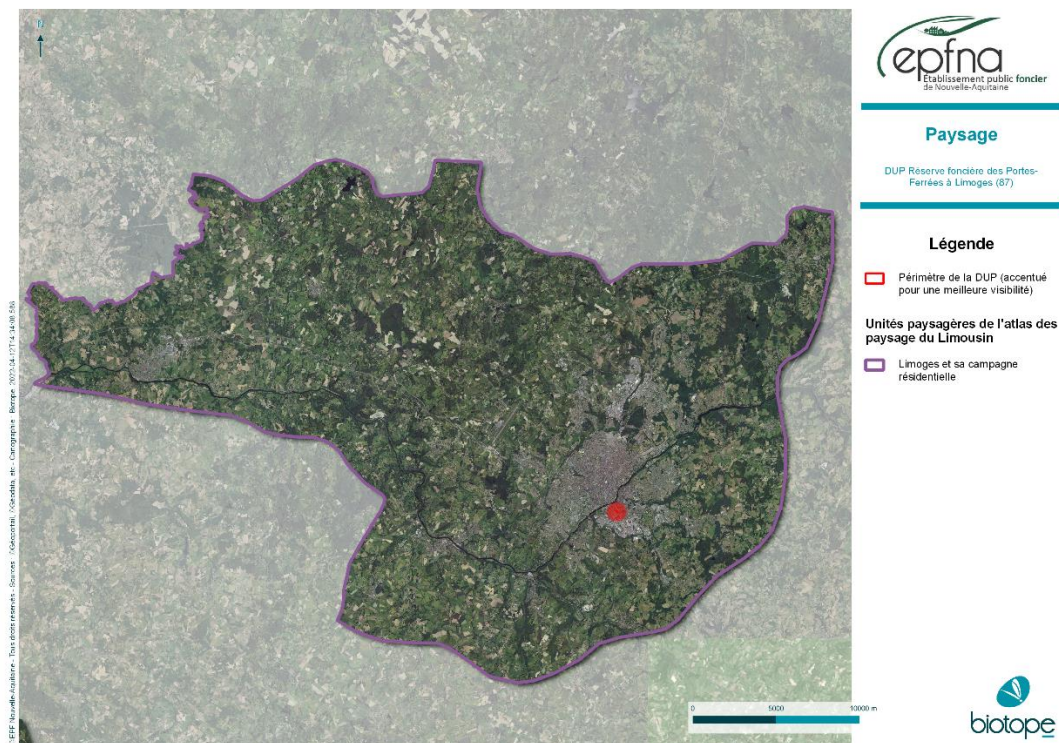
## 7.4 Paysage et patrimoine et cadre de vie

### a. Paysage

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.

Limoges est localisée dans l'unité paysagère nommée « Campagne – Parc » d'après l'Atlas des paysages du Limousin, et plus précisément au sein de la sous-unité paysagère « Limoges et sa campagne résidentielle ».





Carte 7 : Paysage

Le périmètre DUP se situe au sein d'une zone résidentielle de Limoges, à environ 550 m au sud de la Vienne.

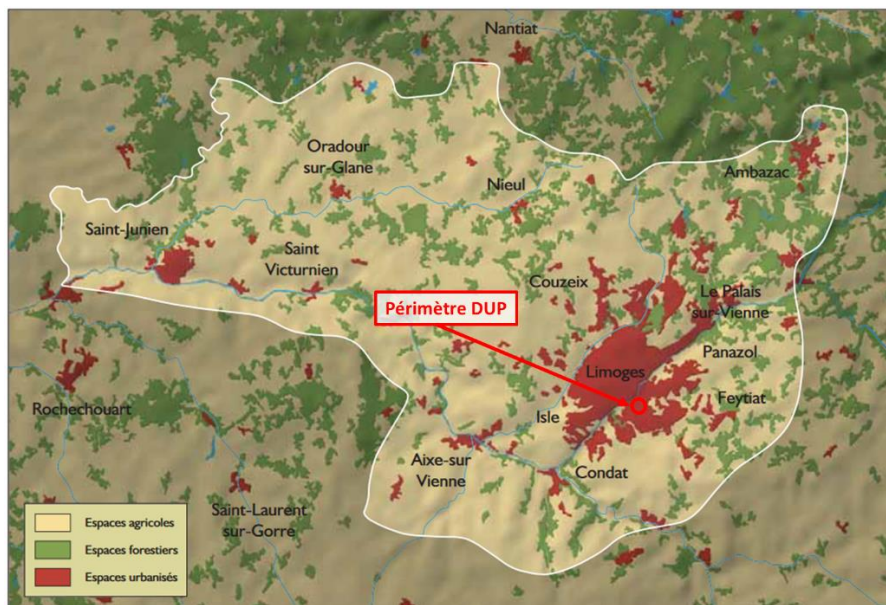


Figure 24 : Limoges et sa campagne résidentielle (Source : atlas des paysages du Limousin)

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



## b. Bâti

La ville accueille 11 sites inscrits et un site patrimonial remarquable (anciennement ZPAAUP<sup>2</sup>). Le périmètre DUP se situe en dehors des zonages paysagers mais est toutefois localisé à moins de 500 m de deux d'entre eux (la maison Jouxkens et le centre-ville, qui est inclut au sein du site patrimonial remarquable).

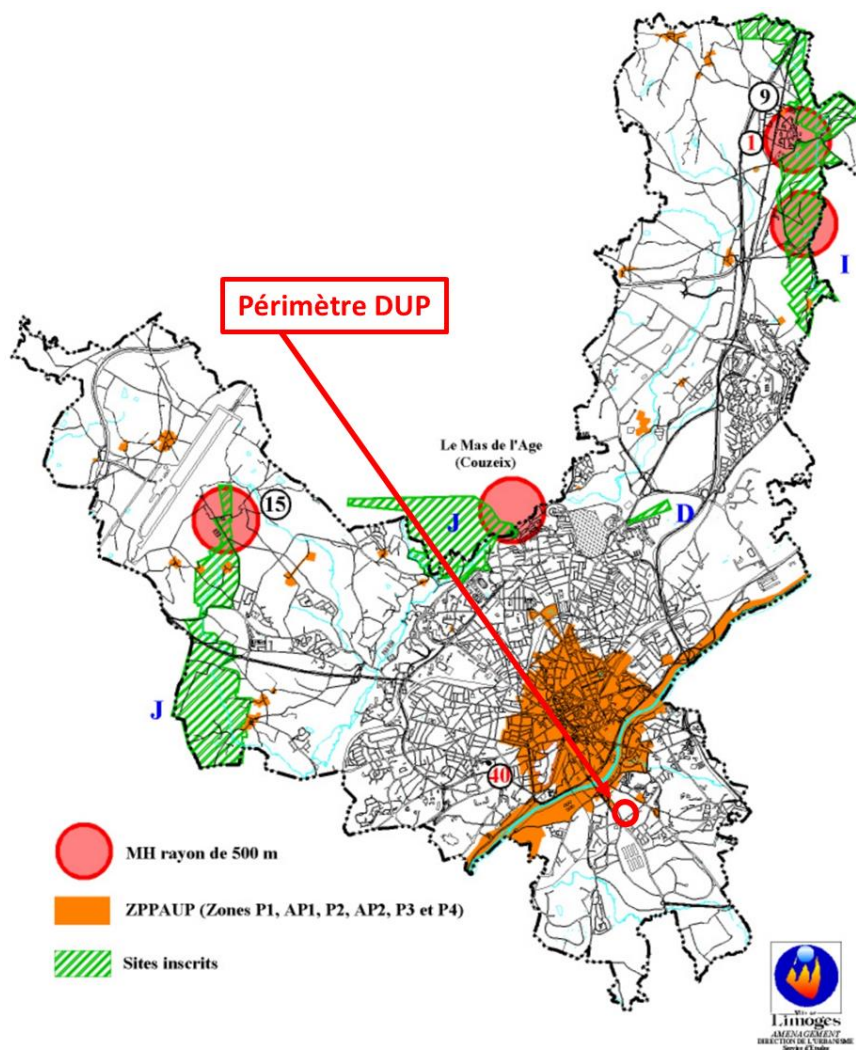


Figure 25 : Périmètres de protection des monuments historiques et des sites (Source : PLU de Limoges, 2019)

Le site patrimonial remarquable est localisé à proximité du périmètre DUP. Ce dernier est d'ailleurs situé au sein d'un périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques.

<sup>2</sup> ZPPAUP : Zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager

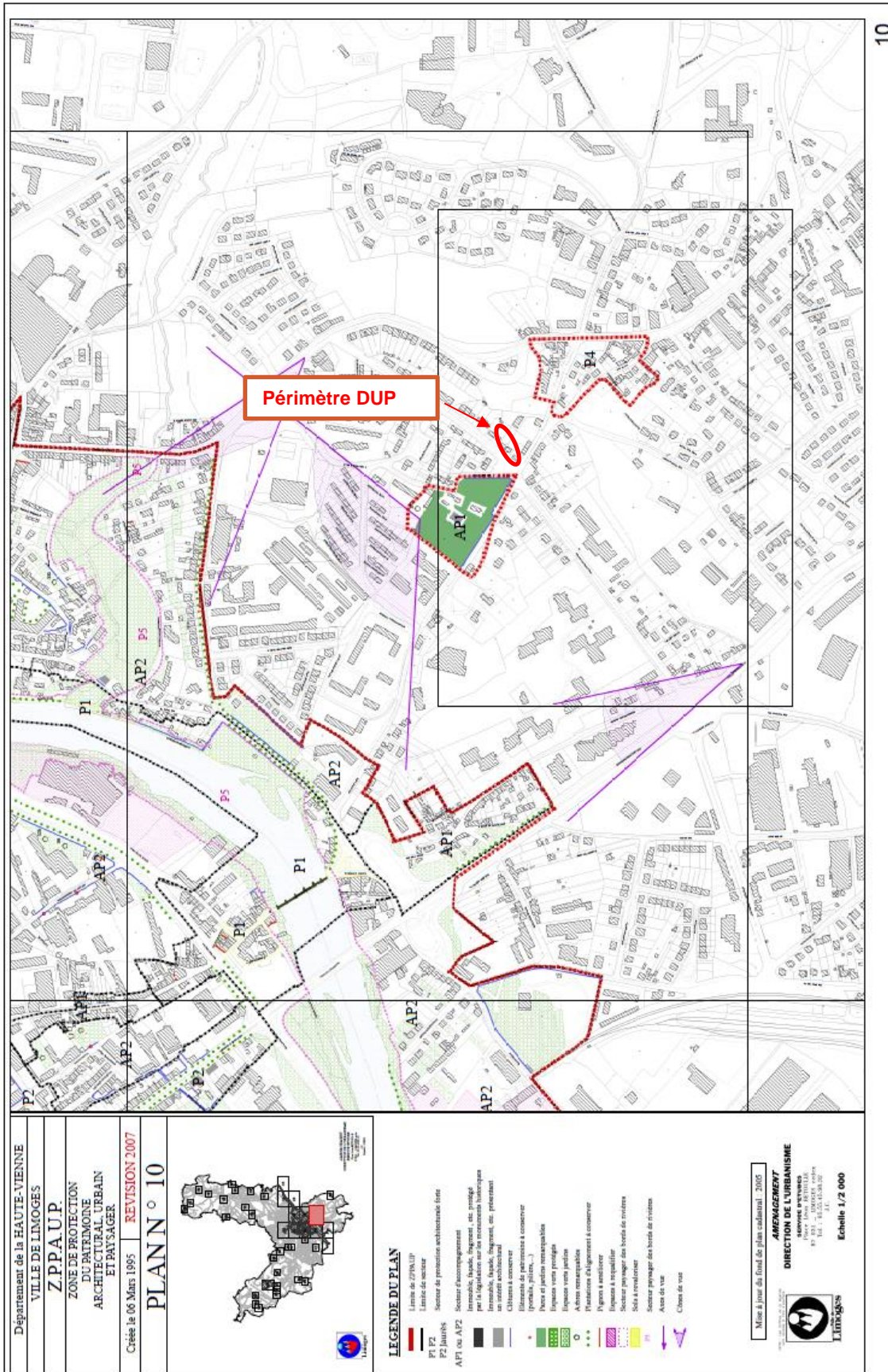







Figure 26 : Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (Source : PLU de Limoges, 2019)

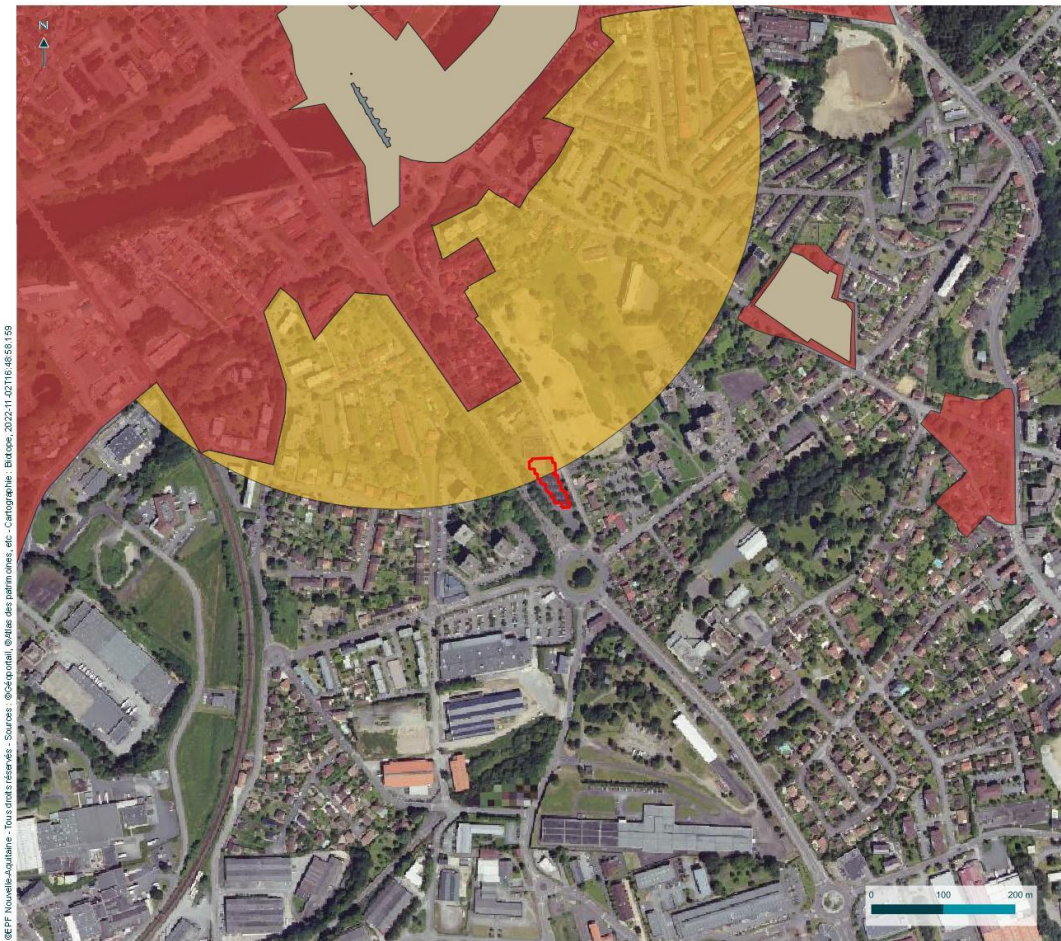


## Patrimoine culturel

DUP Réserve foncière des Portes-  
Ferrées à Limoges (87)

### Légende

-  Périmètre de la DUP
-  Immeubles inscrits ou classés
-  Protection au titre des abords  
de monuments historiques
-  Sites classés ou inscrits
-  Sites patrimoniaux remarquables



© EPF Nouvelle-Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©Cartographie, ©Atlas des patrimoines, etc. - Cartographie: Biotope, 2022-11-02T16:46:59.159

Carte 8 : Patrimoine culturel (Source : atlas des patrimoines)

Le périmètre DUP est concerné par un périmètre de protection liée à la présence de monuments historiques. Les travaux projetés dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'architecte des Bâtiments de France.

