

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

**Création d'une réserve foncière visant  
à la réalisation d'une opération  
d'habitat en densification sur le secteur  
de la Médiathèque**

**Verneuil-sur-Vienne**

## SOMMAIRE

Introduction	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. Collectivités concernées</b>	<b>10</b>
3.1 Communauté urbaine de Limoges Métropole	10
3.2 Commune de Verneuil-sur-Vienne	12
3.3 Expropriant – Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)	19
Pièce 1 : Plans de situation	21
Pièce 2 : Notice explicative	24
<b>1. Contexte de l'opération</b>	<b>25</b>
1.1 Situation	25
1.2 Description	26
<b>2. État actuel du site</b>	<b>27</b>
2.1 Occupation du sol et accès	27
2.2 Insertion au regard des documents cadres	30
2.3 État environnemental	38
<b>3. Vocation future du site</b>	<b>59</b>
<b>4. Justification de l'utilité publique de la création d'une réserve foncière</b>	<b>60</b>
4.1 Justification légale	60
4.2 Justification technique	63
4.3 Synthèse	65
<b>5. Cadre juridique de la Déclaration d'Utilité Publique</b>	<b>66</b>
5.1 Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique	66
5.2 Nature et condition de l'enquête	66
5.3 Texte de référence	67
5.4 Organisation et déroulement de l'enquête publique	67
5.5 Déclaration d'utilité Publique	68
5.6 Recours à l'expropriation	69
5.7 Enquête parcellaire	69
5.8 Insertion de l'enquête publique dans la procédure	70
<b>6. Conclusion</b>	<b>71</b>
Pièce 3 : Périmètre délimitant les immeubles à exproprier	72
Pièce 4 : Estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser	74
Pièce annexe n°1 : Convention opérationnelle entre la Ville de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA et ses	

annexes (dont la convention cadre n°87-18-158) et avenant n°1 et 2 (avenants  
sans leurs annexes) 76

Pièce annexe n°2 : Délibération du conseil municipal de la Ville de Verneuil-sur-  
Vienne relative à la déclaration d'utilité publique pour l'opération d'habitat sur  
le secteur de la Médiathèque 113

Pièce annexe n°3 : Délibération du conseil communautaire de Limoges Métropole  
relative à la déclaration d'utilité publique pour l'opération d'habitat sur le  
secteur de la Médiathèque 116

Pièce annexe n°4 : Estimation du domaine 120

## Liste des figures

Figure 1 : Territoire de Limoges Métropole (cartographie : Biotope, 2021) .....	10
Figure 2 : Évolution démographique entre 1968 et 2020 sur la communauté urbaine (CU) (source : Insee) ...	11
Figure 3 : Évolution entre 1968 et 2020 de la population de la commune de Verneuil-sur-Vienne (source : Insee) .....	14
Figure 4 : Lieu de résidence actuel des ménages ayant quitté Limoges (source : PLH 2019-2025).....	14
Figure 5 : Population par grandes tranches d'âges (Insee, RP2009, RP2014 et RP2020) .....	16
Figure 6 : Plan de situation (1/4 000ème et 1/100 000ème) .....	22
Figure 7 : Enjeux identifiés sur le territoire de la commune de Verneuil-sur-Vienne (source : PLU Verneuil-sur- Vienne, 2015, ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope) .....	26
Figure 8 : Photographies aérienne entre 1950 et 2010 autour du périmètre de DUP (IGN).....	28
Figure 9 : Occupation du sol (Corine Land Cover 2018) .....	29
Figure 10 : extrait du PADD du Scot (Ajout du périmètre de la DUP en rouge par Biotope) .....	31
Figure 11 : Illustration n°15 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges .....	32
Figure 12 : Illustration n°20 du DOO du SCoT de Limoges Métropole (ajout du périmètre de la DUP par Biotope) .....	33
Figure 13 : Axe 2 du bourg à réinventer issu du PLU de Verneuil-sur-Vienne.....	35
Figure 14 : Extrait des documents d'orientations sur le secteur de la Médiathèque (PLU de Verneuil-sur- Vienne).....	36
Figure 15 : Zonage du PLU de Verneuil-sur-Vienne (la zone d'étude en rouge par Biotope) .....	37
Figure 16 : Géologie (Source : InfoTerre, BRGM) .....	39
Figure 17 : Topographie du site (Source : topographic-map) .....	40
Figure 18 : Gestion de la ressource en eau du PLU de Verneuil-sur-Vienne (Source : Limoges Métropole, ajout du périmètre de la DUP en jaune par Biotope) .....	42
Figure 19 : Extrait du zonage d'assainissement (Source : PLU de Verneuil-sur-Vienne) .....	43
Figure 20 : Réseau eau potable sur la commune (source : PLU Verneuil-sur-Vienne, Ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope) .....	44
Figure 21 : Milieux naturels reconnus d'intérêt sur le territoire du SCoT (Source : PLU de Verneuil, ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope).....	47
Figure 22 : Trame verte et bleue sur l'agglomération de Verneuil-sur-Vienne (Source : PLU de Verneuil-sur- Vienne, Ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope) .....	48
Figure 23 : Limoges et sa campagne résidentielle (Source : atlas des paysages du Limousin, ajout en jaune du périmètre de la DUP par Biotope) .....	50
Figure 24 : Sites touristiques à Verneuil-sur-Vienne (Source : PLU de Verneuil-sur-Vienne) .....	51
Figure 25 : Extrait du classement sonore des voies visible sur le site internet des services de l'Etat dans le département de la Haute-Vienne (Source : PPEB de Haute-Vienne, 2018-2023, ajout d'une zone noir pour situer la commune par Biotope) .....	55
Figure 26 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges Bellegarde (Source : Géoportail) .....	56

## Liste des Tableaux

Tableau 1 : Evolution de la population entre 1968 et 2020 sur la communauté urbaine (Source : Insee) .....	11
Tableau 2 : Répartition des emplois selon secteurs d'activité (INSEE) .....	12
Tableau 3 : Évolution du nombre de ménages de la ville de Verneuil-sur-Vienne entre 2009 et 2020 (source : Insee) .....	15
Tableau 4 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale (source : Insee) .....	16
Tableau 5 : Population active sur Verneuil-sur-Vienne (Source : Insee) .....	17
Tableau 6 : Répartition des emplois selon les secteurs d'activité à Verneuil-sur-Vienne (INSEE) .....	17
Tableau 7 : Taux de rattrapage retenu sur la période 2023-2025 (Source : contrat de mixité sociale de Verneuil-sur-Vienne) .....	61
Tableau 8 : Inventaire SRU sur Verneuil-sur-Vienne au 01/01/2022 (Source : Limoges Métropole - CMS).....	62

## Liste des Cartes

Carte 1 : Localisation du périmètre au sein du département et à proximité de la commune de Limoges .....	13
Carte 2 : Plan de situation du secteur de la Médiathèque (1/2 000 ème) .....	23
Carte 3 : Proximité du périmètre du projet avec le bourg .....	27
Carte 4 : Réseau hydrographique .....	41
Carte 5 : Zones humides potentielles (Source : sig.reseau-zones-humides.org) .....	45
Carte 6 : Zonages Natura 2000 .....	46
Carte 7 : Paysage .....	49
Carte 8 : Patrimoine culturel (Source : atlas des patrimoines) .....	52
Carte 9 : Aléa inondation par remontée de nappes .....	53
Carte 10 : Aléas retrait/gonflement des argiles (BRGM) .....	54
Carte 11 : Sites et sols pollués (BASIAS / BASOL) .....	57
Carte 12 : Installations Classées pour la protection de l'environnement .....	58

# Introduction

La commune de Verneuil-sur-Vienne présente depuis les années 1960 une évolution démographique positive. La population est passée de 1529 habitants en 1968 à 4886 en 2020. Elle fait également partie des territoires les plus dynamiques en ce qui concerne l'évolution des actifs. Ainsi, les nouveaux habitants sont essentiellement des actifs avec emploi.

En effet, la commune profite de la périurbanisation de Limoges, ex-capitale régionale et pôle d'emploi, et de la proximité des zones d'emplois reliées par une accessibilité efficace et qui tend à l'amélioration. Traversée par la RN 141, la commune de Verneuil-sur-Vienne est reliée à Limoges (12,1 km) et à Angoulême (93,8 km).

Malgré l'attractivité du territoire, la commune peine à répondre aux obligations de la Loi SRU et est en grand déficit de logements sociaux. En 2016 la commune comptait 27 logements locatifs sociaux (LLS) pour 1896 résidences principales. L'augmentation de la valeur de l'immobilier et du foncier au fil des ans a entraîné mécaniquement une typologie d'habitants à revenus élevés. La commune fait état de 43 LLS au 1er janvier 2023.

Face à ce constat, en lien avec Limoges Métropole, Verneuil-sur-Vienne ambitionne la constitution de réserves foncières afin de concevoir un projet d'habitat, intégrant une offre en logement locatifs sociaux, en densification de l'urbanisation.

Le projet de la collectivité constitue un levier de l'action publique visant à développer la mixité sociale, équilibrer l'offre de logements, maintenir les effectifs de population et assurer la pérennité des équipements communaux tout en évitant la consommation des espaces.

Au regard de la stratégie de développement de Limoges Métropole ; la Communauté Urbaine de Limoges Métropole et la Ville de Verneuil-sur-Vienne ont identifié une dent creuse à proximité du centre-bourg de la commune, composée de la parcelle cadastrée ZM n°743, en vue d'y réaliser une opération d'habitat pour permettre la mise en conformité avec l'article 55 de la Loi SRU par l'intégration d'une part importante de logements locatifs sociaux suivant les préconisations de l'OAP inscrite au PLU. Ce projet obéit aux objectifs de transition écologique et cherche un développement harmonieux de son urbanisation en évitant les extensions urbaines.

Souhaitant mener plusieurs projets à terme, la Ville de Verneuil-sur-Vienne, la Communauté Urbaine Limoges Métropole et l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA) ont conclu la convention opérationnelle n°87-19-001, signée le 15 juin 2019, et modifiée par deux avenants signés respectivement le 10 février 2022 et le 31 mai 2022, afin de conduire une mission d'action foncière de nature à acquérir les emprises nécessaires à la définition d'une opération de logements en densification.

L'EPFNA a engagé des démarches de négociation amiable avec les propriétaires de l'emprise foncière concernée par cette opération. Néanmoins, les négociations d'acquisitions amiables engagées depuis 2019 n'ont pas abouti, la Ville de Verneuil-sur-Vienne et Limoges Métropole se sont alors engagées 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. La déclaration d'utilité publique et de cessibilité interviendra au bénéfice de l'EPFNA.

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 de réserves foncières 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 pour cause d'utilité publique, 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 pour cause d'utilité publique, 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, 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 et l'obtention d'une ordonnance d'expropriation.

Les accords amiables seront systématiquement recherchés par l'EPFNA tout au long de la procédure.

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce préliminaire : Présentation des  
intervenants



## 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](mailto:contact@epfna.fr)

## 2. Objet de la demande

Le dossier présenté à l'enquête publique motive l'utilité publique de création d'une réserve foncière en vue de concevoir une opération de logements en densification de l'urbanisation. Une fois la maîtrise foncière acquise, la Ville de Verneuil-sur-Vienne et Limoges Métropole pourront avoir accès à la propriété et entamer les études nécessaires visant la définition précise du projet.

Ainsi, dans le cadre de la convention opérationnelle n°87-19-001 signée en date du 15 juin 2019 et de ses deux avenants (annexe 1), Limoges Métropole a confié à l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine le portage foncier du périmètre concerné afin d'acquiescer à l'amiable la propriété nécessaire à l'atteinte des objectifs de l'opération. Les démarches engagées 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, la commune et Limoges Métropole ont 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.

La déclaration d'Utilité Publique porte sur la parcelle cadastrée ZM n°743.

L'enquête parcellaire porte sur la parcelle cadastrée ZM n° 743 non maîtrisée à ce jour par la puissance publique.

Le présent dossier 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 les collectivités territoriales concernées, de recueillir les observations du public et d'apporter des éléments d'information utiles à l'appréciation de l'utilité publique de ce projet.