## c. Archéologie

Selon l'atlas des patrimoines, consultable en ligne, il existe des zones de présomption de prescriptions archéologiques à proximité du périmètre de DUP.

Le périmètre DUP se situe en dehors des zones de présomption de prescriptions archéologiques. LA DRAC devra être saisie par le porteur du projet.

## 7.5 Risques naturels

### a. Séisme

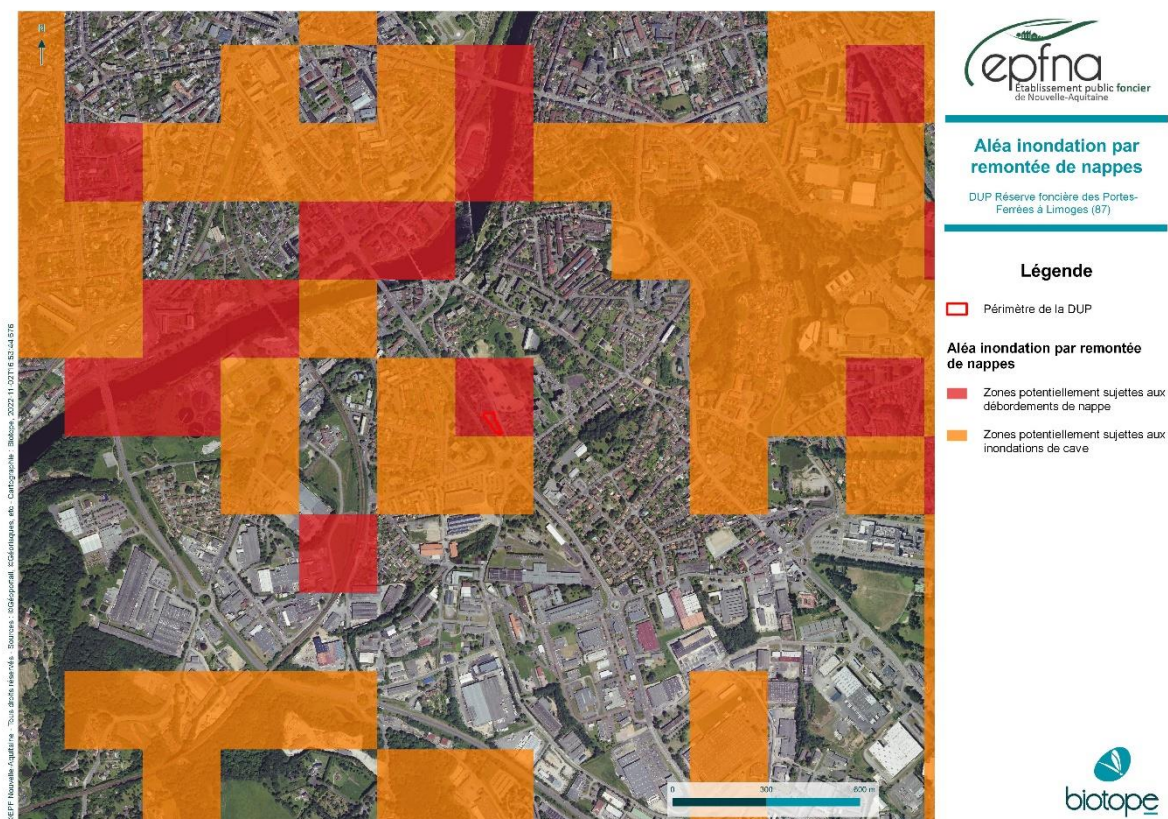
La Ville de Limoges se situe dans une zone sismique faible. Des règles de construction parasismique y sont applicables sur les nouveaux bâtiments et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières.

Le périmètre DUP est peu exposé à l'aléa sismique.

### b. Inondation

La Ville 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 se situe dans une zone potentiellement sujette à un débordement de nappe.



Carte 9 : Aléa inondation par remontée de nappes

Le périmètre DUP est situé en dehors de toute zone d'aléa inondation délimitée par un PPRI.

Au regard de la carte des remontées de nappe ([www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)), le périmètre DUP est situé dans une zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.



## c. Mouvement de terrain

L'aléa retrait-gonflement des argiles sur le périmètre DUP est considéré comme moyen.



Carte 10 : Aléas retrait/gonflement des argiles (BRGM)

L'opération se localise sur une zone d'aléas moyens vis-à-vis du retrait gonflement des argiles, ce risque sera intégré dans la conception des bâtiments (structures rigides, fondations renforcée, limitation des apports en eau du terrain et limitation des échanges thermiques entre l'ouvrage et le terrain).

## d. Radon

La Ville de Limoges est exposée à un potentiel d'exposition au radon de catégorie 3, c'est-à-dire élevé.

Le périmètre DUP est localisé au sein d'une zone où l'exposition au radon peut être élevée.



## 7.6 Autres risques et nuisances

### a. Nuisances sonores / PEB

D'après l'arrêté n° 84183 du 15 décembre 2016 modifiant l'arrêté n° 473 du 3 février 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département de la Haute-Vienne, le périmètre DUP est impacté par deux infrastructures routières : l'avenue Georges Pompidou (classée en catégorie 2) et la rue Domnolet-Lafarge (classée en catégorie 3).

D'après le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) des infrastructures de l'Etat dans le département de la Haute-Vienne 2018-2023 (3<sup>e</sup> échéance), approuvé le 26 février 2019, les secteurs affectés sur le périmètre DUP sont de 250 mètres de large de part et d'autre de l'avenue Georges Pompidou et 100 mètres pour la rue Domnolet-Lafarge. Le trafic concerne les automobiles et les transports en commun.

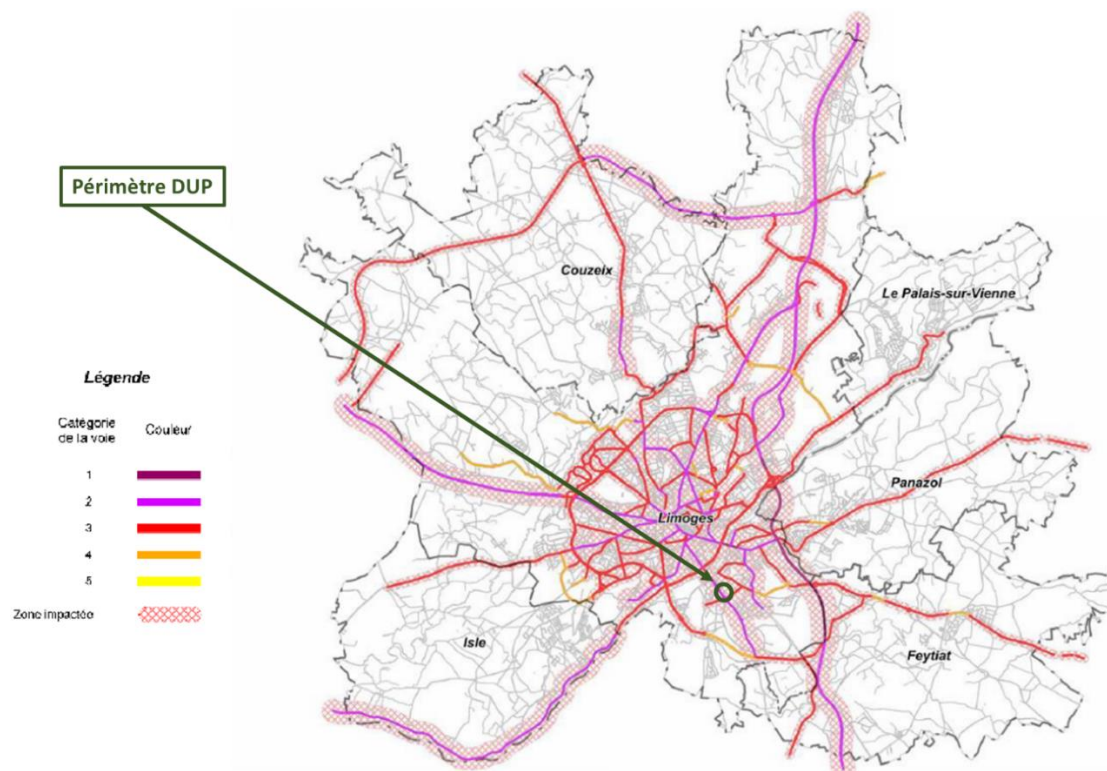


Figure 27 : Classement sonore des infrastructures de transports à Limoges (Source : PLU de Limoges, 2019)

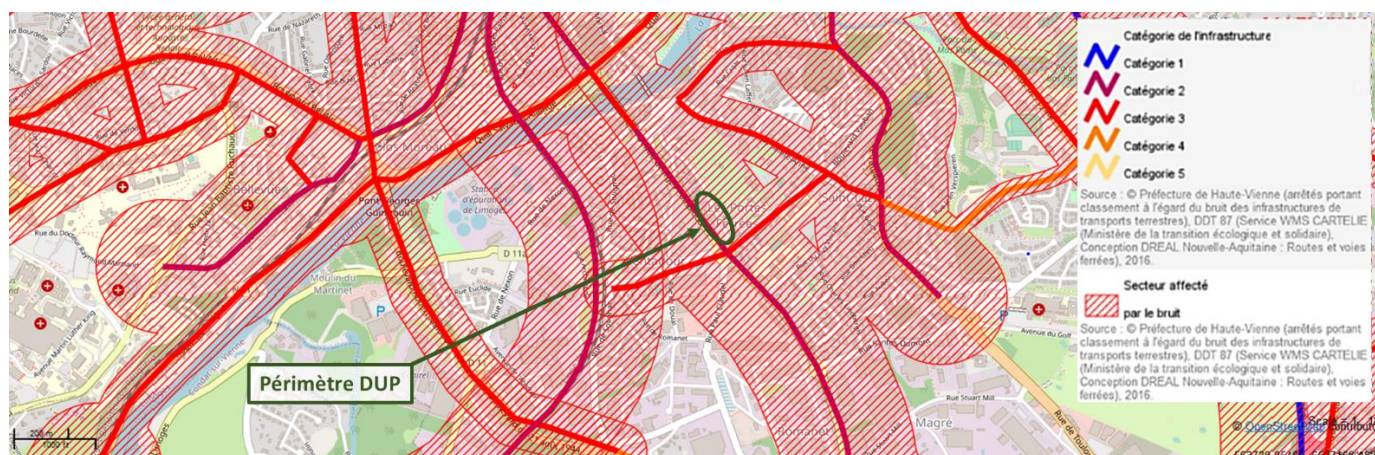


Figure 28 : Catégorie des infrastructures et secteurs affectés par le bruit (Source : geoportail.biodiversite-nouvelle-aquitaine.fr)

Enfin, le périmètre n'intersecte aucune zone du plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges Bellegarde.

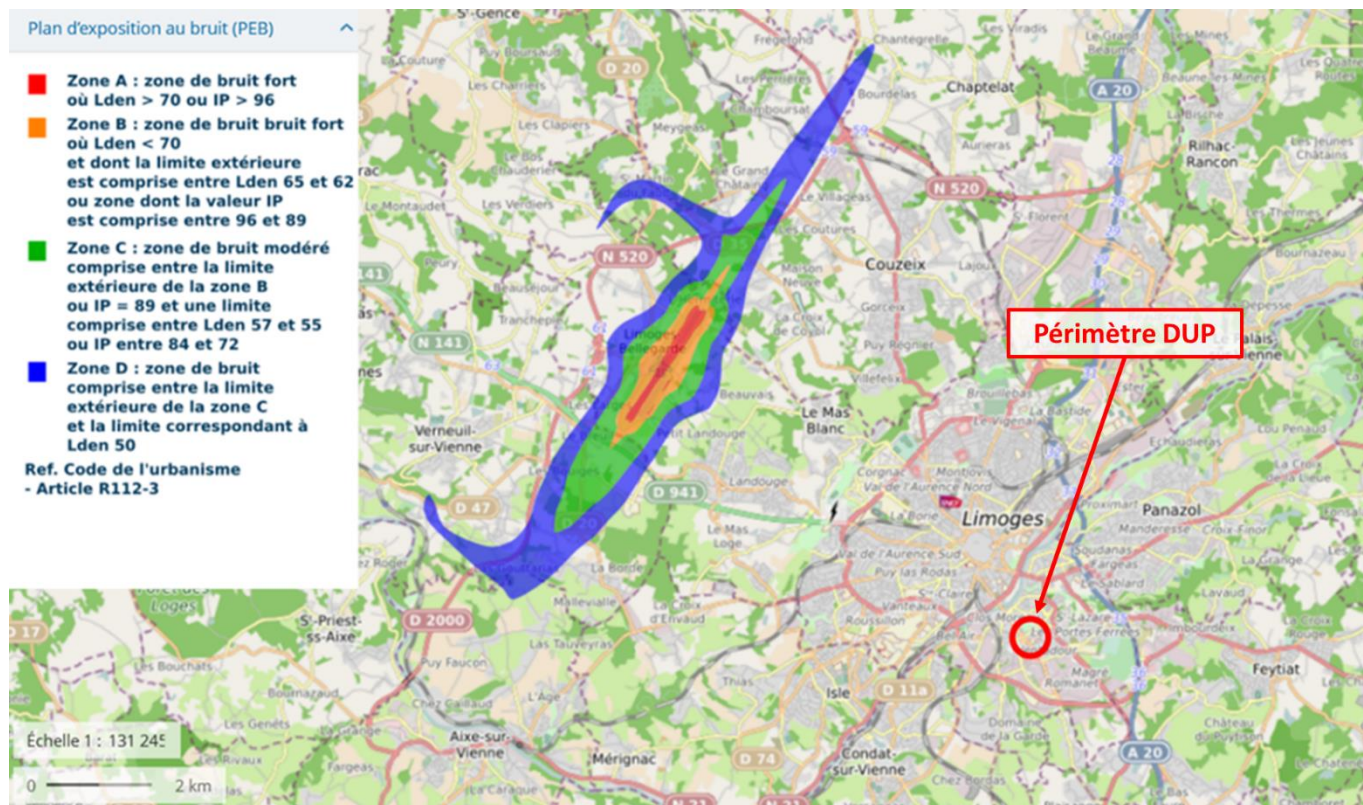


Figure 29 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges Bellegarde (Source : Géoportail)

Le périmètre de DUP est soumis à des nuisances sonores due au trafic routier (automobiles et transports en commun) sur l'avenue Georges Pompidou et la rue Domnolet-Lafarge, 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). L'opération prendra en compte cette contrainte. Le périmètre DUP est situé en dehors des zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges.

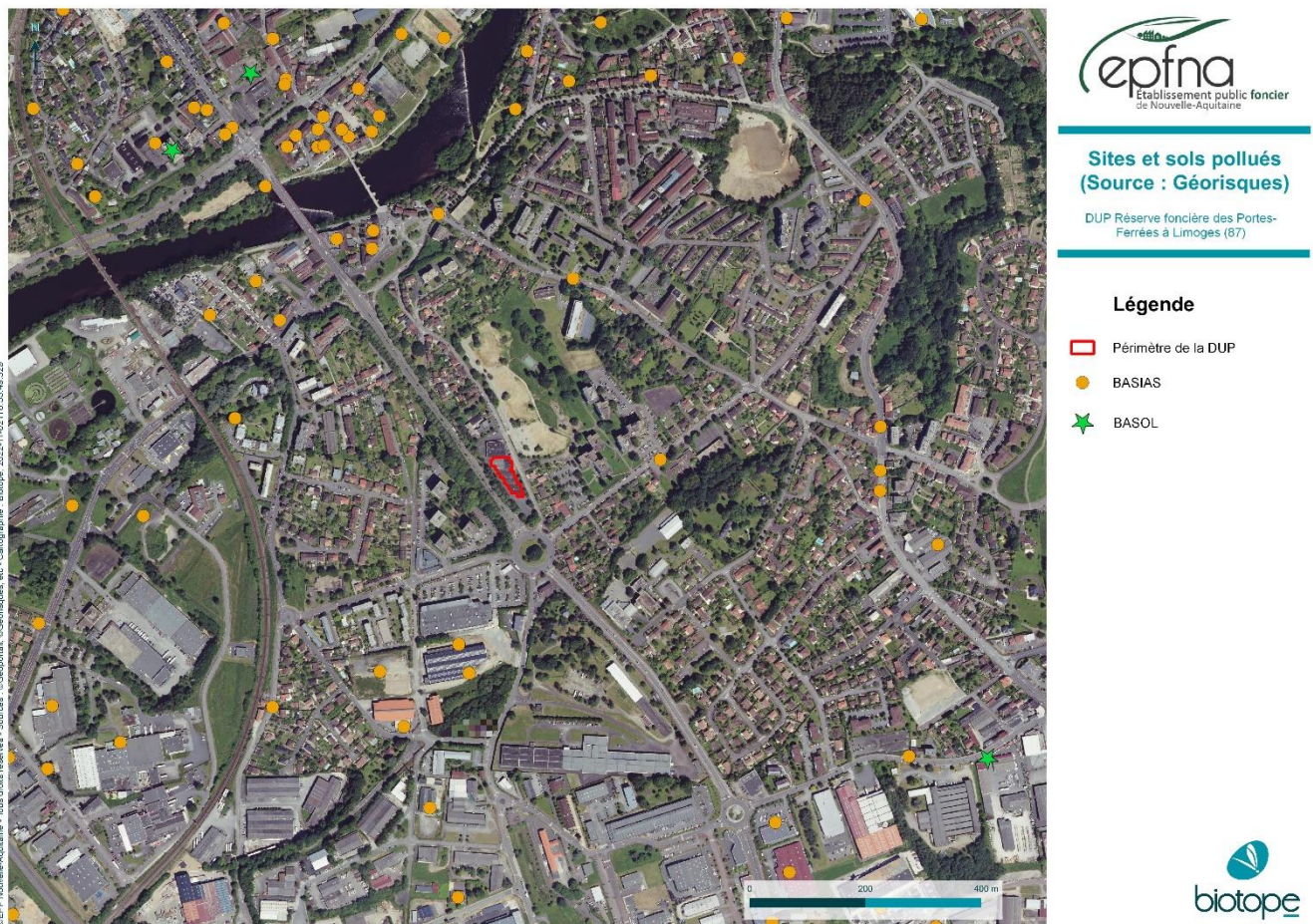


## b. Sites et sols pollués

Deux bases de données du ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de l'Aménagement du Territoire (MEEDDAT) recensent les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) :

- BASIAS (Base de données d'Anciens Sites Industriels et Activités de Service) ; réalisée avec le BRGM ;
- BASOL, sites pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Aucun site BASIAS ou BASOL n'est recensé sur le périmètre de DUP. Toutefois, plusieurs se localisent à proximité.



Carte 11 : Sites et sols pollués (BASIAS / BASOL)

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).



### c. Transport matières dangereuses

Ce risque est associé au transport routier, autoroutier, ferroviaire ainsi qu'au réseau de canalisation. L'ensemble de la commune constitue une zone à risque vis-à-vis du transport de matière dangereuse. La canalisation la plus proche est située à plus d'un km au nord-ouest du périmètre.

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

### d. Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Soixante installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont présentes sur la ville.

Dix d'entre elles se situent dans un rayon de 1 km autour du périmètre DUP.



Carte 12 : Installations Classées pour la protection de l'environnement

Dix installations classées pour la protection de l'environnement en activité sont présentes dans un rayon de 1 km autour du périmètre de DUP. La nature de leur activité n'est pas un obstacle à l'émergence de l'opération.

## 8 Concertations préalables

Le projet d'écoquartier des Portes-Ferrées est inscrit dans une démarche d'information, de concertation et de participation du public depuis 2016.

Différents moyens de communication ont été mobilisés par la Ville de Limoges puis Limoges Métropole pour informer ses partenaires et les habitants de la tenue de phases de concertation préalable : annonce en conseil municipal et conseil communautaire, presse, affiches et flyers, page internet, mailing, etc.



Extrait de la stratégie de communication Quartiers en mieux  
Frise de concertation

- Diagnostic en marchant – avril 2016 ;
- Réunion de concertation – septembre 2016 ;
- Travail avec les acteurs du quartier – 2017 ;
- Ateliers de concertation thématique (aménagement des espaces extérieurs du quartier) – 20 mars 2018 avec une cinquantaine de participants (habitants, commerçants et acteurs associatifs) ;
- Présentation du projet et échanges lors de la fête de quartier – 30 juin 2018 ;





**ÉCOQUARTIER DES PORTES-FERRÉES**  
Imaginons ensemble un nouveau  
parc pour notre quartier !

**MARDI 20 MARS 2018 - 18 HEURES**  
Tennis municipal de Chantelauve  
rue de Chantelauve  
Portes-Ferrées

**ATELIERS  
DE CONCERTATION  
OUVERTS À TOUS**

Direction du développement urbain  
05 55 45 98 32

## PROGRAMME DE LA SOIRÉE

**18h : accueil des participants**  
présentation du déroulé de la soirée et des  
grandes lignes du projet d'écoquartier

### QUESTIONS-RÉPONSES

**19h-20h : ateliers thématiques**  
les participants seront invités à s'exprimer sur  
les 3 thèmes de la soirée :

- un parc cœur de quartier rayonnant :  
comment ouvrir le parc sur l'extérieur ?
- un parc investi par les usages :  
un parc, pour quoi faire ?
- un parc habité :  
comment améliorer les espaces existants et  
le cadre de vie ?

**20h : restitution et échanges collectifs**  
autour des propositions formulées

clôture de la soirée  
autour d'un verre de l'amitié



- Réunion publique – 27 novembre 2018 avec plus d'une centaine de participants.



Cette concertation se poursuit tout au long du projet.

**Quartiers En Mieux**  
Améliorons le quotidien  
aux Portes Ferrées

**Suivez**  
l'actualité de la  
concertation  
limoges.fr

Plus récemment, la concertation réglementaire (dossier du projet, registres de recueil de l'avis du public, ateliers de concertation, questionnaires, expositions, etc) a été organisée du 12 février au 24 octobre 2019 :

- Un dossier de concertation a été créé afin de présenter le projet au public et lui permettre de s'exprimer durant plusieurs mois (du 1<sup>er</sup> avril au 28 juin 2019).
- Des ateliers sur site ont également été réalisés les 12 et 22 juin 2019 : 236 propositions ont été effectuées.
- En parallèle, un formulaire (papier et numérique) a été partagé pour permettre au public de s'exprimer sur le projet : 2 462 données exploitables ont été obtenues pour un total de 102 réponses.
- Deux cafés-chantier ont aussi eu lieu les 6 juin et 3 octobre 2019.



Enfin, pour parachever la démarche de concertation, une restitution publique s'est tenue le 11 juillet 2019 avec 34 personnes (dont 16 habitants du quartier des Portes-Ferrées) et une session de vote a été réalisée le 19 juillet 2019 avec 28 participants.

Plus récemment, en mars 2022, deux-café projets ont été organisés en partenariat avec la Ville, Limoges Habitat et les Petits Débrouillards pour présenter les améliorations du projet d'écoquartier issues des remarques formulées lors de la concertation réglementaire et des ateliers avec les promoteurs immobiliers. Ces 2 journées ont permis de rencontrer de façon informelle les habitants et leur parler du projet urbain, du démarrage des chantiers et répondre à leurs questions. Les deux temps ont été bien fréquentés par les habitants du quartier et des quartiers environnants.



## 9 Justification de l'utilité publique de la création d'une réserve foncière

### 9.1 Justification légale

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est constitué pour la création d'une réserve foncière conformément aux dispositions des articles R.112-5 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique.

La mise en œuvre de la procédure de dossier simplifié est conditionnée par plusieurs critères cumulatifs et notamment :

1. La réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ;

L'article L. 221-1 du code de l'urbanisme dispose, en effet, que les collectivités locales ou leurs groupements notamment peuvent « *acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1* ».

2. L'urgence à acquérir les terrains

3. Le projet n'a pu être établi.

Le juge administratif considère qu'il ne peut y avoir de dossier « simplifié » si la nature et la localisation des travaux ainsi que les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants sont connues au moment du dépôt du dossier.

Les paragraphes suivants décrivent la façon dont l'opération répond aux critères.

#### **a. Une réponse aux objectifs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), au dispositif Action Cœur de Ville (ACV) et au PLU de la Ville de Limoges**

##### ***Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain***

La présente opération de constitution d'une réserve foncière s'inscrit dans le cadre du projet d'écoquartier du NPNRU, validé le 5 novembre 2018 par l'EPCI, la Ville de Limoges, Limoges Habitat, l'Etat et ses partenaires.

Le Nouveau Programme de Renouvellement Urbain (NPNRU) de Limoges se nomme « Quartiers en mieux ». Le projet d'écoquartier des Portes Ferrées constitue le premier volet opérationnel de ce nouveau programme qui s'étend jusqu'à l'horizon 2030.

Ainsi, ce programme prévoit de répondre à plusieurs objectifs qui concernent le quartier des Portes-Ferrées :

- Varier les types d'habitats, en détruisant les bâtiments en mauvais état pour proposer de nouveaux logements et locaux commerciaux, et ainsi accueillir de nouveaux habitants et favoriser la mixité ;
- Améliorer les déplacements, grâce à la création de nouvelles voies (piétonnes et cyclables notamment) et de stationnements ;
- Implanter de nouvelles entreprises et activités pour agir sur les freins à l'emploi, grâce à l'installation de locaux pour les associations d'insertion, la création d'entreprises ou encore la mise en place de formations ;
- Protéger la biodiversité, en intégrant la nature dans les quartiers, et en s'appuyant sur la faune et la flore pour offrir un meilleur cadre de vie aux habitants ;
- Entamer une transition énergétique pour lutter contre le réchauffement climatique, en rénovant les bâtiments existants et en construisant de nouveaux logements avec des performances énergétiques qualitatives ;



- Redynamiser la galerie commerciale, pour permettre aux habitants de profiter des commerces et autres services de proximité ;
- Créer du lien social et une ouverture sur l'extérieur, grâce au sport et aux loisirs via la mise en place de nouveaux équipements.

À l'échelle de ce quartier, les principaux objectifs du NPNRU sont :

- Le prolongement du faubourg le long de la rue des Portes Ferrées intégrant un habitat innovant sur le foncier libéré par la démolition des 205 logements sociaux fortement dégradés rue des Portes Ferrées ;
- L'intégration du parc social rue Domnolet-Lafarge prévoyant des travaux de requalification des bâtiments et la résidentialisation des tours ;
- L'aménagement d'un parc public central structurant l'écoquartier, en réseau avec les espaces publics de la ville ;
- La valorisation du quartier par la qualité patrimoniale et la qualité paysagère des espaces publics ;
- La reconversion du centre commercial rue des Portes Ferrées (dont seulement 3 cellules occupés sur les 13 disponibles), pour permettre le désenclavement du quartier.
- L'aménagement d'une nouvelle place piétonne d'entrée de quartier permettant de rendre visible le futur cœur de parc depuis l'entrée de quartier (haut de l'avenue Pompidou, giratoire Queuille) ;
- La sécurisation des déplacements des habitants et des usagers (amélioration des stations de transports collectifs et des déplacements cyclables, sécurisation des traversées piétonnes...)