Les délibérations du conseil municipal de la Ville de Verneuil et du conseil communautaire de Limoges Métropole relatives à la décision de mise en enquête publique sont présentées en annexe 2 et 3 du présent dossier.

## 3. Collectivités concernées

### 3.1 Communauté urbaine de Limoges Métropole

La Communauté urbaine de Limoges Métropole rassemble 20 communes et comporte 207 053 habitants en 2020, 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 LM, 2018).

Si les emplois et les habitants restent concentrés, pour la plupart, sur la commune 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 notamment l'eau potable, l'assainissement, le développement économique et touristique, la gestion des concessions de gaz et électricité, l'enseignement supérieur, l'habitat, la voirie, les parcs et aires de stationnement, 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)

Limoges Métropole a les compétences urbanisme et d'équilibre social de l'habitat sur le territoire communautaire. A ce titre, l'EPCI assure la réalisation du programme local de l'habitat, la politique de logements, les aides financières au logement social et les actions en faveur du logement social. Dans le cadre de son programme local de l'habitat (PLH) 2019-2025, Limoges Métropole participe financièrement aux opérations de création de logements sociaux sur son territoire.

Une fois la maîtrise foncière acquise, les travaux de développement de l'offre de logement social sera sous la maîtrise d'ouvrage des bailleurs.

### 3.1.1 Evolution de la population

#### 3.1.1.1 Démographie

À l'échelle de la communauté urbaine, la population de Limoges Métropole 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. En effet, Limoges est la seule commune de Limoges Métropole à perdre des habitants entre 2012 et 2020. Des communes comme Chaptelat, Verneuil-sur-Vienne ou Couzeix sont attractives en raison des prix de fonciers nettement inférieurs.

Verneuil-sur-Vienne fait face aujourd'hui au phénomène de gentrification et peine à répondre aux obligations de la loi SRU. La présente opération doit permettre aux foyers modestes d'avoir accès au marché immobilier.

Malgré ce constat, Limoges garde une place majeure dans la démographie et représente plus de 50% de la population de communauté urbaine contre un tiers pour les centres-villes de Bordeaux et Poitiers.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre d'habitants sur la Communauté urbaine (CU)	161 116	180 916	188 801	190 272	195 529	206 274	208 705	207 053

Tableau 1 : Evolution de la population entre 1968 et 2020 sur la communauté urbaine (Source : Insee)

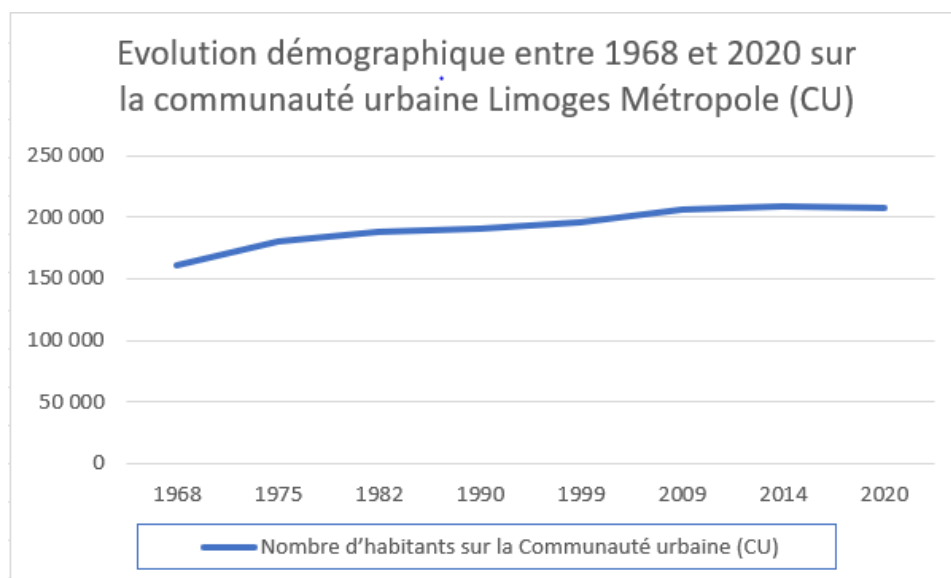


Figure 2 : Évolution démographique entre 1968 et 2020 sur la communauté urbaine (CU) (source : Insee)

### 3.1.1.2 Population active

Au niveau de la communauté urbaine de Limoges Métropole, en 2020, le taux d'activité des 15- 64 ans représente 70,4%. Le taux de chômage est de 9,7%.

En 2020, à l'échelle de Limoges Métropole, 98 552 emplois sont recensés et le territoire compte 79 114 actifs ayant un emploi et résidant dans la métropole.

### 3.1.2 Présentation des activités économiques

	2009		2014		2020		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>103 063</b>	<b>100,0</b>	<b>99 551</b>	<b>100,0</b>	<b>98 552</b>	<b>100,0</b>	<b>50,0</b>	<b>90,8</b>
Agriculture	716	0,7	704	0,7	633	0,6	29,1	46,4
Industrie	12 128	11,8	9 614	9,7	8 985	9,1	31,1	93,6
Construction	6 420	6,2	5 514	5,5	5 587	5,7	11,3	77,9
Commerce, transports, services divers	44 119	42,8	43 516	43,7	43 746	44,4	43,8	89,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	39 681	38,5	40 203	40,4	39 601	40,2	66,9	94,7

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

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

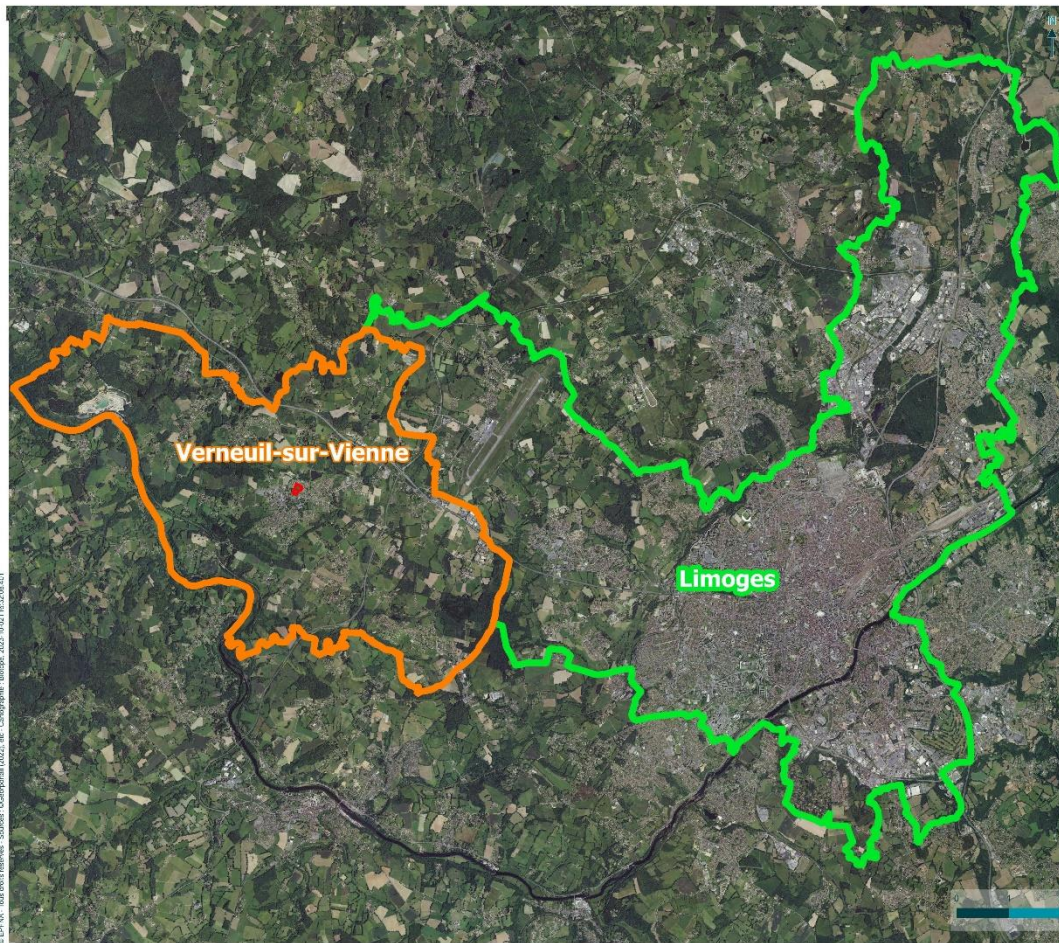
Une majorité des emplois est liée aux secteurs du « Commerce, transport et services divers ». Ce secteur représente 43 746 emplois soit 44,4 % des emplois de la métropole.

## 3.2 Commune de Verneuil-sur-Vienne

L'opération de création d'une réserve foncière pour une opération de logements locatifs sociaux, objet du présent dossier, se situe sur la commune de Verneuil-sur-Vienne, rue du Pré Vieux.

La commune de Verneuil-sur-Vienne s'insère au sein de la communauté urbaine de Limoges Métropole à l'ouest de Limoges (à environ 10 km). 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 commune de Limoges. La commune de Verneuil-sur-Vienne s'étend sur 34,52 km<sup>2</sup>. Cette commune périurbaine est une commune peu ou très peu dense (Insee).







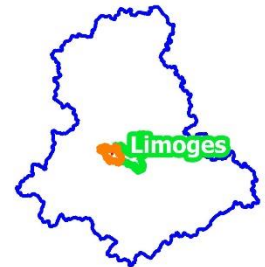


### Localisation globale au sein du département

DUP réserve foncière de la Médiathèque à Verneuil-sur-Vienne (87)

#### Légende

-  Périmètre de la DUP
-  Commune de Verneuil-sur-Vienne
-  Commune de Limoges
-  Département de Haute Vienne



Carte 1 : Localisation du périmètre au sein du département et à proximité de la commune de Limoges

## 3.2.1 Evolution de la population

### 3.2.1.1 Démographie

La population de la ville de Verneuil-sur-Vienne connaît une augmentation progressive dès les années 1968. La population est passée de 1529 habitants en 1968 à 4886 en 2020.

Le taux de variation annuelle moyenne le plus élevée était compris entre les années 1975 à 1982 avec 4,4 % de sa population par an (dont 4,4 % due au solde apparent des entrées sorties et -0,1 % due au solde naturel). La variation a été plus faible sur les décennies suivantes : de 2014 à 2020 la variation annuelle moyenne est de 0,6 % (0,2 % en solde naturel et 0,3 % due au solde apparent des entrées sorties).

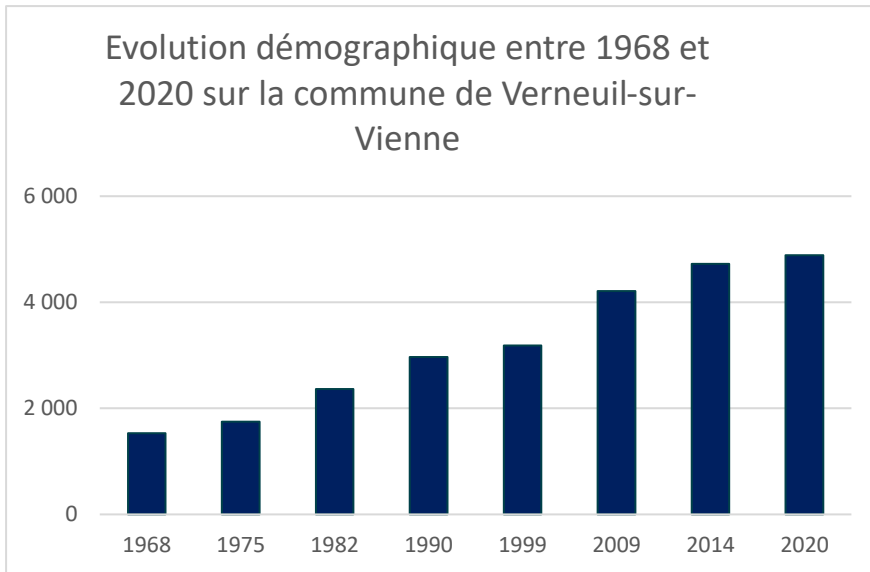


Figure 3 : Évolution entre 1968 et 2020 de la population de la commune de Verneuil-sur-Vienne (source : Insee)

Verneuil-sur-Vienne a gagné 3 357 habitants, depuis 1968, en raison du phénomène de périurbanisation. Des actifs ont quitté Limoges pour aller s'implanter dans des zones plus rurales tout en restant à proximité du pôle d'emplois.