### Action Cœur de Ville

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. Cette convention a fait l'objet de l'avenant n° 1 (présenté en annexe n°2 du présent dossier) visant à modifier le périmètre d'intégration. Celui-ci intègre désormais la restructuration commerciale des Portes Ferrées.

Nom de l'Action				
<b>RESTRUCTURATION COMMERCIALE DES PORTES FERREES</b>				
Indicateurs de résultats	Nombre de structures implantés et d'emplois créés sur site			
CONTENU DE L'ACTION				
Opérations	Calendrier		Budget	
	Début	Fin	Coûts	Financement
Mission d'étude en immobilier d'entreprise	Mai 2019	Octobre 2019	11 130 €	Limoges Métropole Caisse des Dépôts EPARECA
Réalisation de l'opération	Non définis à ce stade			

RESTRUCTURATION COMMERCIALE DES PORTES FERRÉES	
<b>Nom de l'Action</b>	<b>RESTRUCTURATION COMMERCIALE DES PORTES FERRÉES</b>
<b>Axe de rattachement</b>	Axe 2 – Attractivité commerciale et économique
<b>Description générale</b>	<p>Dans la continuité du centre-ville, le quartier accueille un centre commercial, en copropriété, à l'état de friche. Seules trois activités, une boulangerie, un bureau de société de surveillance et un tabac, subsistent. Son organisation spatiale (tournée sur une galerie intérieure sans vitrine sur rue) et le départ du LIDL donnent un sentiment d'abandon. La reprise des murs du LIDL par la CAPEB pour y installer ses bureaux et des services aux entreprises du bâtiment invite à une mutation complète de l'ensemble immobilier impliquant le relogement des activités commerciales.</p> <p>Une réflexion est en cours pour l'implantation éventuelle d'un pôle ESS sur ce quartier, ce qui implique la réalisation d'une étude en immobilier d'entreprises pour vérifier la faisabilité d'un programme artisanal.</p> <p>Dans cette perspective, une convention opérationnelle tripartite Limoges Métropole/Ville de Limoges/EPF Nouvelle Aquitaine est en cours de finalisation pour poursuivre la maîtrise foncière de cette ancienne galerie commerciale en copropriété, en vue d'y réaliser une opération de réhabilitation pour permettre le développement d'activités économiques, de commerces et de services ou une opération de renouvellement urbain.</p> <p>En effet, la Ville a déjà acquis par voie de préemption, 3 lots de copropriété constituant des locaux commerciaux inoccupés.</p> <p>S'agissant des activités économiques, une étude a été réalisée par l'EPARECA (Objectif Ville) afin de déterminer la faisabilité d'une opération d'installation d'un ensemble immobilier d'entreprises, après démolition des locaux actuels (hors CAPEB). Au regard du potentiel déployable (bureaux et ateliers), il a été proposé d'étudier l'installation d'une maison dite de l'ESS (800 m<sup>2</sup> environ), inédite sur le territoire, qui pourrait dans un deuxième temps accueillir une structure d'accompagnement et de formations thématiques liées à l'ESS. Cette proposition fait écho à la démarche de création d'un pôle ESS sur l'agglomération portée par la CRESS. Pour avancer dans la réflexion, un groupe de travail a été constitué avec un certain nombre d'acteurs identifiés.</p>
<b>Objectifs</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reconversion d'un immobilier d'activités dégradé et vacant</li> <li>• Accompagner le projet de renouvellement du quartier des Portes Ferrées et de création d'un éco-quartier par l'implantation de fonctionnalités économiques ou commerciales porteuses de développement</li> </ul>
<b>Maître d'ouvrage</b>	A définir
<b>Intervenants</b>	Limoges Métropole Caisse des Dépôts EPARECA EPF Nouvelle Aquitaine
<b>Budget global</b>	Non défini à ce stade
<b>Modalités de financement</b>	Non définies à ce stade
<b>Indicateurs d'avancement</b>	Etudes de faisabilité Maîtrise foncière du site Montage juridiques et travaux d'aménagement Installation d'activités

Des études ont été menées afin de constituer la fiche d'action répondant aux objectifs de la convention :

Le plan d'actions de ce dispositif est structuré autour de 3 thématiques : "analyser et comprendre son tissu commercial pour mieux agir", "développer et soutenir l'implantation de nouvelles activités" et "animer et embellir pour que l'expérience d'achat soit un plaisir".

Le Programme Action Cœur de Ville témoigne encore un fois de la volonté de la Ville de redynamiser son centre-ville, de diversifier des appareils commerciaux et de pouvoir mettre fin à la vacance commerciale. Par ailleurs, l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), portée conjointement par Limoges Métropole et la ville elle-même, facilitera le déploiement du programme Action Cœur de Ville.

## PLU de la Ville de Limoges

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

Comme vu précédemment, le projet de requalification du centre commercial permettra de répondre à plusieurs orientations du PLU de Limoges en matière de renouvellement urbain et de diversification urbaine.

En cohérence avec le PADD, en application de l'article L-151-6 du code de l'Urbanisme, une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur stratégique « Grand centre-ville » incluant le projet d'écoquartier des Portes Ferrées intègre les dispositions portant sur la qualité d'urbanisation attendue, la typologie d'habitat, l'intégration des différents modes de déplacement et la préservation / valorisation du paysage.

### Le secteur stratégique "Grand centre-ville"

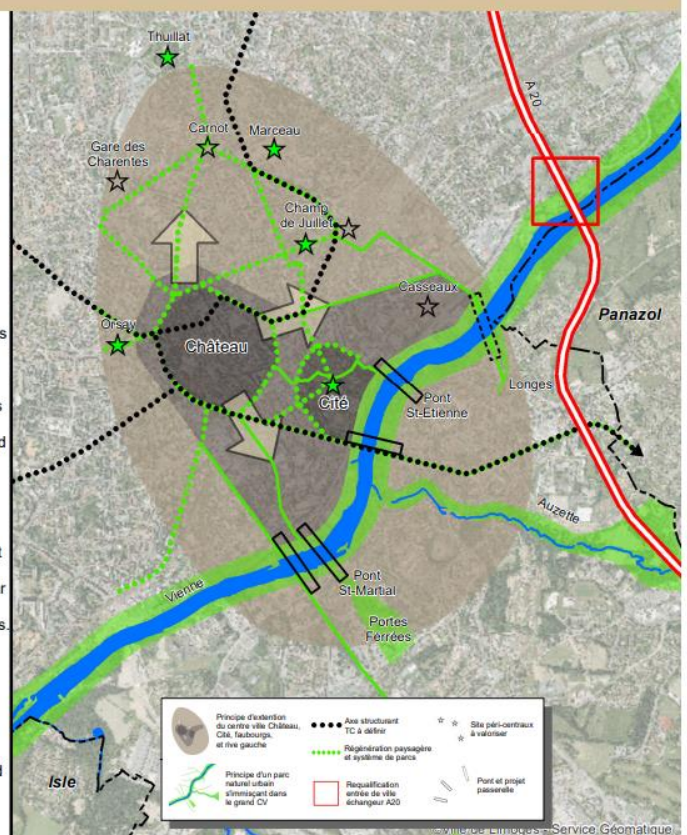
#### Deux grands axes structurent ce projet :

##### 1 / Vers un grand centre-ville :

- Pacifier les espaces publics centraux et la diffusion de la notion d'espaces publics mieux partagés (sans priorité absolue à un mode) comme symboles de centralité.
- Qualifier le secteur « Château » en confirmant sa vocation d'espace commercial.
- Prolonger l'identité centre-ville (château-cité) d'actions fortes sur le bâti, les équipements structurants et l'espace public.
- « desserrer » le Château de sa ceinture automobile (bds Gambetta, bv Louis Blanc ...).
- Faire « grandir » le centre-ville en mettant en valeur tous les sites ponctuels limitrophes, isolés du centre actuel par les boulevards intérieurs (notamment le lien au quartier Cité).
- S'appuyer sur l'installation d'équipements majeurs « en ville » pour créer des synergies entre espaces à vocation commerciale, services et grands équipements.
- Associer le projet d'axe structurant TC à cette mise en réseau des lieux à valoriser du centre-ville élargi.
- Développer un grand centre-ville par l'affirmation d'identités distinctes et complémentaires au centre historique : les quartiers péricentraux historiques (Casseaux, Marceau, ...) ou plus récents (Portes Ferrées, Longes, ...) en lien avec l'histoire et la géographie des lieux (dont la vallée de la Vienne).
- Construire un grand centre-ville accessible par la création de nouveaux liens de mobilités (axe structurant TC, voies cyclables, larges trottoirs, ...) et de paysages (belvédères, promenades, rues jardinées, ...) entre le centre historique (Château et Cité) et les quartiers du grand centre.

##### 2 / La Vienne « parc naturel urbain » :

- Considérer la rivière comme une entrée de campagne en ville, comme un marqueur fort de « la grande ville à la campagne », et comme un grand équipement, vecteur de centralité et d'attractivité, mais aussi de lien avec les communes voisines.
- Valoriser le lien de la ville avec ses traversées existantes sur la Vienne (à commencer par les deux ponts historiques) et au-delà faire de la Vienne un lien fort entre rive droite et rive gauche par des liaisons supplémentaires et continuités affirmées vers les quartiers limitrophes.
- Considérer la rivière au-delà de ces limites physiques, comme un parc en ville développant son image de qualité végétale et naturelle au-delà des berges, et du fond de vallée, vers les quartiers limitrophes.
- Composer de nouvelles associations inédites entre la ville et la rivière, entre activités et habitat, entre ouvrages techniques et espaces de loisirs, entre haut et bas de la ville, ...
- Requalifier l'entrée de ville de Limoges par l'A20 en lien avec la valorisation du site de la Vienne et le développement de liaisons douces vertes.
- Valoriser les quartiers d'habitat social (Portes Ferrées et Longes) dans ce cadre de grand parc naturel urbain (vallons).



#### Orientations d'aménagement et de programmation

Se situant au sein d'un secteur urbain, la requalification du quartier des Portes-Ferrées matérialise les objectifs des documents de planification et constitue un frein à l'artificialisation des sols.

En résumé, la requalification du quartier des Portes Ferrées permettra d'améliorer les conditions de vie des habitants et son image en améliorant et diversifiant l'offre de logements, en réorganisant les espaces publics et les déplacements, ainsi qu'en renforçant la situation du commerce et des services de proximité.



## b. Une opération d'aménagement importante

Un ÉcoQuartier est un projet d'aménagement qui intègre les enjeux et principes de la ville et des territoires durables. Portée par le Ministère de Transition écologique, la démarche répond à 4 dimensions : cadre de vie et usages » renvoie au pilier social, « Développement territorial » renvoie au pilier économique, « Environnement et climat » renvoie au pilier écologique et « Démarche et processus », aborde les sujets de gouvernance.

Face aux enjeux sociaux, économiques et urbains du quartier de Portes Ferrées, la Ville de Limoges a décidé d'engager une démarché Écoquartier. Le projet a obtenu le label « étape 1 » le 30 mars 2018 et a été validé le 5 novembre 2018 par les maîtres d'ouvrages du projet (Communauté urbaine Limoges Métropole, Ville de Limoges, Limoges habitat), l'État et ses partenaires. Depuis le 14/12/2022, le projet d'écoquartier des Portes Ferrées piloté par Limoges Métropole est labellisé Ecoquartier étape 2 "en chantier".

Le choix du périmètre opérationnel retenu dans le cadre de Quartier en Mieux (2019-2025) est basé sur la maîtrise foncière de la Ville de Limoges, Limoges Métropole et Limoges habitat.

Cette démarche d'écoquartier vise à l'amélioration sensible du cadre environnement existant.

Les études de faisabilité et de programmation urbaine ont permis de définir les premières orientations d'aménagement du quartier et témoignent de la réalité du projet ainsi que de la volonté de Limoges de donner à ce quartier une identité nouvelle.

L'opération de constitution d'une réserve foncière s'inscrit dans un projet d'envergure d'une contenance globale de 9,5 hectares visant à restructurer en profondeur le quartier.

La redynamisation économique et commerciale est un sujet d'importance vitale pour la ville. Les phénomènes de périurbanisation de l'habitat et de périphérisation des activités commerciales sont de plus en plus prégnants sur son territoire.

**La déprise du centre-ville de Limoges a pour conséquence l'augmentation du taux de vacance commerciale. C'est le cas aujourd'hui de la galerie commerciale « Les Portes Ferrées », dont seulement 3 cellules sont occupées sur les 13 disponibles. L'opération de création d'une réserve foncière d'une surface de 1 834 m<sup>2</sup> est destinée à la mutation de cet ensemble commercial avec des règles cohérentes en matière de répartition des locaux, de stationnement et d'aménagement des espaces publics.**

Dans le cadre du protocole de préfiguration du NPNRU, Limoges Métropole a mandaté la réalisation de plusieurs études :

- deux études à caractère économique lancées en mai 2017 : la première orientée sur la restructuration et l'implantation des commerces de proximité a été confiée au bureau d'études INTENCITE (Paris) ;
- la seconde, réalisée par le bureau d'études ESPELIA, avait pour objet d'analyser le potentiel d'activités économiques
- une étude de potentiel en immobilier d'entreprises, et notamment à vocation artisanale ou tertiaire, conduite par le cabinet Objectif Ville, visant à évaluer le potentiel de développement en immobilier d'entreprises sur les QPV Portes Ferrées, Beaubreuil et Val de l'Aurence.

Puis une mission d'étude Flash co-financée par la CDC sur la faisabilité de la mutation du centre commercial des Portes Ferrées (ESPELIA) (2018)



Figure 30 : Etapes du processus de labellisation par le ministère de la Cohésion des Territoires

Pour autant, ces premières études et notamment les scénarios proposés ne sont pas suffisamment aboutis pour engager les études opérationnelles. La reconversion du centre commercial, s'insérant dans un projet global d'ensemble, ne peut être défini complètement sans la maîtrise foncière du site. La vétusté et l'ancienneté du site nécessitent des études complémentaires longues et invasives dans leur mise en œuvre. Le périmètre de la présente DUP a besoin, à minima, des études thermiques, des sols, d'amiante, de plomb et de diagnostic accessibilité, outre les études qui s'imposent à l'échelle du futur écoquartier. L'accès permanent au site devient une condition indispensable pour la conception adaptée aux contraintes techniques et spécificités du site. De ce fait, **l'emprise du périmètre de DUP sera retirée de la copropriété.**

De même, il est important de préciser l'emprise mobilisable pour les activités et commerces. La réserve foncière permettra l'analyse et la définition d'un projet répondant à plusieurs objectifs : mobilité, échanges, accueil et ouverture vers le cœur du parc.

À ce stade, ni le coût ni les caractéristiques du projet d'aménagement ne sont clairement identifiées. La maîtrise foncière totale du site permettra de mener les études programmatiques et opérationnelles visant à définir la nature exacte de l'opération en intégrant et respectant les objectifs fixés par le PLU de Limoges.

Ce n'est qu'une fois la maîtrise totale de l'ilot (hors lot n°1 appartenant à la CAPEB), par l'EPFNA, que les études et sondages nécessaires à la programmation exacte du projet pourront être réalisées. Aussi, des incertitudes majeures demeurent actuellement. 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.

De plus, l'intervention publique au travers de cette DUP vise à maîtriser les coûts de réalisation de l'opération en agissant dès ce jour sur des biens fonciers et en les acquérant à valeurs tant marchandes que vénales. C'est aussi dans ce contexte que la collectivité a été amenée à considérer l'opportunité d'acquérir le foncier.

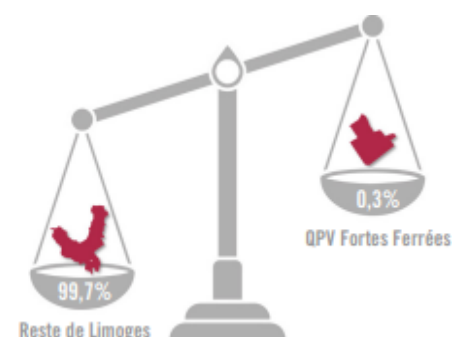
Cette opération répondra à un enjeu fort de requalification urbaine et constituera un levier puissant susceptible de permettre une reconquête de l'image de la Ville de Limoges.

## Une opération destinée au maintien et au développement de commerces et de services de proximité en lien avec le développement durable

Si le territoire et ses infrastructures permettent en effet de considérer Limoges comme un territoire innovant et dynamique, l'évolution à la baisse du nombre d'habitants de la ville vient contrebalancer ce constat et semble au contraire traduire une perte d'intérêt de la part des jeunes ménages avec enfants. Cette fuite vers la périphérie, caractéristique des villes moyennes, vient ici s'ajouter aux conséquences du plan de restructuration de la Défense et à la perte du statut de capitale régionale. C'est de ce constat préoccupant qu'est née la volonté de mettre en place une stratégie globale de revitalisation économique du territoire Limougeaud, répondant aux attentes des populations et actifs en place ou à venir.

L'étude conduite par Objectif Ville a permis de :

- Recenser 49 établissements dans le quartier de Portes Ferrées en juin 2018, soit 0,3% des 18 684 établissements de la Ville de Limoges <sup>3</sup> ;
- Confirmer la courte durée de l'âge médian des entreprises : 6 ans en moyenne pour les établissements du quartier, bien inférieur à celui constaté dans le reste de la commune (9 ans), pouvant rendre compte des difficultés rencontrées par les entrepreneurs du QPV dans la pérennisation de leurs entreprises ;
- Constaté un réel besoin de structures d'accompagnement dans la pérennisation d'activités économiques (services mutualisés, formations...) et de locaux adaptés à leurs professions respectives ;
- Mettre en évidence le faible taux de salariés dans le quartier : 47 à 99 salariés.



<sup>3</sup> Données SIRENE

La conclusion tirée par le bureau d'études est que le quartier possède un tissu économique local caractérisé par de nombreux entrepreneurs individuels rencontrant des difficultés à pérenniser leurs entreprises, en manque de locaux adaptés et contraints de domicilier leurs entreprises à leur domicile. Aucune nouvelle offre n'ayant vu le jour dans les trois dernières années.

Il est ressorti également du diagnostic de l'étude que les prix des loyers et des ventes en Haute-Vienne sont élevés par rapport aux moyennes observées sur des territoires similaires. De nombreuses offres proposées à la fois à la vente et à la location, pouvant traduire des difficultés de commercialisation en raison du caractère ancien des biens proposés ou des prix pratiqués, en total décalage par rapport au marché réel. Un stock peu qualitatif ne proposant que de rares offres rénovées ou neuves, ne répondant pas aux attentes des porteurs de projets ou entreprises du territoire.

A ces facteurs vient s'ajouter l'évasion économique vers les territoires d'Angoulême et de Brive-la-Gaillarde, plus attractifs et à environ 1h de la Ville de Limoges.

Ces causes couplées au sentiment d'insécurité dans la galerie motivent la présente demande.

## **Un choix d'aménagement stratégique répondant aux enjeux**

Le quartier réunit beaucoup d'atouts. Sa localisation à proximité du centre-ville et du secteur d'activités des zones sud (polyclinique Chénieux, ZI Magré-Romanet) et La Ribière lui permet de bénéficier de nombreuses aménités (emplois, commerces de bouche, services, loisirs, etc.) ainsi que de la trame verte et bleue des bords de Vienne et du parc de l'Auzette,

En revanche, le quartier présente beaucoup d'enjeux en matière d'aménagement, de sécurité et de perte de vitalisation.

Les espaces verts sont enclavés et manquent de lisibilité. La trame verte est coupée par de nombreuses ruptures, principalement routière et foncière. Concernant les mobilités, l'utilisation de la voiture reste majoritaire, l'omniprésence des stationnements au détriment des modes de transport actifs.

La transformation de l'environnement urbain auquel le quartier s'insère est essentielle. L'unicité des formes architecturales, les grandes hauteurs des immeubles Domnolet-Lafarge et les volumes des bâtiments ne participent pas à l'insertion du quartier au tissu urbain. Les aménagements piétons sont peu qualitatifs, difficiles vers les bords de Vienne, peu sécurisants au niveau de la traversée de l'avenue Pompidou. Le carrefour entre l'avenue et les rues adjacentes est traité sous forme de carrefour giratoire sans feux tricolores, et malgré la présence d'un passage souterrain (peu emprunté car inadapté pour les personnes à mobilité réduite et mal éclairé), la traversée est parfois périlleuse pour les piétons (accès à l'arrêt de bus, accès à l'hypermarché, etc).



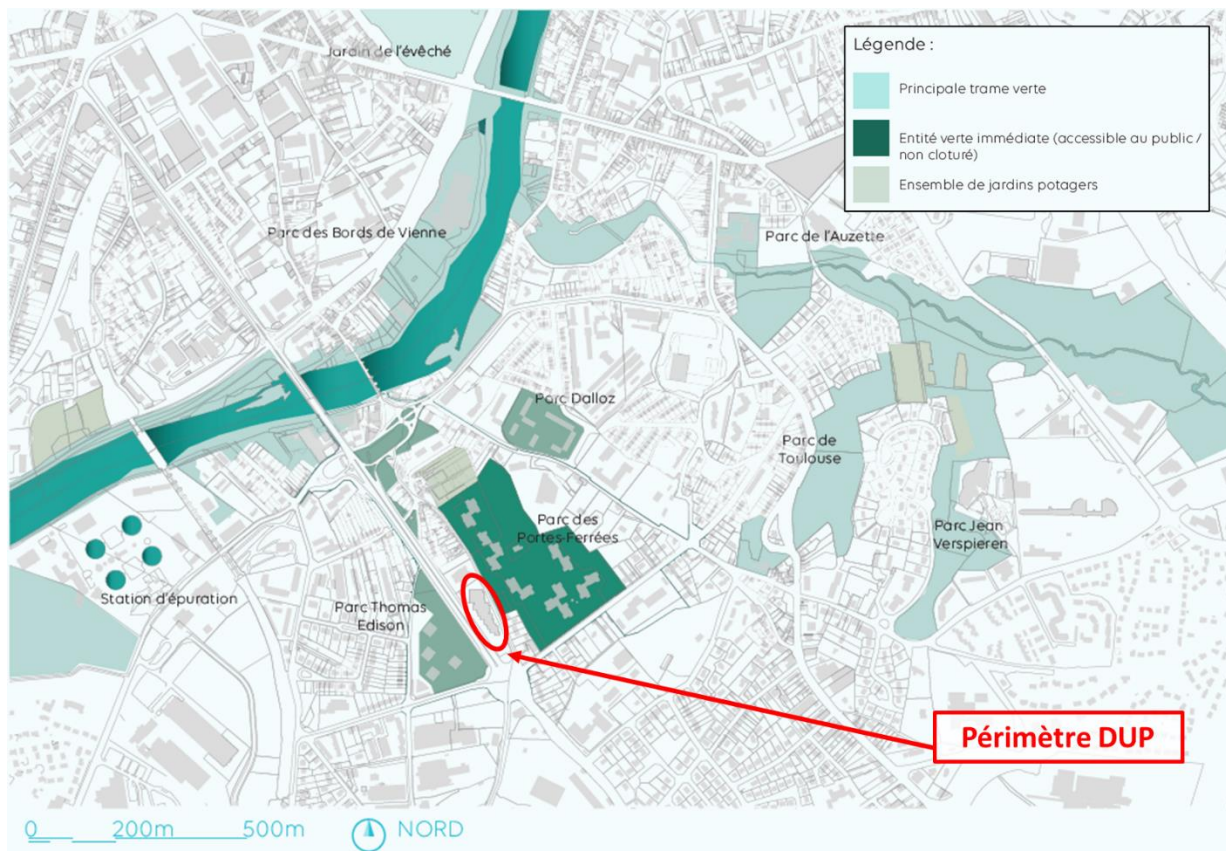


Figure 31 : Principaux espaces verts autour du quartier des Portes Ferrées

Les Portes-Ferrées concentrent également des difficultés sociales particulièrement inquiétantes : quartier le plus pauvre des QPV de Nouvelle-Aquitaine et fort taux de monoparentalité, dégradation des conditions économiques, majorité de personnes isolées, etc.

À l'échelle de la galerie commerciale, les avantages sont de plusieurs ordres. Le site jouit d'une bonne accessibilité, avec la desserte du site par l'avenue Georges Pompidou, permettant de relier le centre-ville en moins de 10min (tous modes de transport). La présence d'un arrêt de bus (lignes 4, 24 et 44) à proximité immédiate du site, assurant la liaison avec la Mairie ou le pôle Saint Lazare. Il compte un espace de stationnement en entrée et en sortie de site suffisant.

Néanmoins, ce site présente également plusieurs inconvénients. La galerie est peu visible depuis l'avenue Georges Pompidou du fait d'un dénivelé important et de la présence d'arbres de hautes tiges, à hauteur de bâtiment, en surplomb. La présence de façades aveugles et la configuration architecturale diminuent la compréhension de l'espace.

Les espaces de circulation sont trop étroits pour accueillir des véhicules plus imposants, notamment concernant les livraisons et déchargements liés aux activités économiques.



Vue du site de projet, invisible depuis l'avenue Georges Pompidou, dans les deux sens de circulation

Figure 32 : Vue de la galerie commerciale depuis l'avenue Georges Pompidou (Source : Étude de potentiel en immobilier d'entreprises et notamment en locaux à vocation artisanale ou tertiaire, EPARECA, 2019)

En matière de sécurité, les enjeux ne sont pas négligeables. L'espace de circulation bordant l'axe routier principal affirme la place de l'automobile au détriment de celle du piéton. Le traitement urbain et paysager est peu qualitatif et ne génère aucune attractivité pour les populations exogènes, ce qui contribue à l'enclavement du quartier. Le déclin progressif de la galerie commerciale depuis les années 2000 engendre des lieux de squatte et trafics aux abords du bâtiment (nombreux recoins). A la suite de plusieurs intrusions à l'arrière du bar, une caméra de vidéoprotection a été installée pour dissuader des intrusions.

La présence d'un fort dénivelé de la voie reliant le périmètre d'étude et l'avenue en contrebas, sans passage de franchissement, nuisent au confort d'usage.



Figure 33 : Entrée principale du centre commercial (Source : Étude de potentiel en immobilier d'entreprises et notamment en locaux à vocation artisanale ou tertiaire, EPARECA, 2019)

## Un projet de densification urbaine visant à diminuer la vacance commerciale

La constitution d'une réserve foncière s'inscrit dans un des objectifs du Schéma de cohérence territoriale qui consiste à « limiter l'étalement urbain en luttant contre la vacance et en densifiant le tissu existant » en effet, cette réserve foncière permettra le développement d'une offre commerciale et de services en lien avec les besoins identifiés à l'échelle du quartier. Cette opération sera ainsi également vecteur de dynamisme et d'attractivité pour ce quartier actuellement en pleine requalification.

Pour ce faire, Limoges Métropole a pris la décision de mobiliser un îlot artificialisé, dans le cadre du projet d'écoquartier des Portes Ferrées, situé dans le tissu du faubourg afin de privilégier le renouvellement urbain et la résorption de la vacance commerciale.

L'organisation de cet îlot ne répond plus aux exigences actuelles en termes de fonctionnalité : le site est délaissé, vandalisé et dysfonctionnel (l'éclairage de la galerie commerciale ne fonctionne plus), avec une augmentation de la délinquance (vol à main armée, braquage, trafic de drogue etc) et du sentiment d'insécurité. La volonté de Limoges Métropole vise à garantir la pérennité d'une offre des logements et des commerces et activités modernisés et adaptés sur le quartier des Portes Ferrées. Cela contribuera fortement à l'animation et à la redynamisation de ce quartier tombé en désuétude.

De même, la vacance des locaux sur cette voie majeure impacte de manière négative l'appréciation générale du quartier et, par voie de conséquence, de la Ville de Limoges. Il est donc nécessaire de concevoir une opération d'aménagement globale qui favorise l'image du quartier tout en répondant à la demande résidentielle et à la nécessité de pérennisation des activités commerciales ou de création de nouvelles activités.