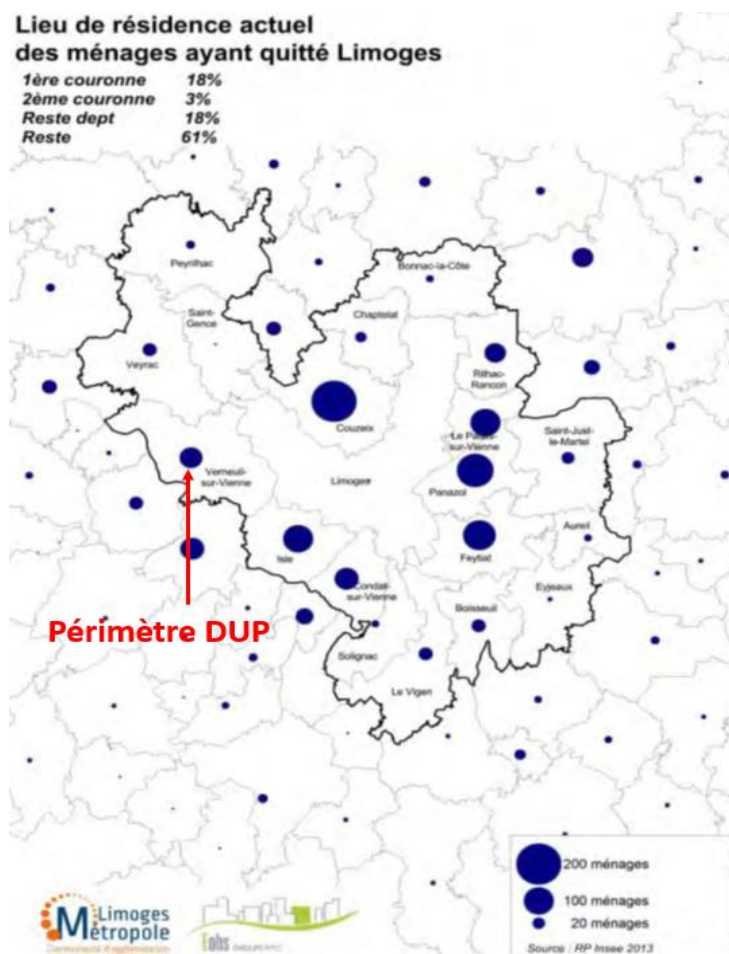


Figure 4 : Lieu de résidence actuel des ménages ayant quitté Limoges (source : PLH 2019-2025)

La population de Verneuil-sur-Vienne accueille en majorité des ménages avec famille. Ces ménages sont représentés notamment par des personnes seules (422 personnes en 2020, soit 21,3 % des ménages), jeunes ou âgées et par les familles monoparentales (171 ménages en 2020, soit plus de 8,6 % des familles avec enfants sur la commune). Depuis 2009, ces 2 typologies de ménages sont en augmentation.

	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2009	%	2014	%	2020	%	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>1 632</b>	<b>100,0</b>	<b>1 840</b>	<b>100,0</b>	<b>1 975</b>	<b>100,0</b>	<b>4 152</b>	<b>4 613</b>	<b>4 815</b>
<b>Ménages d'une personne</b>	<b>288</b>	<b>17,6</b>	<b>336</b>	<b>18,3</b>	<b>422</b>	<b>21,3</b>	<b>288</b>	<b>336</b>	<b>422</b>
Hommes seuls	108	6,6	154	8,4	183	9,3	108	154	183
Femmes seules	180	11,0	182	9,9	239	12,1	180	182	239
<b>Autres ménages sans famille</b>	<b>12</b>	<b>0,7</b>	<b>20</b>	<b>1,1</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>32</b>	<b>45</b>	<b>0</b>
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :</b>	<b>1 332</b>	<b>81,6</b>	<b>1 484</b>	<b>80,7</b>	<b>1 553</b>	<b>78,7</b>	<b>3 832</b>	<b>4 232</b>	<b>4 394</b>
Un couple sans enfant	604	37,0	699	38,0	706	35,7	1 240	1 438	1 417
Un couple avec enfant(s)	644	39,5	676	36,7	677	34,3	2 392	2 521	2 545
Une famille monoparentale	84	5,1	109	5,9	171	8,6	200	273	431

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2023.

Tableau 3 : Évolution du nombre de ménages de la ville de Verneuil-sur-Vienne entre 2009 et 2020 (source : Insee)

En 2020, la répartition de la population de Verneuil-sur-Vienne en âge est plutôt équilibrée avec des parts de 20% pour les tranches 0-14 ans, 30-44 ans, 45-59 ans et 60-74 ans, reflétant une population Verneuillaise bien répartie. La ville de Verneuil-sur-Vienne est caractéristique d'un territoire sous influence périurbaine (forme dite en « as de pique »). Les classes 30 -59 ans sont relativement importantes et laissent entrevoir une séniorisation du territoire dans les 10 à 15 prochaines années, notamment en soulevant la question des dimensionnements des équipements à prévoir. Le déséquilibre entre les petites classes (0-14 ans), qui représentent un peu plus de 20%, et les classes médianes (15-20 ans), qui représentent un peu plus de 10%, peut engendrer des problématiques scolaires de renouvellement de ces dernières.

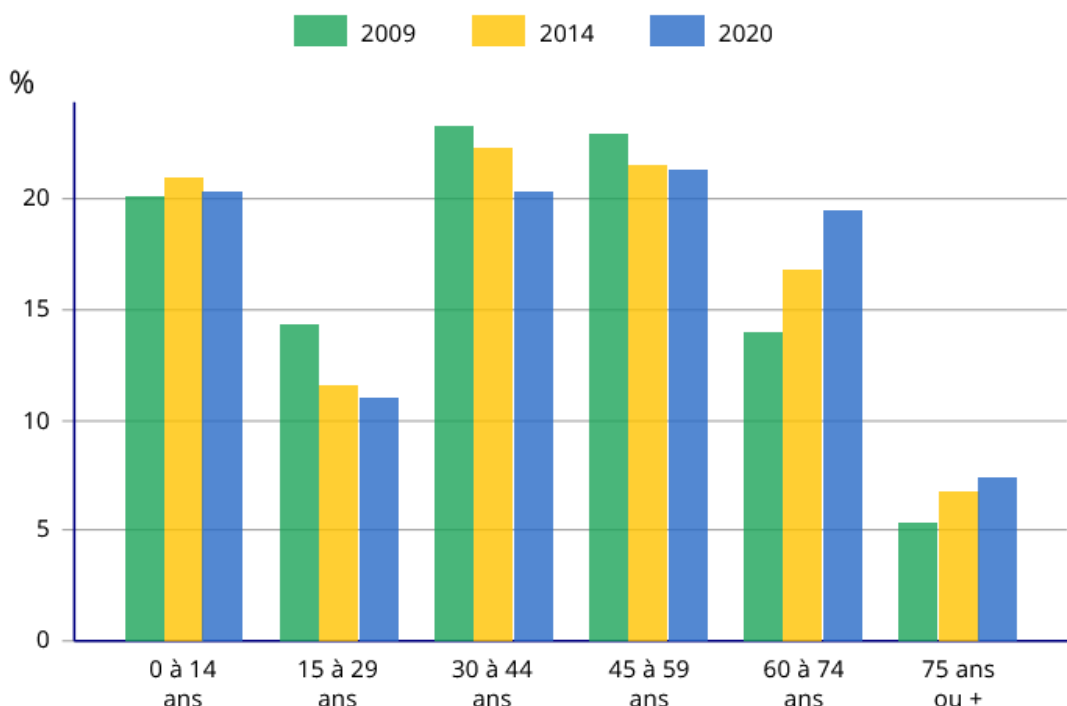


Figure 5 : Population par grandes tranches d'âges (Insee, RP2009, RP2014 et RP2020)

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> couronne, voire de la 2<sup>ème</sup>. La commune de Verneuil-sur-Vienne étant excentrée accueille actuellement des ménages plus aisés car ils ont les moyens de payer le prix du foncier, du bâti et des déplacements.

Le nombre de personnes par ménage diminue progressivement. En 2020, on dénombrait 2,44 personnes en moyenne par résidence à Verneuil-sur-Vienne contre 3,44 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.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2009	2014	2020
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,44	3,04	3,01	2,89	2,76	2,55	2,52	2,44

Tableau 4 : Nombre moyen d'occupants par résidence principale (source : Insee)

### 3.2.1.2 Population active

La population en âge de travailler diminue sur la commune de Verneuil-sur-Vienne. Les actifs ayant un emploi représentent 74 % de la population en âge de travailler en 2020 contre 74,4 % en 2014. La part de chômeurs diminue de 4,2 % en 2014 à 3,7 % en 2020.

En 2020, la commune compte 2 180 emplois dont 300 actifs ayant un emploi résident dans la commune.



	2009	2014	2020
<b>Ensemble</b>	<b>2 845</b>	<b>2 957</b>	<b>2 923</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>75,0</b>	<b>78,6</b>	<b>77,7</b>
Actifs ayant un emploi en %	72,0	74,4	74,0
Chômeurs en %	3,0	4,2	3,7
<b>Inactifs en %</b>	<b>25,0</b>	<b>21,4</b>	<b>22,3</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,0	8,3	9,6
Retraités ou préretraités en %	11,9	10,4	10,7
Autres inactifs en %	3,1	2,7	2,0

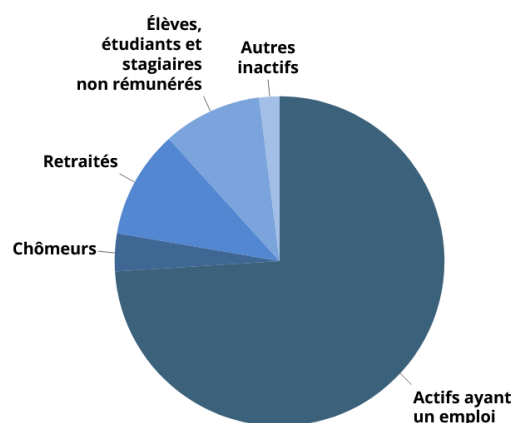


Tableau 5 : Population active sur Verneuil-sur-Vienne (Source : Insee)

Les emplois se concentrent sur l'unité urbaine avec un quart des emplois sur la commune de Verneuil-sur-Vienne. Les 3 autres quarts des emplois sont localisés dans d'autres villes avec une majorité sur la commune de Limoges. La ville de Limoges 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.

Verneuil-sur-Vienne est comprise dans le bassin de vie et d'emplois d'Aixe-sur-Vienne.

### 3.2.2 Présentation des activités économiques

	2009		2014		2020		dont femmes en %	dont salariés en %
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
<b>Ensemble</b>	<b>1 005</b>	<b>100,0</b>	<b>1 176</b>	<b>100,0</b>	<b>1 111</b>	<b>100,0</b>	<b>49,8</b>	<b>89,2</b>
Agriculture	72	7,2	40	3,4	15	1,4	0,0	67,1
Industrie	122	12,1	156	13,3	144	13,0	18,1	92,4
Construction	104	10,4	129	11,0	117	10,5	13,6	81,2
Commerce, transports, services divers	329	32,7	392	33,4	322	29,0	45,8	87,0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	378	37,6	458	39,0	512	46,1	70,9	92,2

Sources : Insee, RP2009, RP2014 et RP2020, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2023.

Tableau 6 : Répartition des emplois selon les secteurs d'activité à Verneuil-sur-Vienne (INSEE)

L'activité tertiaire représente plus de 75 % des emplois de l'agglomération. L'activité industrielle et la construction BTP sont également représentées avec 23,5 % des emplois de l'agglomération.