La structuration globale et cohérente de cet ensemble immobilier est un gage d'attractivité pour la Ville de Limoges.

### c. L'urgence à acquérir

Au regard de la problématique d'insécurité identifiée à l'échelle du centre commercial (trafics, vols, squats, nuisances diverses), il est nécessaire d'intervenir rapidement et de disposer de la maîtrise foncière de tout le secteur pour mener à bien l'opération d'aménagement.

L'EPFNA a débuté l'acquisition des premiers lots en septembre 2020. En deux ans, et à la suite de plusieurs infractions, l'intérieur de la galerie s'est fortement dégradé. Celui-ci n'est plus du tout entretenu, les gérants des activités restantes n'utilisant plus les parties communes, et les autres co-propriétaires étant totalement absents. En définitive, la copropriété a été abandonnée par l'ensemble des propriétaires et le syndic.

Le sentiment d'insécurité a accéléré la déshérence de ce centre commercial, les trafics aux abords des accès du centre n'incitent guère les usagers à y entrer, et découragent également l'installation de nouvelles activités.

Récemment, l'accès principal de la galerie commerciale a été vandalisé (vitres cassées, rideau métallique endommagé)



Un dépôt de plainte a également été déposé le 27 juillet 2021 par l'EPFNA à la suite d'une effraction par l'ancien salon de coiffure et le vol de matériel divers.



Figure 34 : Photos prises en juillet 2022 présentant l'état dégradé de l'intérieur de la galerie commerciale (source : EPFNA)





Figure 35 : Photo prise en juillet 2022 présentant les dernières dégradations sur l'accès principal de la galerie (source : EPFNA)

REPUBLIQUE FRANÇAISE MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR, DE L'OUTRE-MER ET DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DIRECTION GÉNÉRALE DE LA POLICE NATIONALE DIRECTION CENTRALE DE LA SÉCURITÉ PUBLIQUE		F - VICTIME/DECLARANT	
CS POITIERS OUEST 39, RUE RIQUE AVOINE 86000 POITIERS Tel : 05 49 48 88 18		<b>COMPTE RENDU</b>  <b>D'INFRACTION</b> <b>INITIAL</b> <b>faisant suite à une PPEL</b> <b>PV n° 00322/2021/006435</b>	
Code INSEE : 86194			
<b>VICTIME</b>	ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE - Enseigne : EPFNA, EPIC Siren/Siret : R. C. Activité 107, BD DU GRAND CERF à POITIERS 86000 (VIENNE) Précisions : guillaume.bourgault@epfna.fr, Téléphone : 06 45 48 96 29 Communication électronique demandée : NON Butin : A Evaluer Dégrads : A Evaluer		
<b>Préjudice</b>	VOL PAR EFFRACTION DANS UN LOCAL D'HABITATION OU UN LIEU D'ENTREPOT (7154)		
<b>FAIT</b>	Date/Lieu : Entre le 19/07/2021 et le 20/07/2021 62-84, RUE DES PORTES FERRÉES à LIMOGES (HAUTE VIENNE) Nature du lieu : GRANDE SURFACE (Précisions : Centre commercial des Portes Ferrées)		
<b>Véhicule</b>	néant		
<b>Personnes remarquées</b>	néant		
<b>Manière d'opérer</b>	CRAPULEUX		
<b>OBJET :</b>	<b>PROCES-VERBAL</b> L'an deux mil vingt et un, Le vingt sept juillet, à seize heures treize  Nous, BARBARA MOREAU BRIGADIER DE POLICE En fonction à POITIERS  AGENT DE POLICE JUDICIAIRE en résidence à POITIERS --- Nous trouvant au service, --- Agissant en matière d'enquête préliminaire, --- Vu les articles 75 et suivants du Code de procédure pénale, --- --- Recevons le représentant légal de la victime qui nous déclare : --- --- SUR SON IDENTITE : --- --- "je me nomme M. bourgault, Guillaume, --- --- je suis né le 13/12/1983 à CONFOLENS (16 - Charente), --- --- je suis de nationalité Française, --- --- je suis CADRE, --- --- je suis domicilié à POITIERS 86000 (86 - Vienne), --- --- tpih 06 45 48 96 29, guillaume.bourgault@epfna.fr --- --- SUR LES FAITS --- --- "Je dépose plainte pour effraction dans un ancien centre commercial." --- --- "L'EPFNA est propriétaire de l'ancien centre commercial des Portes Ferrées à Limoges. Ce bien a été acquis dans le cadre d'une convention avec la collectivité." --- --- "Limoges Métropole nous a informé des faits : le 20 juillet, il y a eu une intrusion		
P. V. : n°2021/006435  Affaire contre X VOL PAR EFFRACTION  Pièces jointes : Scellés : non  Transmis à Monsieur le Procureur de la République T.J de POITIERS 86 BOUSQUET Hervé COMMISSAIRE DE POLICE Le :	par effraction par le local de l'ancien salon de coiffure puis accès aux parties communes, avec casse et vol d'un fauteuil roulant." --- ---"Une voisine Mme BARGUE, gérante du bar-tabac "La Rencontre" dispose du matériel dans ces locaux ou elle a installé une vidéo surveillance. Les images sont disponibles. Son numéro : 05 55 30 80 33" --- --- Centre commercial des portes ferrées (62-84 rue des portes ferrées) - accès par l'ancien salon de coiffure." --- ---"Je n'ai subi aucune violence. Je n'ai pas subi de préjudice physique." --- ---"Je n'ai pas subi d'autre préjudice." --- ---"Je n'ai rien à ajouter." --- ---Lecture faite par lui même le déclarant persiste et signe le présent avec nous --- Le déclarant L'APJ		
2021/0076758238	2021/0076758238		

Figure 36 : Dépôt de plainte du 27/07/2021 par l'EPFNA (source : EPFNA)

La gérante du Bar/Tabac a été victime de deux braquages sur les dernières années et des incidences de violence au sein de son bar, comme le témoigne les Faits divers parus dans Le Populaire ci-dessous :

### Faits divers

## Un bar-tabac-presse braqué aux Portes-Ferrées à Limoges

LIMOGES FAITS DIVERS

Publié le 26/03/2018 à 16h33



braquage bar tabac portes ferrées limoges © Thomas JOUHANNAUD

Un bar-tabac-presse-PMU des Portes-Ferrées à Limoges a été victime d'un braquage, lundi matin. L'auteur des faits a pris la fuite.

«C'est la deuxième fois, donc ça choque moins que la première. Mais clairement, j'ai connu des semaines qui commencent mieux. » La gérante du bar-tabac-presse situé dans l'ancien centre commercial des Portes-Ferrées, à Limoges, fait preuve d'une bonne dose de courage et d'une capacité certaine à relativiser.

Une cliente « choquée »

Ce lundi matin, elle a été braquée, à l'ouverture de son commerce, par un homme armé. « Son visage était dissimulé, cagoulé, décrit-elle. Il avait une arme, ça a été très rapide. Il est venu chercher l'argent, puis il est reparti. Ça n'a pas dur plus d'une minute. » Mais la commerçante en a été quitte pour une belle frayeur. Elle n'est pas la seule : une cliente était également présente, lors du hold-up. « Le braqueur a été violent avec elle », précise la gérante. « Elle était choquée », précise la police.

Selon les forces de l'ordre, « l'auteur des faits » était « vêtu de vêtements chauds » et muni « d'une arme de poing de type pistolet semi-automatique ». Il a « pris la fuite dans une direction ignorée laissant ses deux victimes sous le choc, mais indemnes physiquement », ajoute le commissariat. Le montant de la recette dérobée est « en cours d'évaluation ».

### Appel à renseignements

Le Service Régional de l'Identité Judiciaire (S.R.I.J) s'est dépêché sur place pour effectuer les recherches de traces et indices. L'enquête a été confiée au Service Régional de Police Judiciaire (S.R.P.J) de Limoges. Les personnes susceptibles de fournir des informations utiles à l'enquête sont priées de contacter le S.R.P.J au 05.55.14.32.00.

Ce bar-tabac-presse-PMU avait déjà fait l'objet d'un braquage. Il y a moins d'une semaine, un autre enseigne la brasserie Saint-Martial, avait été également pris pour cible et plus de 2.000 € avait été dérobés par « un loup solitaire ». Les deux établissements sont situés à quelques centaines de mètres l'un de l'autre.

LIMOGES FAITS DIVERS

Figure 37 : Le Populaire – édition du 26/03/2018 (source : www.lepopulaire.fr)

## Justice Le violent "sans raison" retourne en prison

LIMOGES FAITS DIVERS JUSTICE

Publié le 07/12/2019 à 16h08



Le prévenu que la police a interpellé mardi dans le quartier des Portes Ferrées n'a finalement pas été jugé hier.  
(Photo Archives Le Populaire) © Thomas JOUHANNAUD

Deux affaires de violences sont passées ce vendredi en comparution immédiate devant le tribunal de Limoges.

Mercredi dernier, ce solide quinquagénaire (\*) limougeaud descend dans le hall de son immeuble pour relever son courrier. Il est vêtu d'un simple short et s'arrête discuter avec le gardien.

À ce moment-là, trois jeunes s'acharnent à coups de pieds sur la porte d'entrée. Le quinquagénaire les invite à utiliser le bouton d'ouverture. C'est à ce moment qu'il devient la cible d'un déferlement de violence : insultes, coups de poings, de pieds, de manches à balais... et vol de son téléphone portable. Couvert de contusions, il se voit prescrire un arrêt de sept jours à l'hôpital.

« Cela fait dix ans que je vis dans cet immeuble, précise-t-il, visiblement marqué par l'expérience. Je n'ai jamais imaginé que quelque chose comme ça pourrait m'arriver et je n'ai jamais eu peur comme ça ! » La scène de quatre minutes, très violente, a été en partie filmée par une caméra de surveillance. Les enquêteurs y ont distingué deux agresseurs directs, mais seul l'un d'eux comparait ce jour. Et ce prévenu habite... dans le même immeuble que sa victime !

« J'suis désolé, c'est l'alcool (\*\*\*) soupire le prévenu. Je l'avais déjà croisé dans le hall, mais j'ai jamais eu de problème avec lui. » Avec lui, non. Par contre, son casier fait état de 18 condamnations, essentiellement pour des vols et des violences. Et il coupe de quelques semaines à la révocation d'un sursis avec mise à l'épreuve de deux ans...

"Le prévenu se dispense de raison"

Pour le Parquet, Xavier Pasturel dénonce « la légèreté avec laquelle le prévenu se dispense de raison pour frapper un voisin à terre et lui voler ses affaires ». Il requiert 3 ans de prison, dont un avec sursis mise à l'épreuve, l'indemnisation de la victime et l'interdiction de le contacter. « Cet homme doit pouvoir vivre en paix ! », insiste le procureur. Les arguments de la défense ont été pris en compte par la présidente Axelle Jollis, qui a prononcé une peine de 2 ans de prison, assortis d'un sursis-mise à l'épreuve pendant deux ans.

Une autre affaire a donné lieu à la projection d'une vidéo montrant une partie des faits reprochés au prévenu. En début de semaine dans un bar du quartier des Portes Ferrées à Limoges, une dispute éclate entre deux clients. L'un d'entre eux très agressif, plaque son adversaire au sol et le roue de coups. Il s'empare aussi de son portefeuille avant de prendre la fuite. La police l'interpelle et le met en cellule. Il en repend les murs de ses excréments !

### 13 chefs d'inculpation

Là encore, il ne s'agit pas d'un inconnu pour les services de police : déjà 21 condamnations. Une liste qui pourrait s'allonger, vu que les enquêteurs ont déjà listé treize chefs d'inculpation allant du trafic de stupéfiant aux menaces de mort, en passant par le port d'armes et l'extorsion...

Considérant avoir besoin de préparer sa défense, ce prévenu a refusé de comparaître ce jour. Il est donc renvoyé en prison jusqu'à l'audience, fixée au 10 janvier prochain.

Figure 38 : Le Populaire – publié le 07/12/2019 (source : www.lepopulaire.fr)

Par ailleurs, étant donné que l'opération implique l'intervention et la démolition de bâtiments existants, des diagnostics approfondis sont nécessaires afin de vérifier l'impact de ces 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. La maîtrise foncière de l'ensemble des lots de cette copropriété s'avère indispensable pour le lancement de ces études complémentaires. L'ensemble des lots compris dans le périmètre de DUP seront donc retirés de la copropriété pour faciliter l'exécution de ces études.

### d. Un projet non établi

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
L'acquisition et démolition de l'ensemble commercial	Plan général de travaux
La création de commerces et de services de proximité, de nouvelles activités tertiaires en lien avec le développement durable	La programmation
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 principe d'une intervention publique a été acté pour acquérir et démolir l'ensemble commercial (hors lot CAPEB) et définir un projet à la fois en cohérence avec le projet urbain, la nécessité de proposer des services de proximité aux habitants dans une logique de quartier, et l'ouverture sur le reste de la ville.

Bien que la réflexion concernant la requalification du quartier des Portes Ferrées dans le cadre de la politique de la ville ait été initiée depuis plusieurs années à travers notamment la réalisation d'études, aucun projet spécifique n'a encore été établi à l'échelle du centre commercial des Portes Ferrées. Aussi, des études complémentaires (de programmation, techniques) seront à entreprendre dans les prochains mois pour déterminer ce projet.

Les orientations de Limoges Métropole ont évolué afin de s'adapter au mieux au contexte local. Elles sont aujourd'hui stabilisées et sont les suivantes :

- Concernant les commerces :
  - Maintien du commerce existant et recherche d'une solution de relocalisation pendant les travaux de démolition/reconstruction
  - Recherche d'une solution de relocalisation viable sur un autre site dans le cas où l'activité n'aura pas d'intérêt à être intégré au projet
  - Volonté d'implantation d'une activité complémentaire de brasserie/restauration/traiteur intégrant une dimension "insertion/formation" (potentiel avéré). La CAPEB, qui accueillera à terme de nombreux stagiaires dans ses futurs locaux, est intéressée par une telle offre à proximité.
- Concernant les activités et services :
  - La création d'une maison vitrine de l'ESS (regroupant les principales structures têtes de réseaux) avait, un temps, été évoquée mais semble désormais peu probable au regard du faible intérêt des acteurs concernés pour cette localisation.
  - Toutefois, des activités relevant de l'ESS ou de l'IAE (conciergerie sociale et solidaire, régie de quartier ou conciergerie d'entreprises au service de la zone d'activités sud) paraissent toujours pertinentes et doivent être explorées (par le biais d'un AMI par exemple pouvant être commun avec activités, services et commerces).



En application de l'article L122-6 du code de l'expropriation, les lots acquis seront retirés de la copropriété.

## 9.2 Justification technique

### a. Absence d'alternative

Des études de faisabilité ont été réalisées par les cabinets SOLIHA, INTENCITE (2017, en même temps que l'étude de programmation urbaine réalisée par le groupement AXP Urbicus/Ingerop/Inddigo/FutUrbain), ESPELIA (2018) et EPARECA (2019). Deux scénarios ont été proposés, et l'étude urbaine a retenu celui qui consiste à proposer une nouvelle offre d'activités/commerces/services à l'emplacement de l'actuel centre commercial, mais sans précisions supplémentaires.

Une étude flash de faisabilité de la mutation du centre commercial des Portes Ferrées, co-financée par la Banque des Territoires, a également été effectuée en 2018 afin d'approfondir les différentes hypothèses programmatiques et la faisabilité juridique de la mutation du site. Ces études ont permis de recenser des sites vacants et leur potentiel de remise sur le marché, en proposant six scénarios d'aménagement pour le projet de la ville, et en formulant des préconisations. Le groupe de travail thématique partenarial, qui avait suivi l'ensemble des études économiques, a privilégié le scénario n°2.3 (démolition partielle (le lot n°1 étant conservé pour le projet de la CAPEB), construction d'un nouveau bâtiment avec maintien des commerces existants, et ajout d'une activité de restauration/traiteur). Cependant, aucune décision politique ou validation formelle n'est venue entériner ce scénario. En l'absence de projet défini, il a été décidé d'engager une DUP réserve foncière.

Les deux études ayant confirmé le potentiel stratégique du site, notamment en termes de flux, Limoges Métropole a l'intention de le rentabiliser en recherchant une ou plusieurs activités qui répondent à un double critère :

- Une réponse à un ou des besoins de proximité, dans une logique de quartier (services aux habitants et compatibilité avec les exigences d'un écoquartier) ;
- Une ouverture sur le reste de la ville, en valorisant la rente de situation du foncier concerné, situé sur un axe très fréquenté, à mi-chemin entre la zone d'activités sud et le centre-ville.

Ce site témoigne d'un réel potentiel en termes de localisation et de remise sur le marché.

### b. 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.

#### **Les inconvénients**

Les inconvénients de cette opération sont les suivants :

- Une atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation pour les propriétaires et locataires ;
- La démolition de l'îlot bâti existant et la phase de travaux (dépollution désamiantage, construction) généreront des nuisances en phase travaux ;
- Une sensibilité aux remontées de nappes pouvant entraîner des inondations.



### Les avantages

Les avantages du projet de création d'une réserve foncière sont de plusieurs ordres :

- Maîtrise des parcelles nécessaires pour le démarrage d'études pré opérationnelles et opérationnelles visant à la définition d'un projet cohérent et intégrant les objectifs de la Ville de Limoges ;
- Lutte contre l'insécurité ;
- Répondre aux objectifs du PLU et du SCoT en luttant contre la vacance, ainsi que ceux des programmes d'intervention co-financés par l'Etat et ses partenaires : NPNRU et Action Cœur de ville
- Démolition d'un centre commercial en déshérence dans le cadre d'un projet global de développement d'un écoquartier ;
- Développement d'une mixité sociale et fonctionnelle ;
- Concertation avec les activités commerciales aujourd'hui existantes en vue de les intégrer au futur projet et d'identifier des solutions de relocalisation temporaires ou pérennes
- Redynamisation du quartier en créant un pôle de vie avec des commerces et services de proximité, proches du centre-ville ;
- Amélioration de l'image de ville par la création d'opérations urbaines de qualité à proximité du centre-ville

---

Tous ces points montrent le potentiel qu'offre le site pour répondre aux enjeux communaux, métropolitains, régionaux et nationaux

---

## 9.3 Synthèse

Au regard de ces éléments, il apparaît que la balance du bilan avantages/inconvénients est nettement favorable au projet de création d'une réserve foncière dans le cadre du projet d'écoquartier des Portes Ferrées.

### Retrait de la copropriété de l'ensemble des lots (hors lot n°1)

Article L 122-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique : « Lorsque les immeubles expropriés sont soumis à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la déclaration d'utilité publique peut prévoir que les emprises expropriées sont retirées de la propriété initiale. »

Dans le cadre de son projet de requalification du centre commercial, Limoges Métropole a validé l'acquisition du lot n°1 par la CAPEB 87 pour la création de son siège social. Ce lot est donc exclu du périmètre de DUP. La vocation future du site implique la démolition des bâtiments constituant le périmètre de DUP, il sera alors nécessaire de mettre fin à la copropriété. En effet, la présente copropriété est soumise à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, selon son article 1 :

« I.-La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

[...]

**II.-A défaut de convention y dérogeant expressément et mettant en place une organisation dotée de la personnalité morale et suffisamment structurée pour assurer la gestion de leurs éléments et services communs, la présente loi est également applicable :**

**1° A tout immeuble ou groupe d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes ;**

2° A tout ensemble immobilier qui, outre des terrains, des volumes, des aménagements et des services communs, comporte des parcelles ou des volumes, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés.

[...]

De plus, selon l'article 46-1 de la loi n°65-557, « La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi. Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être désigné judiciairement ». Le retrait de la copropriété des lots du périmètre de DUP permettra de dissoudre la copropriété dès la fin de la procédure de DUP, la CAPEB se retrouvant seul propriétaire, le syndic de copropriété pourra procéder à la cessation de celle-ci.

## 10 Demande d'utilité publique

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

Le dossier présenté à l'enquête motive l'utilité publique de l'opération de création d'une réserve foncière dans le cadre du projet d'écoquartier des Portes Ferrées sur la Ville de Limoges.

Limoges Métropole souhaite, en effet, obtenir la maîtrise foncière de la parcelle HR n°450 (hors lot n°1), située entre la rue des Portes Ferrées et l'avenue Georges Pompidou, où une opération d'aménagement pourrait s'y développer.

L'ensemble des démarches d'acquisition amiable n'a pas pu aboutir à ce jour. Limoges Métropole s'est donc engagée 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° 87-20-001 d'action foncière pour le traitement d'un espace commercial dans le quartier des Portes Ferrées signée le 14 janvier 2020 entre la Ville de Limoges, Limoges Métropole 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 d'une 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 des réserves foncières correspondant à une action ou une opération d'aménagement au sens de l'article L300-1 du même Code.**

**L'article L122-6 du code de l'expropriation prévoit la possibilité du retrait des lots expropriés de l'emprise initiale formant la copropriété.**

**L'enquête publique a pour objectif de recueillir les observations du public et d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique de l'opération de création d'une réserve foncière, 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.**

### 10.2 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 pièces suivantes :

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

### 10.3 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.

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 à la suite des études de faisabilité du projet qui montrent l'intérêt de cette opération. Le dossier d'enquête préalable à la D.U.P. est transmis au Préfet selon les dispositions prévues à l'article R. 112-5 du Code de l'Expropriation.

## **10.4 Textes de référence**

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

- Les articles L.1, R. 111-1 à R.111-2, et R112-24 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 foncières » 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.

## **10.5 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(e) par le Président du Tribunal administratif (saisi par le préfet). Le commissaire-enquêteur est chargé(e) de conduire l'enquête de manière indépendante et impartiale.

### ***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.

### ***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. 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.

### **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. Il émet un avis personnel sur le projet (favorable, favorable sous réserve ou défavorable) basé sur des conclusions motivées.

## **10.6 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 à compter de sa publication ou de sa notification. 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.

## **10.7 Recours à l'expropriation**

La convention opérationnelle signée entre Limoges Métropole, la Ville de Limoges et l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine a pour objectif d'assurer la maîtrise pleine et entière de la parcelle identifiée (hors lot n°1 acquis par la CAPEB) 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 cette opération. Ainsi, plusieurs lots (n°4, 5, 6, 10, 14, 15, 16 et 17) ont déjà fait l'objet d'une acquisition. Toutefois, les négociations sur le reste des lots (n°2, 8, 11, 12 et 13) n'ont pas pu aboutir (le lot n°7 correspondant au local technique et le n°1 n'étant pas intégré dans le périmètre d'acquisition).

La réalisation du projet porté par Limoges Métropole 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'ilot et le retrait de la copropriété des lots inclus dans le périmètre de la DUP.

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

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.

## **10.8 Enquête parcellaire**

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

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

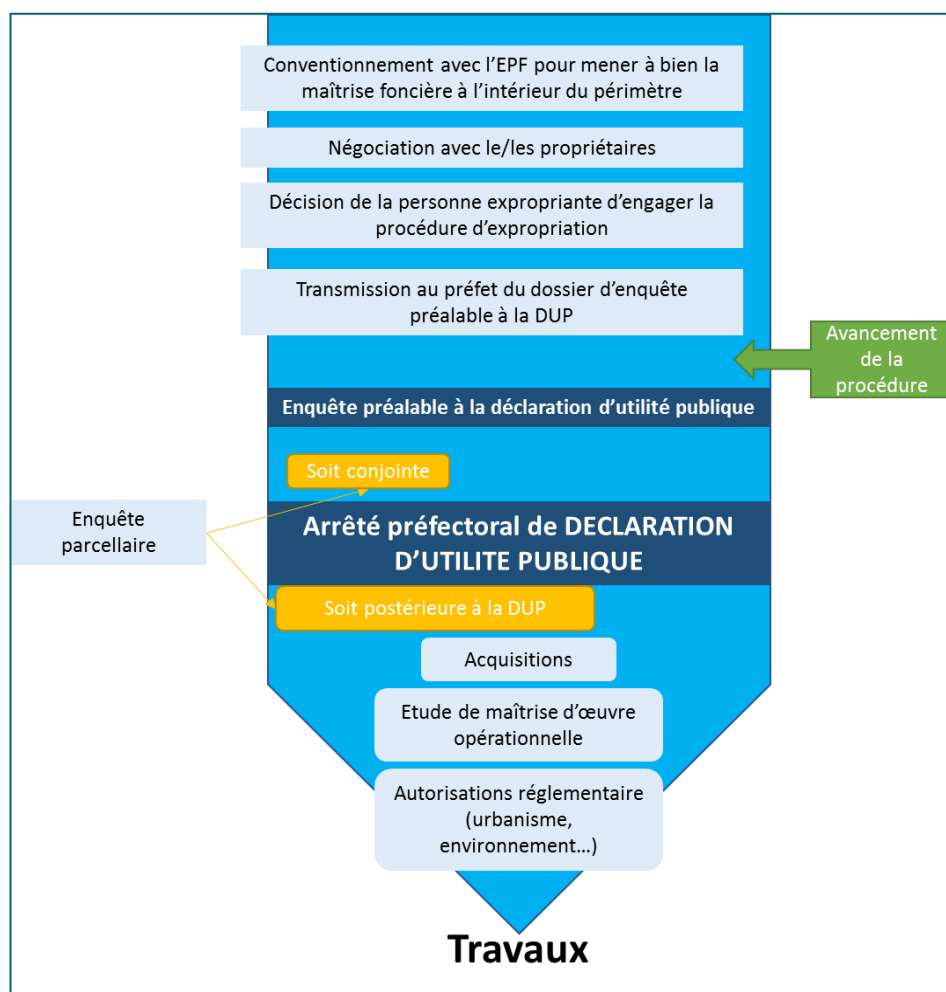
Cette consultation permet aux propriétaires de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir.

Les négociations seront poursuivies pour rechercher un accord amiable pour l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet. À défaut d'accord amiable, le dossier est transmis au juge de l'expropriation par le Préfet pour qu'il 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 correspondante.

## 10.9 Insertion de l'enquête dans la procédure

L'enquête publique et l'enquête parcellaire seront réalisées de manière conjointe.



## 11 Conclusion

La Communauté Urbaine Limoges Métropole compte 9 quartiers prioritaires « Politique de la Ville », tous localisés à Limoges, ville centre de la Communauté Urbaine Limoges Métropole dont celui dénommé « Les Portes Ferrées », situé dans un tissu de faubourg lui permettant d'être à proximité du centre-ville et de la ZI Sud. Ce quartier présente actuellement plusieurs problèmes notamment au centre commercial en déprise entraînant des nuisances et un climat d'insécurité à l'intérieur du quartier. Par conséquent, « Les Portes Ferrées » a été identifié comme quartier prioritaire de niveau régional par le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). Les Portes Ferrées doivent ainsi accueillir un nouvel écoquartier se structurant autour d'un parc urbain correspondant aux espaces verts existants et rayonnant sur l'ensemble du quartier.

Dans le cadre de la politique NPNRU et au regard du levier « renforcement des services, des équipements publics et de l'offre commerciale » du PADD approuvé le 7 juillet 2021, la Communauté Urbaine Limoges Métropole et la Ville de Limoges souhaitent la maîtrise foncière de cette galerie commerciale excepté le lot n°1, cadastrée HR n° 450, et composée de plusieurs lots en copropriété localisée en bordure du quartier des Portes Ferrées en vue d'y réaliser une opération en renouvellement urbain. **Le projet de réserve foncière permettra la réalisation d'études complémentaires nécessaires à la définition de ce projet au sein de l'écoquartier des Portes Ferrées.**

La réalisation de l'opération portée par Limoges Métropole n'est pas envisageable dans des délais raisonnables sans recourir à l'expropriation.

Le contexte démographique, économique et foncier, justifie l'utilité publique de l'opération.

Pour ces raisons, l'EPFNA sollicite le Préfet de la Haute-Vienne pour déclarer l'utilité publique de cette opération ainsi que le retrait de la copropriété de l'ensemble des lots inclus dans le périmètre de DUP.



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

## Opération Ecoquartier des Portes-Ferrées



Pièce 3 : Périmètre délimitant les immeubles à  
exproprier

L'enquête est ouverte sur la Ville de Limoges.

La déclaration d'Utilité Publique porte sur la parcelle HR n°450 (lots 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, d'une contenance globale de 2 525 m<sup>2</sup>. Le lot n°1 est exclu du périmètre de DUP.