Verneuil-sur-Vienne présente quelques commerces notamment de proximité. Les commerces et services sont diversifiés mais au regard du nombre d'habitants d'autres commerces pourraient s'installer. (source : PLU de Verneuil-sur-Vienne, 2015)

Au vu de l'augmentation de la population, une demande croissante d'implantation commerciale est constatée. De plus, la maîtrise des enjeux urbains identifiés par la commune est de proposer des alternatives à l'usage de la voiture notamment en limitant le déplacement par le développement des équipements, services et commerces de proximité et en privilégiant la mixité fonctionnelle (commerces en rez-de-chaussée et habitat aux étages).

Il existe donc un enjeu de dynamisation sur les fonds commerciaux dans le centre-bourg de Verneuil-sur-Vienne. Il est important de répondre aux besoins quotidiens des habitants et renforcer par ricochet, l'animation du centre-ville.

---

À l'est du centre-bourg, le périmètre DUP se localise à proximité de petits commerces tels que boucherie, alimentaire, coiffure, fleuriste mais également de nombreuses services (médiathèque, salle polyvalente, aire de jeux de Pennevayre, mairie, poste, école maternelle, école primaire, ALSH, RAM, équipements sportifs).

---

### 3.3 Expropriant – Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine (EPFNA)

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'Etablissement 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.

#### 3.3.1 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 (PPI). 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 deuxième Programme Pluriannuel d'Intervention, arrêté pour la période 2014-2018, intègre des inflexions sur la politique d'intervention de l'EPFNA pour répondre aux nouveaux besoins du territoire et aux politiques nationales d'aménagement du territoire, d'emploi et de transition écologique.

Le troisième Programme Pluriannuel d'Intervention, concernant la période 2018-2022, s'appuie sur l'aménagement durable du territoire et la fabrique de la ville durable. L'EPFNA intervient afin de faciliter l'activité économique et l'emploi ainsi que pour faciliter la faisabilité des opérations innovantes.

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 quatrième PPI 2023-2027 est adopté. Il établit trois grandes priorités d'action :

- L'aménagement durable des territoires ;
- La mobilisation du foncier pour l'habitat et en particulier pour le logement social ;
- La prévention des risques naturels et technologiques.

L'atteinte de ces objectifs passe par des interventions sur quatre axes :

- L'habitat ;
- Le développement des activités et des services ;
- La protection des espaces naturels et agricoles ;
- La protection contre les risques naturels et technologiques.

Les centre-bourgs et leur revitalisation sont un fil conducteur pour l'EPFNA qui se retrouve dans l'ensemble de ses axes d'intervention.

Par ailleurs, la protection des espaces naturels et agricoles passera nécessairement par une attention particulière à la localisation des interventions et une priorité donnée aux projets réalisés en densification.

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.

### 3.3.2 La convention avec l'EPF de Nouvelle-Aquitaine

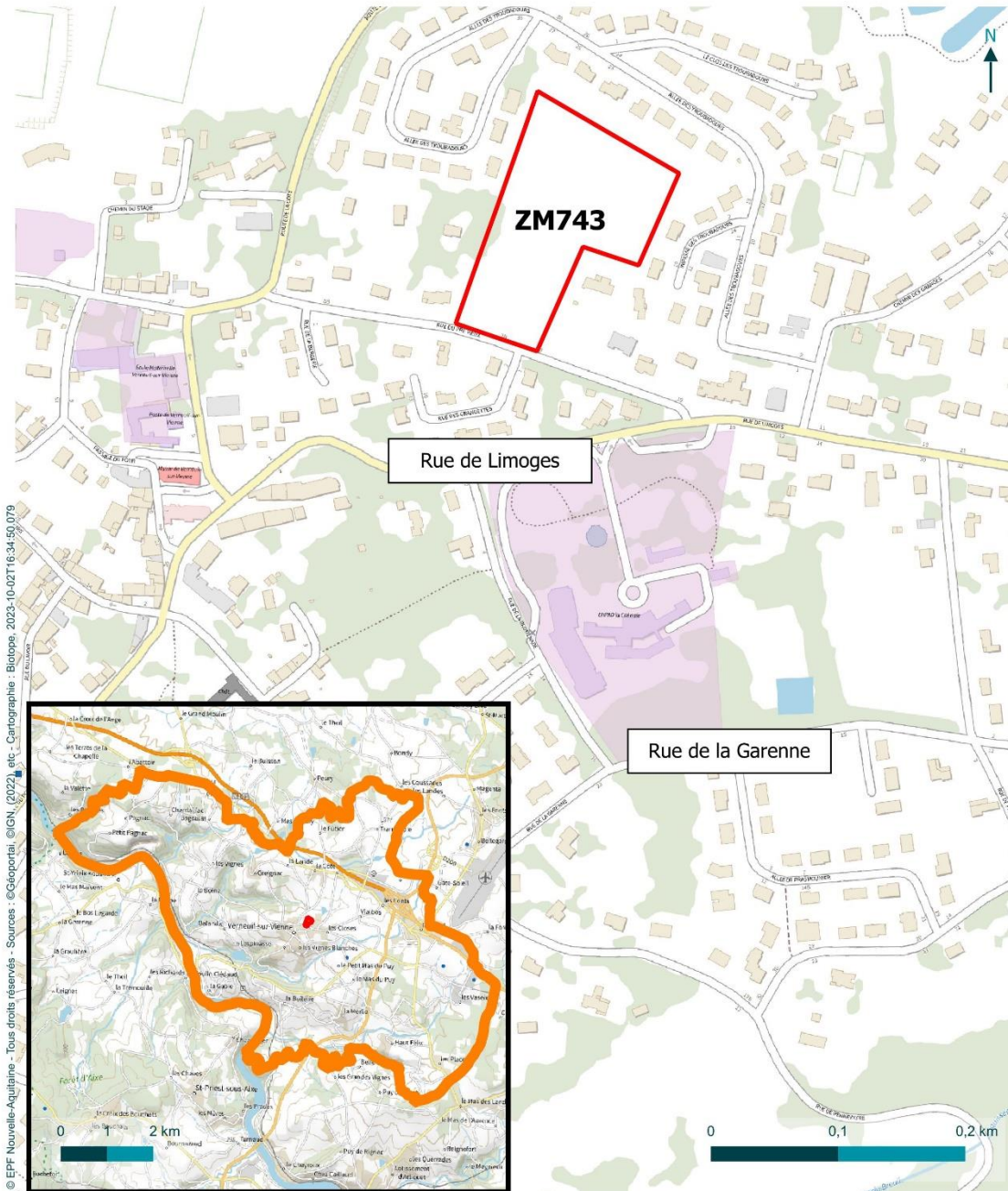
L'EPFNA, Limoges Métropole et la commune de Verneuil-sur-Vienne ont signé le 15 juin 2019 la convention opérationnelle n°87-19-001 d'action foncière pour l'acquisition foncière par tous moyens, y compris l'expropriation, en vue de la réalisation d'une opération de développement de l'offre en logement social sur la commune de Verneuil-sur-Vienne. L'EPFNA est donc le bénéficiaire de l'expropriation des parcelles concernées.

La convention et ses avenants sont présentés en annexe 1 du présent dossier.

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

### **Pièce 1 : Plans de situation**



© EPF Nouvelle-Aquitaine - Tous droits réservés - Sources : ©Geoportail, ©IGN (2022), etc. Cartographie : Biotopie, 2023-10-02T16:34:50.079



**Plan de situation (1/110 000 ème et 1/4 000 ème)**

DUP réserve foncière de la Médiathèque à Verneuil-sur-Vienne (87)

**Légende**

- Périmètre de la DUP
- Commune de Verneuil-sur-Vienne



Figure 6 : Plan de situation (1/4 000ème et 1/100 000ème)



### Légende

 Périmètre de la DUP

### Plan de situation (1/2 000 ème)

DUP réserve foncière des  
secteur de la Médiathèque à  
Verneuil-sur-Vienne (87)



Carte 2 : Plan de situation du secteur de la Médiathèque (1/2 000 ème)



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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce 2 : Notice explicative



## 1. Contexte de l'opération

### 1.1 Situation

La commune de Verneuil-sur-Vienne dispose d'une dynamique de construction essentiellement tournée vers la résidence principale. L'attractivité territoriale se renforce pour de nouveaux accédants. Cette dernière est démontrée par la baisse des logements vacants (passant de 5,3 % en 2009 à 4,7 % en 2020 selon l'Insee). Ce sont principalement des maisons qui sont construites avec une taille de logements souvent supérieure à 4 pièces (91,3 % des résidences principales). L'accession à la propriété est majoritaire avec 86,8 % (beaucoup de primo-accédants) contrairement au taux de 13,2 % de locataires sur la commune en 2020.

Verneuil-sur-Vienne fait partie des neuf communes de plus de 3 500 habitants de la communauté urbaine qui doivent répondre aux obligations de l'article 55 de la loi SRU. Elle fait l'objet d'un constat de carence depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Parmi ces neuf communes, trois répondent aux obligations réglementaires, deux en sont très proches et quatre doivent poursuivre le développement de leur parc de logements sociaux pour y parvenir.

La commune de Verneuil-sur-Vienne est en grand déficit de logements sociaux et connaît une pression locative sociale importante. Elle comptait au 1 janvier 2022, 2.16 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS), ce qui correspond à 43 LLS. Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la commune compte toujours 43 LLS, néanmoins, plusieurs projets avec des bailleurs sociaux sont en cours de réalisation.

Le manque des LLS peut s'expliquer par un manque d'anticipation sur la commune qui a généré un retard en logement sociaux. La commune de Verneuil-sur-Vienne étant moins desservie en transports en communs, les demandes de logements sont également moindres.

La part de logements sociaux est en dessous de l'objectif national, puisque la part allouée en 2022 n'était que de 2,16 % contre 20% imposés par la Loi SRU. Il s'agit donc d'un fort enjeu de multiplication de l'offre de logements en densification urbaine.

La commune s'est engagée avec la communauté urbaine Limoges Métropole dans un contrat de mixité sociale (CMS) signé le 2 août 2023. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, il manquait 355 logements pour respecter la loi SRU.

La commune possède une position stratégique favorable à l'implantation de nouveaux ménages :

- Accessibilité par différentes infrastructures aériennes (aéroport de Limoges Bellegarde), et surtout routières (RD 941 et RD 2000) structurantes (à moins de 30 min à environ 7.8 km de Limoges)
- Périurbanisation induite par la démographie très dynamique
- Développement économique favorable pour un développement commercial, et touristique.
- Offre de services allant de la petite enfance aux personnes âgées
- Préservation du cadre de vie (paysages, vignoble, et vie associative).

Cependant si les tendances de périurbanisation s'accroissent avec un nombre d'actifs qui augmente sans que le nombre d'emplois suive, la commune risque un glissement vers un profil de commune dortoir et une séniorisation de la population.