L'enquête parcellaire porte sur les lots de la parcelle non acquis par la puissance publique, à savoir les lots 2, 7, 8, 11, 12 et 13 de la parcelle HR n°450.

Le lot 1 ne sera pas acquis par l'EPF Nouvelle-Aquitaine.

Plusieurs lots (n°4, 5, 6, 10, 14, 15, 16 et 17) ont déjà fait l'objet d'une acquisition.

Les négociations sur le reste des lots (n°2, 8, 11, 12 et 13) n'ont pas pu aboutir (le lot n°7 correspondant au local technique et appartenant au Syndicat des copropriétaires du centre commercial des Portes Ferrées).

Selon l'article L 122-6 du code de l'expropriation, l'ensemble des emprises du périmètres de DUP seront retirées de la copropriété.

Cette unité foncière se situe au sud-est du centre-ville de Limoges, et est encadrée :

- Au nord par une crèche municipale, un tissu urbain de faubourg et le parc des Portes Ferrées ;
- A l'est par la rue des Portes Ferrées et des pavillons ;
- A l'ouest par l'avenue Georges Pompidou ;
- Au sud par le carrefour giratoire Henri Queuille à 5 artères routières.




## Lots


DUP Réserve foncière des Portes-Ferrées à Limoges (87)

## Légende

 Périmètre de la DUP

**Lots**

 A acquérir - DUP et Enquête  
parcellaire

 Acquis



SPT - Foncier-Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : SDIS 87 - IGN - 2022 - 11/2021 - 11/21

Carte 13 : Lots





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

## Opération Ecoquartier des Portes-Ferrées



### Pièce 4 : Estimation sommaire des dépenses

Lots	Date d'acquisition	Prix principal	Indemnités accessoires	Observations
Lot 2	Expropriation	26 335,00 €	5 656,28 €	Local vide
Lot 4	22/02/2021	28 500,00 €		Local vide
Lot 5	18/02/2021	12 000,00 €		Local vide
Lot 6	02/07/2021	25 000,00 €		Loué, fin du bail au 31/12/2022
Lot 7	Expropriation	non évalué	non évalué	Local technique
Lot 8	Expropriation	41 400,00 €	11 270,00 €	Loué, activité Bar/Tabac
Lot 10	11/09/2020	18 770,16 €		Local vide
Lot 11	Expropriation	17 710,00 €	4 163,00 €	Local vide, propriétaire absent
Lot 12	Expropriation	18 285,00 €	4 335,50 €	Local vide
Lot 13	Expropriation	46 000,00 €	12 650,00 €	Propriétaire exploitant, vente de pains spéciaux
Lot 14	11/09/2020	6 308,22 €		Local vide
Lot 15	11/09/2020	18 770,17 €		Local vide
Lot 16	08/03/2021	50 000,00 €		Local vide
Lot 17	21/12/2021	30 000,00 €		Local vide
	Total	339 078,55 €	38 074,78 €	

<b>Total des dépenses réalisées et à venir dans le cadre de l'opération</b>	<b>377 153,33 €</b>
---	---------------------

	Lots acquis par l'EPFNA
	Lots inclus dans l'enquête parcellaire

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

## Opération Ecoquartier des Portes-Ferrées



Pièce annexe n°1 : Convention opérationnelle  
entre Limoges Métropole – Communauté  
urbaine, la Ville de Limoges et l'EPFNA



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-20-001  
D'ACTION FONCIERE POUR LE TRAITEMENT D'UN ESPACE COMMERCIAL DANS LE  
QUARTIER DES PORTES FERREES  
ENTRE  
LIMOGES METROPOLE – COMMUNAUTE URBAINE (87),  
LA VILLE DE LIMOGES (87),  
ET  
L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

entre

**Limoges Métropole – Communauté urbaine**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy, 87000 Limoges – représentée par **Monsieur Jean-Paul DURET**, son Président, dûment habilité par délibération du conseil communautaire du 26 septembre 2019,  
Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

d'une part,

**La Ville 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 22 octobre 2019,  
Ci-après dénommée « **la Ville de Limoges** » ;

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 Sylvain BRILLET**, son Directeur Général, nommé par arrêté ministériel du 23 avril 2019 et agissant en vertu de la délibération du Bureau n°B-2019-159 en date du 24 septembre 2019,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'autre part

Page 1 sur 8

JPD  
ERL

SB

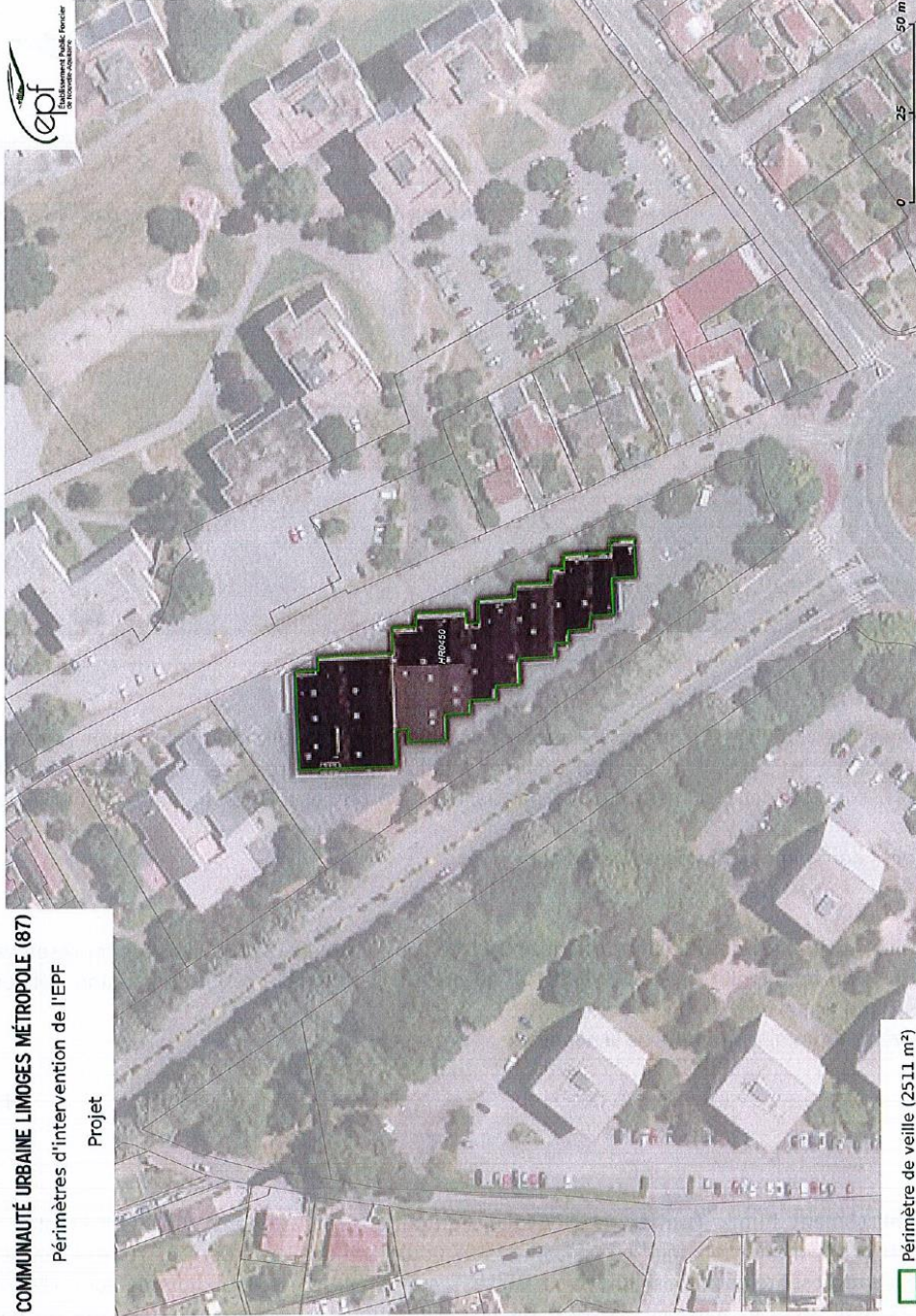


## Identification des périmètres d'intervention

COMMUNAUTÉ URBAINE LIMOGES MÉTROPOLE (87)

Périmètres d'intervention de l'EPF

Projet



Page 2 sur 8

SPD  
BRL

SB

## PRÉAMBULE

Limoges Métropole – Communauté urbaine a conclu avec l'EPF une convention cadre annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister la Communauté Urbaine et ses communes membres dans la conduite sur le long terme d'une politique foncière active sur le territoire communautaire. Il s'agit de répondre aux objectifs de requalification et de renouvellement urbain sur les quartiers politique de la ville tout particulièrement à la reconquête des zones existantes et à la requalification de bâtis vacants ou dégradés. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention.

### Limoges Métropole – Communauté urbaine

Limoges Métropole – Communauté urbaine regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. L'intercommunalité a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1er janvier 2003. Elle comptait alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté urbaine : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chaptelat en 2017. Limoges Métropole représente plus de la moitié de la population départementale et est marquée par la présence de Limoges, plus grande ville du département et ville centre.

3ème pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, Limoges Métropole couvre un territoire stratégique de plus de 500 km<sup>2</sup> et polarise un important bassin de vie à une échelle suprarégionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Bellegarde qui draine un important trafic et dessert des destinations nationales et européennes.

La mission générale de cet établissement public est de mener à bien de grands projets structurants, de développer l'offre de services, de créer des équipements à vocation économique et de gérer les grands services nécessaires à la population tout en maintenant la qualité de l'environnement.

Forte de ses 13 compétences exercées de plein droit, telles que les transports, l'habitat, le logement social, l'environnement, la voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une Communauté Urbaine :

- actrice de la mobilité durable,
- responsable, créative et au service de la population,
- ouverte et inclusive,
- en mouvement, innovante et créatrice de richesses.

Au regard de ses compétences en matière de pilotage du contrat de ville, habitat, logement social et développement économique, et de la loi LAMY, la Communauté Urbaine Limoges Métropole conduit les stratégies de renouvellement urbain dans les quartiers politique de la ville. La Communauté Urbaine Limoges Métropole compte ainsi 9 quartiers prioritaires « Politique de la Ville », tous localisés à Limoges, ville centre de la Communauté Urbaine Limoges Métropole :

- Val de l'Aurence Nord
- Val de l'Aurence Sud
- La Bastide
- Beaubreuil
- Les Portes Ferrées
- Le Vigenal
- Bellevue
- Les Coutures
- Le Sablard

JPD  
EAL

Page 3 sur 8

SB



Une première convention pluriannuelle (2007-2011) a été signée avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine pour un programme de rénovation des trois quartiers du Val de l'Aurence, de Beaubreuil, de la Bastide dont les travaux sont en cours.

Le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) a identifié deux sites d'intérêt national à Beaubreuil et au Val de l'Aurence Sud tandis que les Portes Ferrées et le Val de l'Aurence Nord ont été identifiés comme sites d'intérêt régional. Ces programmes s'attacheront notamment à modifier de manière ambitieuse le tissu urbain existant en proposant des opérations en renouvellement urbain, en réhabilitation et en traitant les espaces publics (résidentialisation, cheminement doux...).

Les programmes de rénovation urbaine au sein de Limoges Métropole, visent au travers d'un projet d'ensemble, à transformer le quartier durablement et prévoient notamment :

- Une diversification de l'habitat (construction de logements privés et de logements en accession) ;
- La requalification des espaces publics et privés ;
- L'amélioration des circulations au sein des quartiers et des liaisons avec l'extérieur ;
- Le renforcement des services, des équipements publics et de l'offre commerciale
- Le développement de nouvelles activités économiques.

### **Le Projet de Limoges Métropole**

Sur le quartier des Portes Ferrées, site d'intérêt régional, la Ville de Limoges, Limoges Métropole et l'ensemble des partenaires portent un projet de renouvellement urbain visant à requalifier le quartier à travers notamment la déconstruction d'immeubles d'habitat social dégradé rue des Portes Ferrées, le réaménagement d'espaces publics et la mutation du centre commercial en déclin de l'entrée de quartier (16 cellules vacantes sur un total de 19). Les Portes Ferrées se transformeront en écoquartier se structurant autour d'un grand parc urbain relié aux bords de Vienne et au centre-ville, rayonnant sur l'habitat des rues Domnolet-Lafarge (résidence d'habitat social et futurs îlots résidentiels rue des Portes Ferrées).

Au regard du volet « renforcement des services, des équipements publics et de l'offre commerciale », Limoges Métropole et la Ville de Limoges souhaitent accompagner le devenir et la mutation de l'ancienne galerie commerciale en déprise localisée en bordure du quartier. Elles sollicitent ainsi l'EPF afin de les accompagner dans la réflexion liée à la requalification de cette propriété qui pourrait se traduire par son acquisition.

### **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.

SP  
EPF

Page 4 sur 8

SB

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

Au titre de son PPI 2018-2022, les interventions de l'EPFNA, au service de l'égalité des territoires, doivent permettre :

- d'accompagner les territoires dans la définition précise de leurs besoins, à déterminer les gisements fonciers et immobiliers stratégiques mutables en posant les bases d'une gestion foncière prospective et d'une pédagogie d'utilisation ;
- de guider les territoires dans la requalification opérationnelle des espaces existants, à toutes les échelles et de toutes natures (résidentiel, commercial, patrimonial d'activité) ;
- d'optimiser l'utilisation foncière où les économies réalisées par les collectivités grâce à l'anticipation pourraient couvrir une part de leurs dépenses au titre du programme et, par conséquent, en favoriser la réalisation.

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

**L'EPFNA, par la présente convention opérationnelle, accompagnera l'EPCI 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.**

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.

Dans le cadre de la présente convention opérationnelle, l'EPFNA a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de renouvellement urbain et en particulier de reconquête, de reconversion et de réhabilitation de friches industrielles ou tertiaires, de quartiers dégradés et de centres-bourgs. Il peut également intervenir pour contribuer à la valorisation et à la protection d'espaces naturels ou du patrimoine bâti et accompagner les collectivités dans le cadre de leurs actions de prévention du risque d'inondation et de la mise en œuvre concrète et ambitieuse du développement durable, y compris en termes de développement de la biodiversité. L'EPFNA n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

JCO  
EAC

Page 5 sur 8

SB