La figure ci-dessous résume les différents enjeux identifiés par la commune :

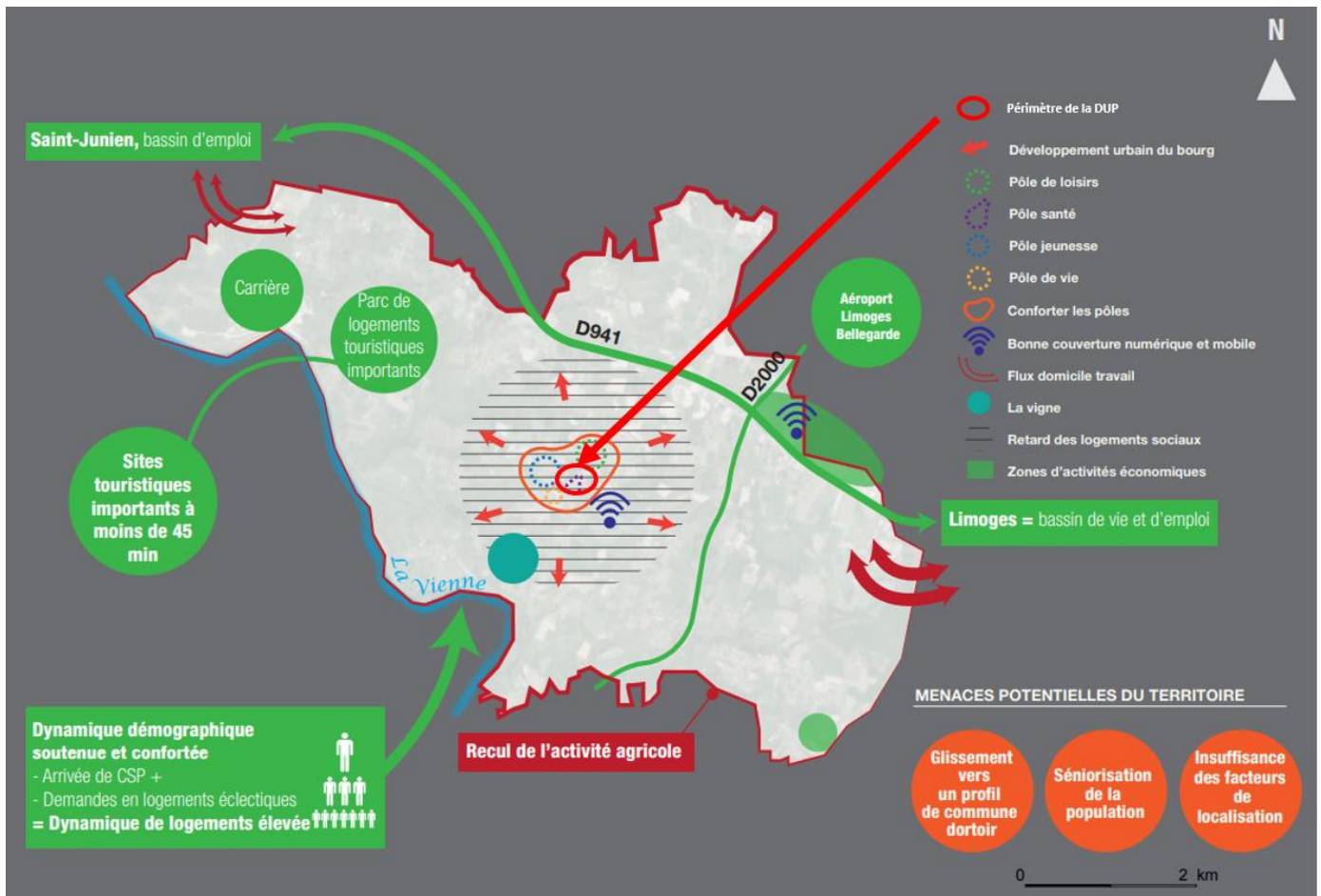


Figure 7 : Enjeux identifiés sur le territoire de la commune de Verneuil-sur-Vienne (source : PLU Verneuil-sur-Vienne, 2015, ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope)

## 1.2 Description

Le périmètre de la DUP concerne une parcelle, la ZM n° 743, située sur le secteur dit « la Médiathèque ».

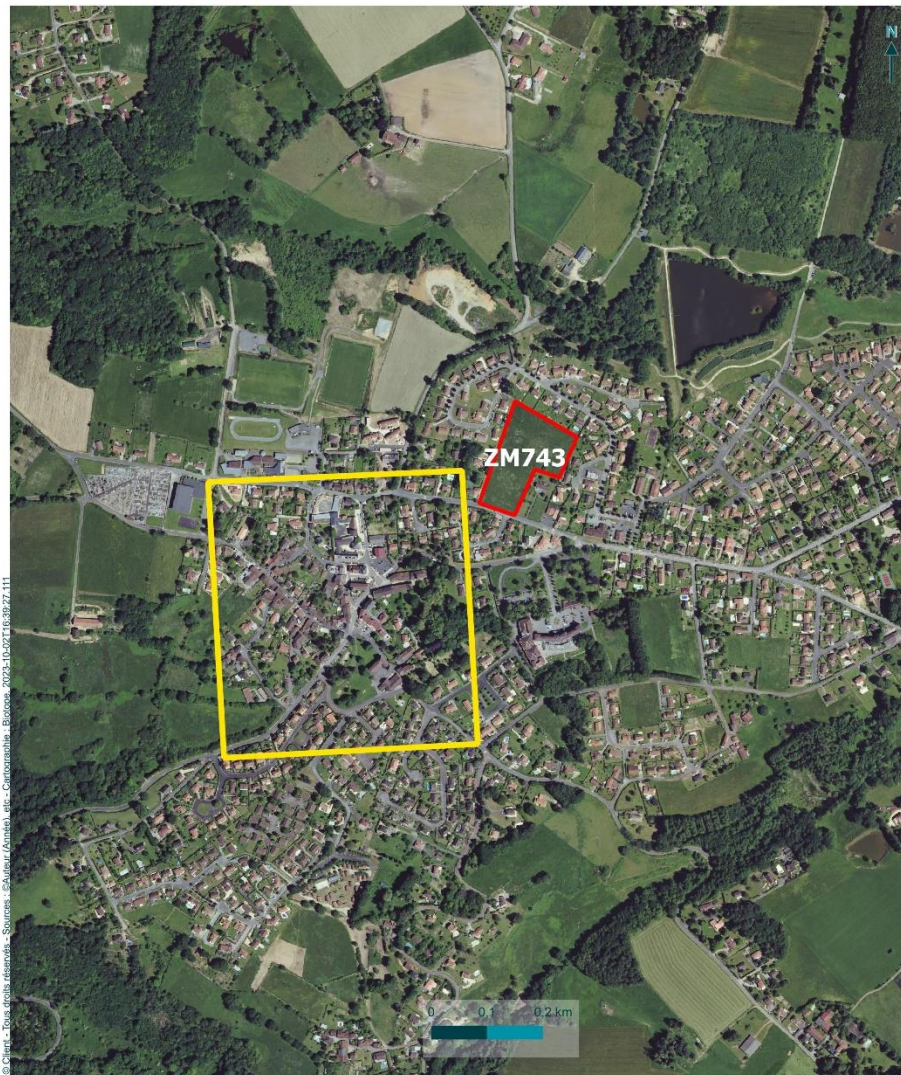
Le périmètre DUP se situe dans le quartier de la médiathèque. Il bénéficie d'une situation centrale dans un tissu de faubourg, ce qui lui apporte de nombreux atouts :

- Une proximité avec le centre-ville, apportant de nombreuses aménités (emplois (commerces), services (coiffeur, mairie, salle des fêtes), loisirs (stade municipal, gymnase), et équipements scolaires.) ;
- Des petits commerces à proximité (pharmacie, boulangerie, restaurants etc.) ;
- Une desserte externe existante notamment en transport en commun (2 lignes de bus (LR11 et LR12), 2 lignes (Ligne 17 et 28) de cars,) et facile d'utilisation (9 allers-retours par jour pour la ligne 17) ;

## 2. État actuel du site

### 2.1 Occupation du sol et accès

Le périmètre actuel de la DUP se compose d'un secteur dit « la Médiathèque ». Il est situé rue du Pré Vieux. Il s'agit d'une dent creuse entourée de zones déjà urbanisées.



#### Proximité du périmètre du projet avec le bourg

DUP réserve foncière de la  
Médiathèque à  
Verneuil-sur-Vienne (87)

#### Légende

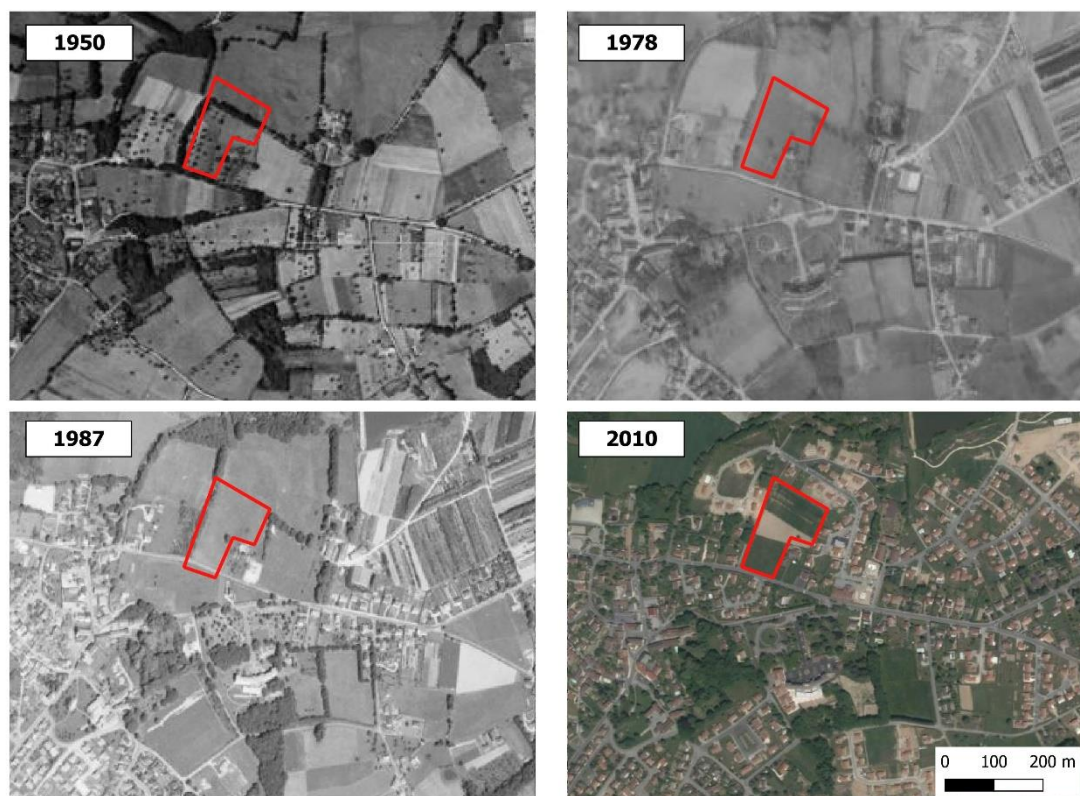
- Périmètre de la DUP
- Centre-bourg de Verneuil-sur-Vienne



Carte 3 : Proximité du périmètre du projet avec le bourg

Sur le secteur objet de la présente DUP, dit « La Médiathèque », la parcelle concernée est la ZM n° 743. Cette dent creuse est située au sein d'un quartier pavillonnaire. L'accessibilité de ce terrain est possible par le Sud avec la rue du Pré Vieux.

Les photographies aériennes prises entre 1950 et 2010 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 :



 Périmètre de la DUP

Figure 8 : Photographies aérienne entre 1950 et 2010 autour du périmètre de DUP (IGN)

Le PLH prévoit ainsi pour les communes hors pôle urbain, dont l'offre est composée presque exclusivement de maisons individuelles en accession, une diversification par une offre locative susceptible de générer une rotation.

Cet objectif permettra ainsi de :

- Proposer des logements adaptés aux moyens financiers et aux besoins des jeunes adultes et aux personnes âgées d'une commune
- Assurer une arrivée régulière de nouveaux habitants compensant les départs, pour assurer la pérennité des services publics locaux.

Des outils tel que le locatif privé conventionné ou encore le locatif communal conventionné sont à encourager.

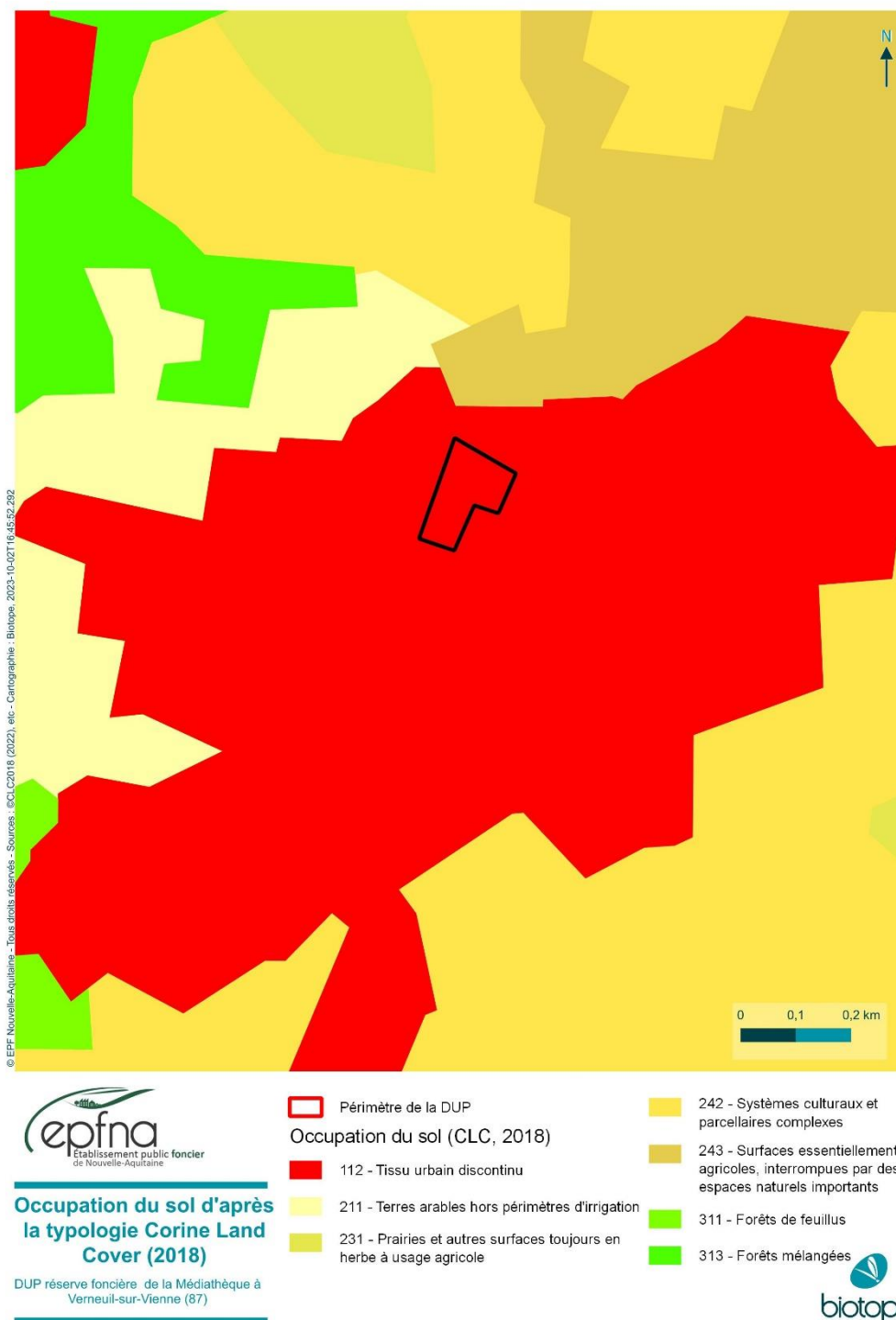


Figure 9 : Occupation du sol (Corine Land Cover 2018)

Le site est localisé au sein du tissu urbain encore discontinu. En effet, ce secteur identifié est une dent creuse au sein d'espaces résidentiels près du centre-bourg. Cette position stratégique fait de cette localisation le lieu favorable pour compléter l'offre de logements accessibles.

## 2.2 Insertion au regard des 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, Programme Local de l'Habitat, etc.).

### 2.2.1 Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine

Après son adoption par le Conseil régional le 16 décembre 2019, le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été approuvé par la Préfète de Région le 27 mars 2020.

Le SRADDET est un document transversal qui détermine la stratégie régionale d'aménagement durable du territoire, à l'horizon 2030. Quatre priorités déclinées en trois orientations ont été définies. Ainsi, 80 objectifs au total fixent le cap à atteindre collectivement.

Une des priorités de ce schéma est de « bien vivre dans les territoires » traduite notamment en orientation (n°2) « pour une Nouvelle-Aquitaine audacieuse : répondre aux défis démographiques et environnementaux ». Plusieurs objectifs ont été déclinés et concernent la présente DUP :

- **Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale, et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat :**
- Objectif n°31 : réduire de 50% la consommation d'espace à l'échelle régionale par des modèles de développement économe en foncier ;
- Objectif 33 : Garantir et défendre un habitat de qualité, choisi, accessible à tous les néo-aquitains en assurant une offre équilibrée entre territoires littoraux, urbains et ruraux ;
- Objectif n°34 : Intégrer le vieillissement de la population dans les stratégies de développement urbain.

L'orientation n°3 « pour une Nouvelle-Aquitaine solidaire » a défini en particulier les objectifs suivants :

- **Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux :**
- Objectif n°66 : Conforter les villes et les bourgs comme pôles animateurs des espaces de vie du quotidien ;
- **Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs :**
- Objectif n°68 : Reconquérir les centres-bourgs et les centres-villes, lieux essentiels au lien social et au dynamisme économique.

---

[Le projet de création d'une réserve foncière visant à la conception d'une opération d'habitat sur ce secteur permettra de répondre aux objectifs du SRADDET en matière de réduction de la consommation d'espace et de reconquête des centres-villes.](#)

---

### 2.2.2 Schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'Agglomération de Limoges

Le SCoT en vigueur a été approuvé le 7 juillet 2021. Verneuil-sur-Vienne apparaît comme un pôle d'habitat dont l'offre sociale doit être rééquilibrée.

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 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

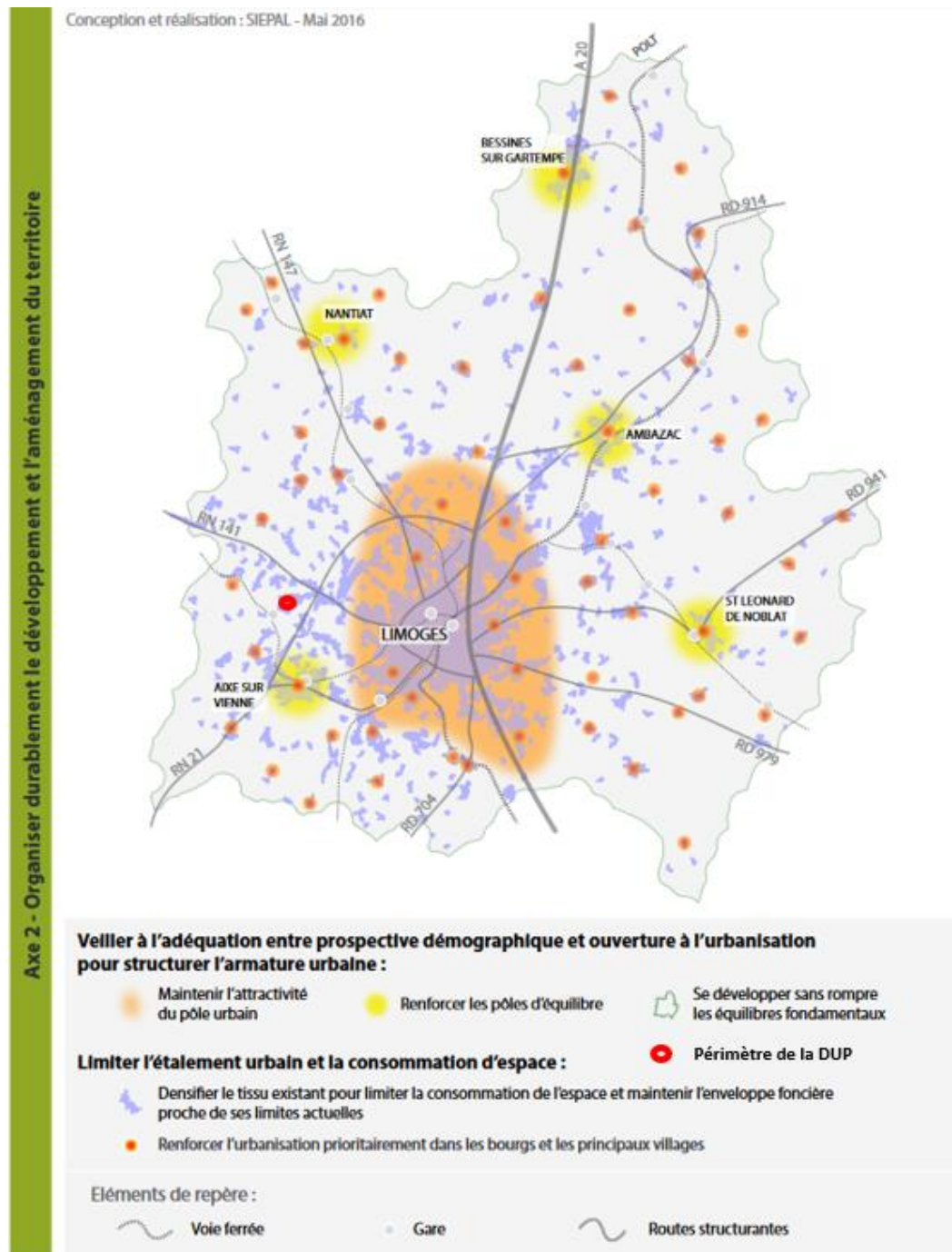


Figure 10 : extrait du PADD du Scot (Ajout du périmètre de la DUP en rouge par Biotope)

- Axe 2 – Le développement et l'aménagement du territoire
  - Objectif 10 : Répondre aux besoins de la population en diversifiant l'offre de logements

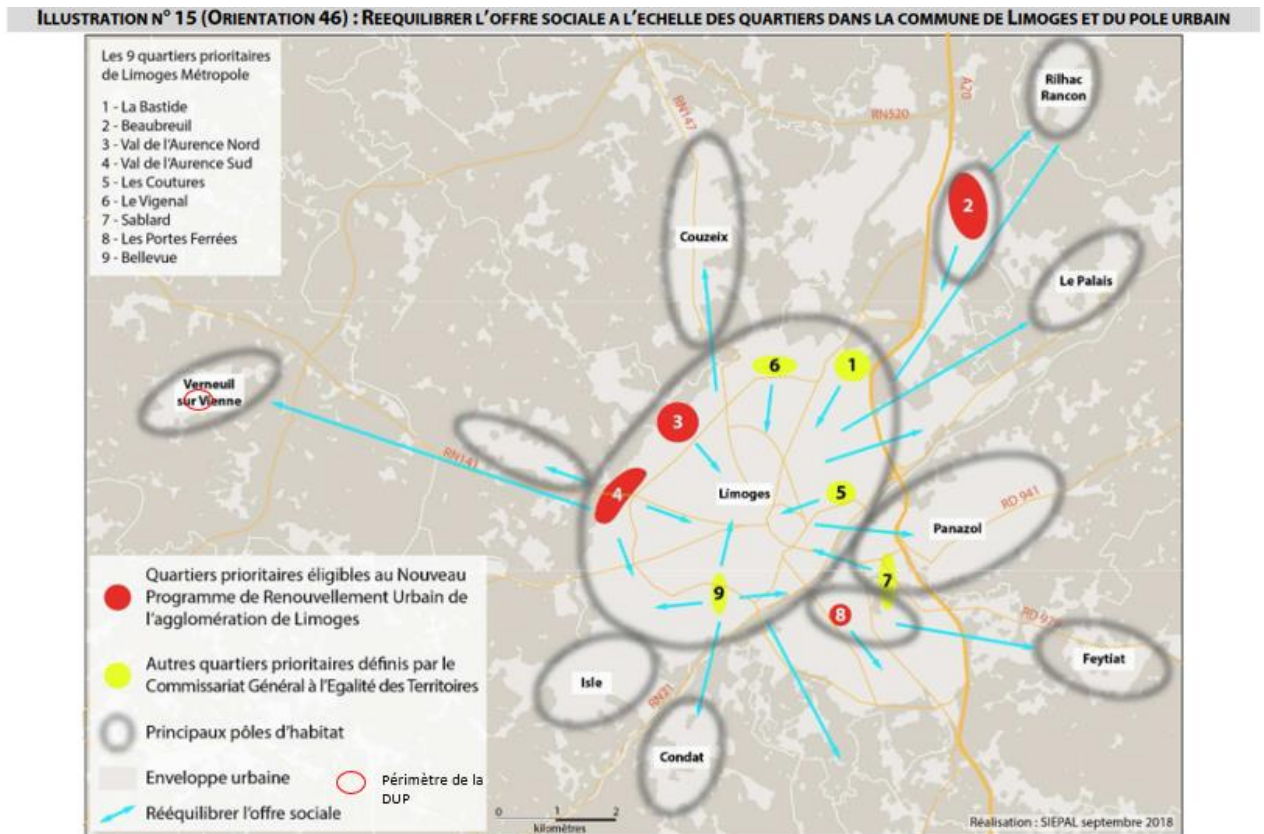


Figure 11 : Illustration n°15 du DOO du SCoT de l'Agglomération de Limoges

- Objectif 12 : s'appuyer sur les principes de développement durable dans la conception des futures zones d'urbanisation et des nouveaux bâtiments
- Objectif 13 : Limiter l'étalement urbain en luttant contre la vacance et en densifiant le tissu existant
- Objectif 14 : Maîtriser le développement de l'habitat pour réduire significativement la consommation d'espace



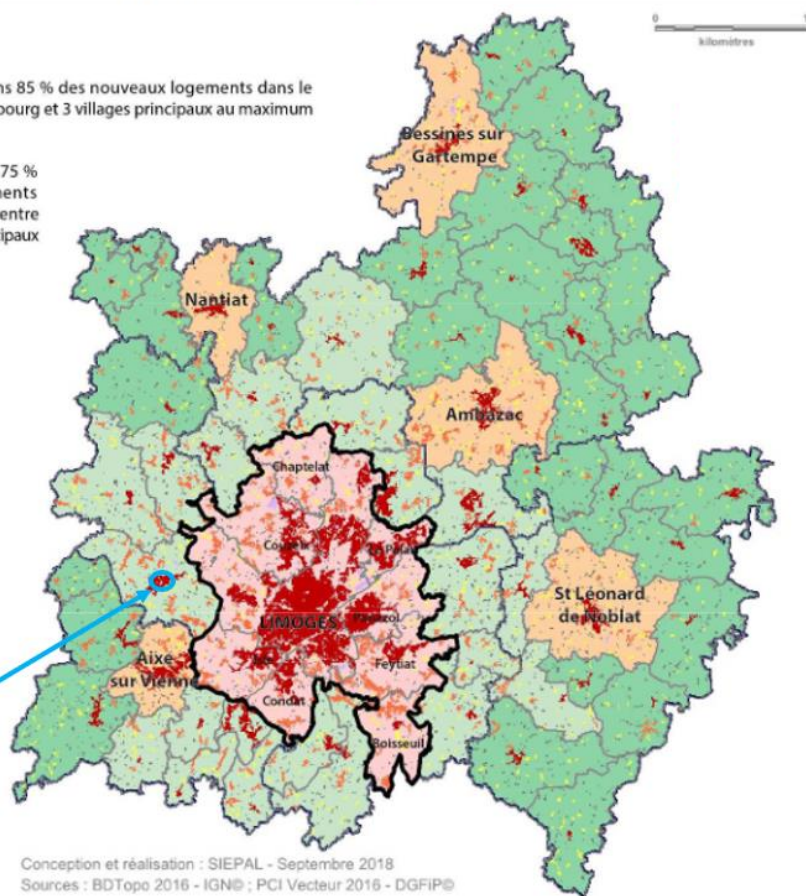
**ILLUSTRATION N° 20 (ORIENTATIONS 66 ET 67) : REPARTIR L'URBANISATION EN FONCTION DE L'ARMATURE URBAINE  
ET DE LA TYPOLOGIE DE L'ENVELOPPE URBAINE**

**Densifier les secteurs urbanisés  
selon l'armature urbaine :**

- Pôle urbain :**  
20 à 35 logements à l'hectare
  - Pôle d'équilibre :**  
15 logements à l'hectare
  - 2ème couronne :**  
12 logements à l'hectare
  - 3ème couronne\* :**  
10 logements à l'hectare
- } Concentrer au moins 85 % des nouveaux logements dans le centre ville / centre bourg et 3 villages principaux au maximum
- } Concentrer au moins 75 % des nouveaux logements dans le centre ville / centre bourg et 3 villages principaux au maximum

**Urbaniser en fonction de la typologie  
des secteurs :**

- Centres villes et centres bourgs :**  
densifier l'existant et étendre de manière mesurée l'urbanisation
- Villages (plus de 20 habitations) :**  
densifier et renforcer sans poursuivre l'urbanisation linéaire, extension limitée possible pour les 3 principaux villages
- Hameaux (de 5 à 20 habitations) :**  
densification possible si les réseaux le permettent mais sans extension de l'enveloppe urbaine
- Ecarts (moins de 5 habitations) :**  
pas de nouvelles constructions
- Enveloppes urbaines non rattachées à celles des centres et à dominante d'activité (voir Axe 1)**
- Périmètre de la DUP**



\*La commune de Peyrilliac est la seule commune de 3ème couronne de Limoges Métropole. Considérant les services rendus par l'EPCI en matière de transports en commun, d'assainissement, de voirie... elle fonctionne davantage comme une commune de 2ème couronne. Elle est assimilée aux communes de 2ème couronne pour estimer la consommation d'espace à vocation d'habitat.

Conception et réalisation : SIEPAL - Septembre 2018  
Sources : BDTopo 2016 - IGN® ; PCI Vecteur 2016 - DGFIP®

Figure 12 : Illustration n°20 du DOO du SCoT de Limoges Métropole (ajout du périmètre de la DUP par Biotope)

- 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

L'opération de création d'une réserve foncière dans une dent creuse, située à proximité du centre-bourg, pour le développement des nouveaux logements répondra 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.

### 2.2.3 Programme Local de l'Habitat

Le programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par le conseil communautaire du 26 juin 2019. Ce document donne les orientations de la communauté urbaine de Limoges Métropole en matière d'habitat et de cadre de vie sur l'ensemble de ses communes membres. Les enjeux d'un tel programme sont les suivants :

- Lutter contre l'exclusion et la ségrégation sociale
- Favoriser un développement équilibré du territoire grâce à la mixité des fonctions urbaines aux différentes échelles territoriales et à la diversité de l'habitat ;
- Favoriser la mobilité résidentielle et éviter les phénomènes de relégation ;
- Offrir à l'ensemble de la population, et notamment aux plus démunis, un véritable droit au logement et à l'accès aux services et aux équipements urbains

Ce PLH doit permettre une capacité d'accueil plus attrayante pour l'installation de nouvelles populations, tout en garantissant un logement pour tous à travers la mise en place d'une nouvelle gouvernance des politiques de l'habitat.

Les objectifs du PLH en termes de politique d'aménagement d'habitat à moyen et long terme en lien avec le maintien ou l'accueil de la population trouvent leur traduction dans le Document d'orientations générales. Le PLH s'oriente notamment sur :

Axe 1 : Un nouveau modèle de développement de l'offre d'habitat qui conjugue maîtrise de la construction neuve et reconquête du parc ancien dans une logique de développement durable

- Orientation 1 : Développer une utilisation rationnelle du foncier
- Orientation 3 : Calibrer géographiquement les besoins de développement de l'offre résidentielle

Axe2 : Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel

- Orientation 4 : Diversifier l'offre résidentielle dans une perspective de limitation des spécialisations
- Orientations 5 : Prendre en compte des besoins spécifiques

Axe 3 - Positionner Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat

- Orientation 7 : Animer le PLH

---

L'opération de création d'une réserve foncière est compatible avec les orientations, visant à réduire l'étalement urbain par l'utilisation des dents creuses et ainsi optimiser les espaces disponibles. Ce projet répond également aux enjeux définis par les obligations de production de logements sociaux inhérentes au respect de la loi SRU.

---

## 2.2.4 Plan Local d'Urbanisme de Verneuil-sur-Vienne

Le PLU de la commune de Verneuil-sur-Vienne a été approuvé le 26 juin 2019. Le secteur situé au sein de la DUP bénéficie d'une Orientation d'aménagement et de programmation.

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

- Renouveler la population de façon raisonnée en développant les zones d'habitat existantes ;
- Renouveler la ville sur elle-même en dynamisant le centre bourg et en anticipant les besoins futurs des équipements existants.
- Un rôle central à jouer, des fonctionnalités territoriales à assumer en encourageant la mixité sociale et intergénérationnelle

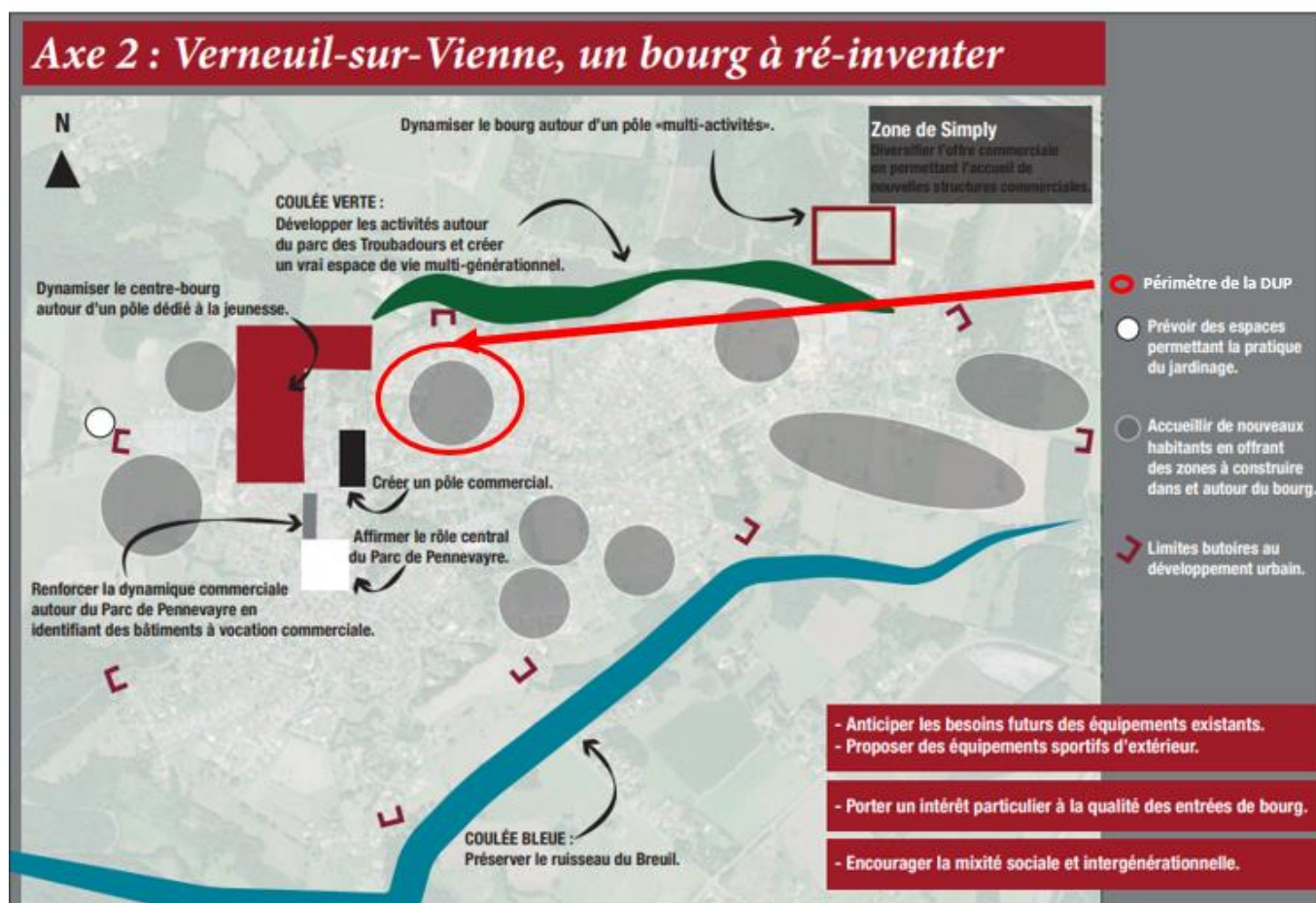


Figure 13 : Axe 2 du bourg à réinventer issu du PLU de Verneuil-sur-Vienne

Le périmètre d'étude se situe dans une zone à construire identifiée pour l'accueil de nouveaux habitants à proximité du bourg en intégrant la mixité sociale.

Le projet de requalification permettra de répondre à plusieurs orientations du PLU de Verneuil-sur-Vienne en matière de renouvellement urbain et de diversification urbaine.

Au règlement graphique du PLU, l'opération se situe en zone urbaine 1AU « Zone de développement à court terme à vocation d'habitat » et Ue1 « zone d'équipement ». Ce secteur bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### Secteur La Médiathèque :

Les caractéristiques de cette OAP doivent prendre en compte un emplacement pour l'implantation d'un abri de bus, une extension de la médiathèque. Concernant la mixité 33% minimum des logements seront des logements sociaux soit 6 logements.

Ainsi sur la totalité de la zone :

- Superficie de la zone : 16 050 m<sup>2</sup>
- 20% correspondant aux VRD : 2 675 m<sup>2</sup>
- Superficie des aménagements : 13 375 m<sup>2</sup>

Soit un nombre de logements minimum de 18 pour environ 41 habitants estimés soit un nombre de logements sociaux au nombre de 6 logements sociaux minimum.

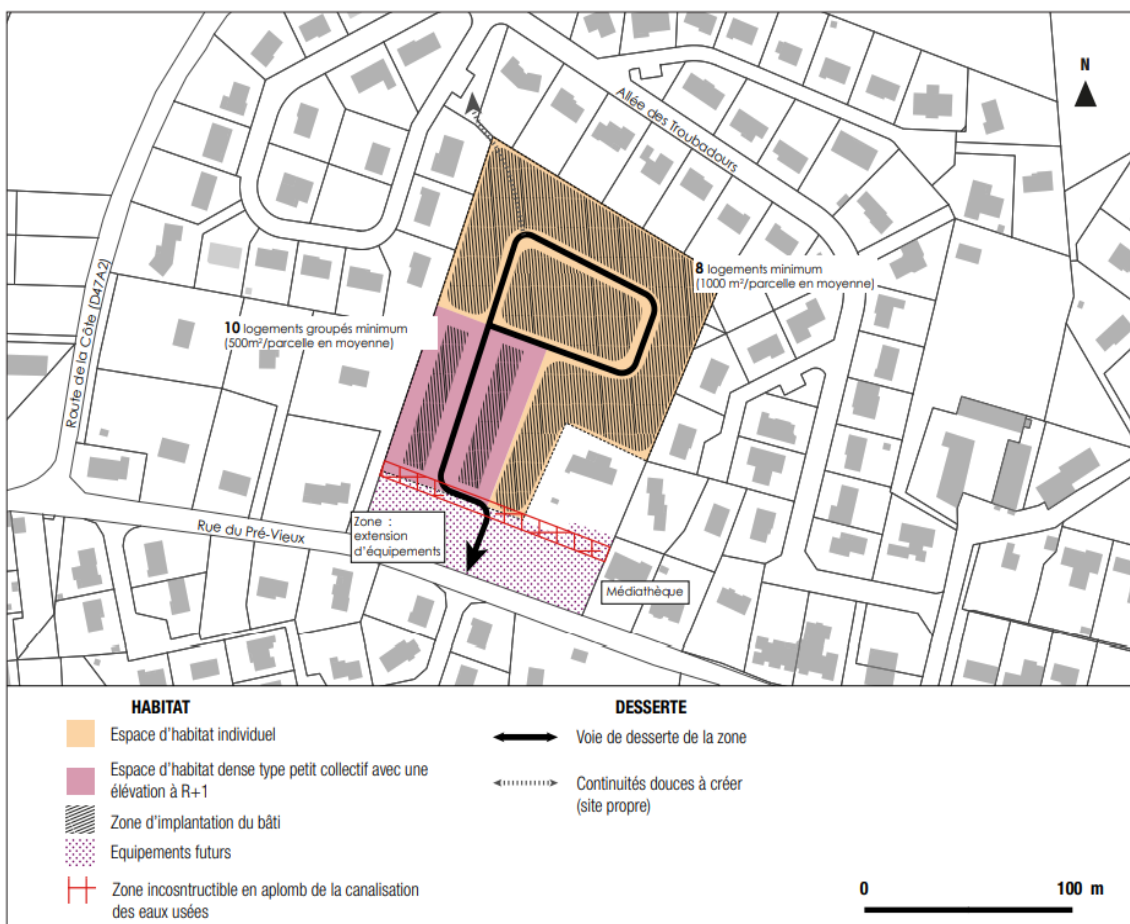


Figure 14 : Extrait des documents d'orientations sur le secteur de la Médiathèque (PLU de Verneuil-sur-Vienne)



Figure 15 : Zonage du PLU de Verneuil-sur-Vienne (la zone d'étude en rouge par Biotope)

Le règlement écrit les prescriptions suivantes en fonction des zones identifiées :

- Ue1 : est interdit d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités (Ue) : les destinations d'exploitations agricoles et forestières, les commerces et activités de service d'habitations sont donc interdites,
- 1AU : est d'usages, d'affectations des sols, des constructions et des activités : les destinations d'exploitations agricoles et forestières, les commerces et activités de services et les autres activités secondaire et tertiaire dont l'habitat.

L'opération est compatible avec l'usage des sols et destination des constructions autorisées en zone 1 AU.

Les zones Ue1 ne sont pas compatibles avec l'usage des sols et destinations pour de l'habitation.

Aucun emplacement réservé n'est présent sur le périmètre DUP.

## 2.2.5 Documents cadre sur l'eau

### 2.2.5.1 SDAGE du Bassin Loire Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne pour la période 2022-2027 est en vigueur depuis le 4 avril 2022. 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.

### 2.2.5.2 SAGE Vienne

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (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.

---

## 2.3 État 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. À noter qu'une étude d'impact pourra être réalisée si l'autorité administrative l'impose lorsque le plan d'aménagement de l'opération sera arrêté.

### 2.3.1 Géologie et Topographie

#### 2.3.1.1 Géologie

Le périmètre DUP se situe sur des micaschistes à deux micas et parfois grenat et des Gneiss leptynitiques.

---

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

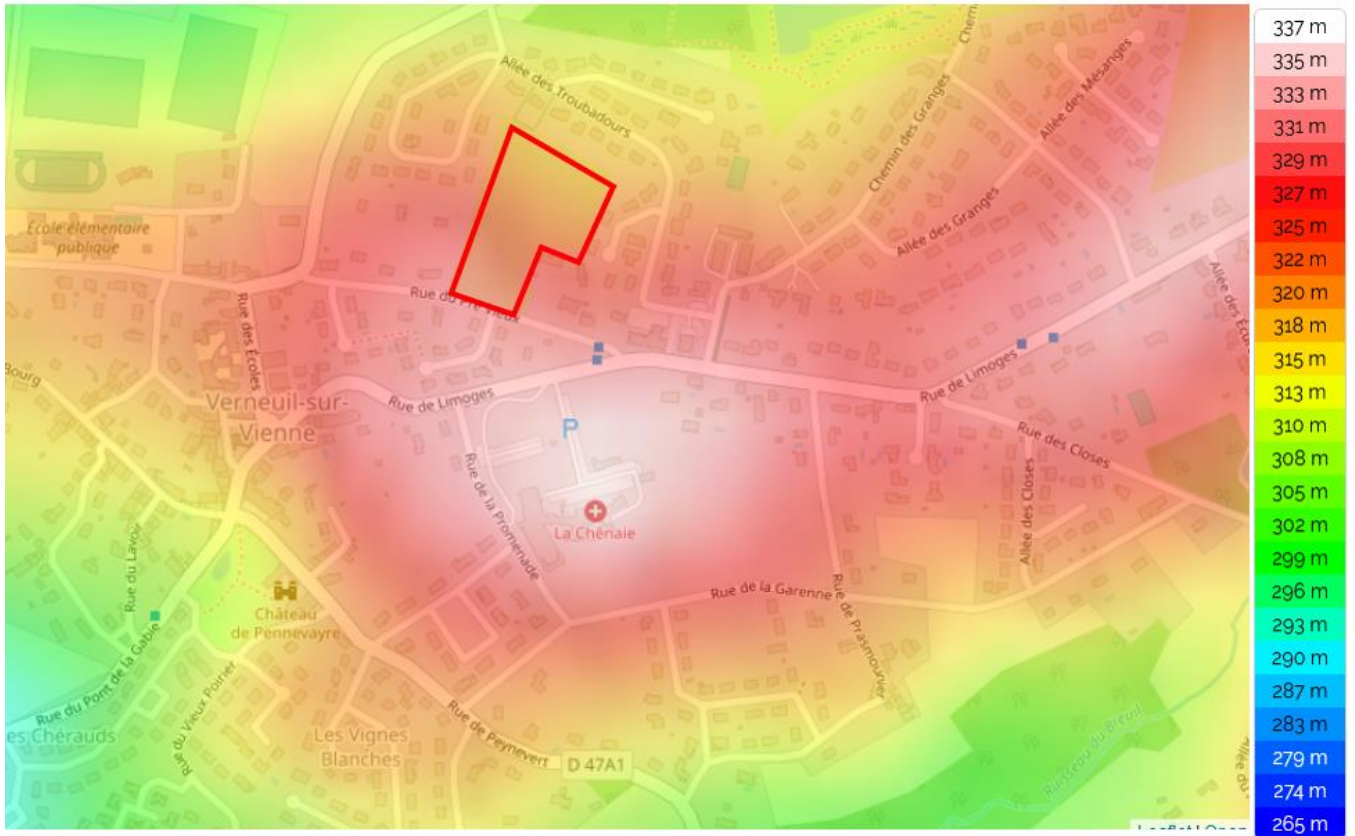


 Périmètre de la DUP

Figure 16 : Géologie (Source : InfoTerre, BRGM)

### 2.3.1.2 Topographie

L'altitude du site varie entre 318 et 329 mètres NGF.



 Périmètre de la DUP

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

---

La topographie du site varie peu et ne contraint pas l'opération.

---



## 2.3.2 Réseau hydrographique et gestion de l'eau

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

En termes d'hydrologie, le périmètre d'étude et l'ensemble de la commune de Verneuil-sur-Vienne 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.

Un cours d'eau est présent de part et d'autre du périmètre DUP : Le Tranchepie et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Vienne (environ 170 m au nord du secteur de la Médiathèque) Cette portion est également appelée le Ruisseau du Pré Vieux.



Carte 4 : Réseau hydrographique

Dans les règles communes à toutes les zones du PLU il est indiqué « des conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement » :

- Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle (Cf. orientation 3D du SDAGE Loire-Bretagne) et fournir à la commune une étude hydrogéopédologique déterminant les caractéristiques du sol et sa capacité d'infiltration.

- Les constructions, installations ou équipements réalisés sur le terrain doivent limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux pluviales par des 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. Ainsi, tous les projets devront se conformer aux prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales en vigueur sur le territoire de Limoges Métropole.
- Tout rejet au fossé d'une voie communale, communautaire, départementale, nationale... est soumis à autorisation du propriétaire ou du gestionnaire de ladite voie.

Tout travaux au sein du périmètre DUP respectera le règlement du PLU de Verneuil-sur-Vienne et les prescriptions du Schéma Directeur des Eaux Pluviales de Limoges Métropole en termes de gestion des eaux pluviales.

### 2.3.2.2 Assainissement des eaux usées

Les effluents collectés sur la commune de Verneuil-sur-Vienne sont traités par la station d'épuration de la commune de type boue d'une capacité de 3 500 équivalents habitants (EH). La commune possède également une rhizosphère (infiltration / percolation) au sud de la commune de 150 équivalents habitants (EH). En mai 2017, Limoges métropole a donné son accord pour créer une lagune sur le hameau de Greignac d'une capacité de 100 EH.

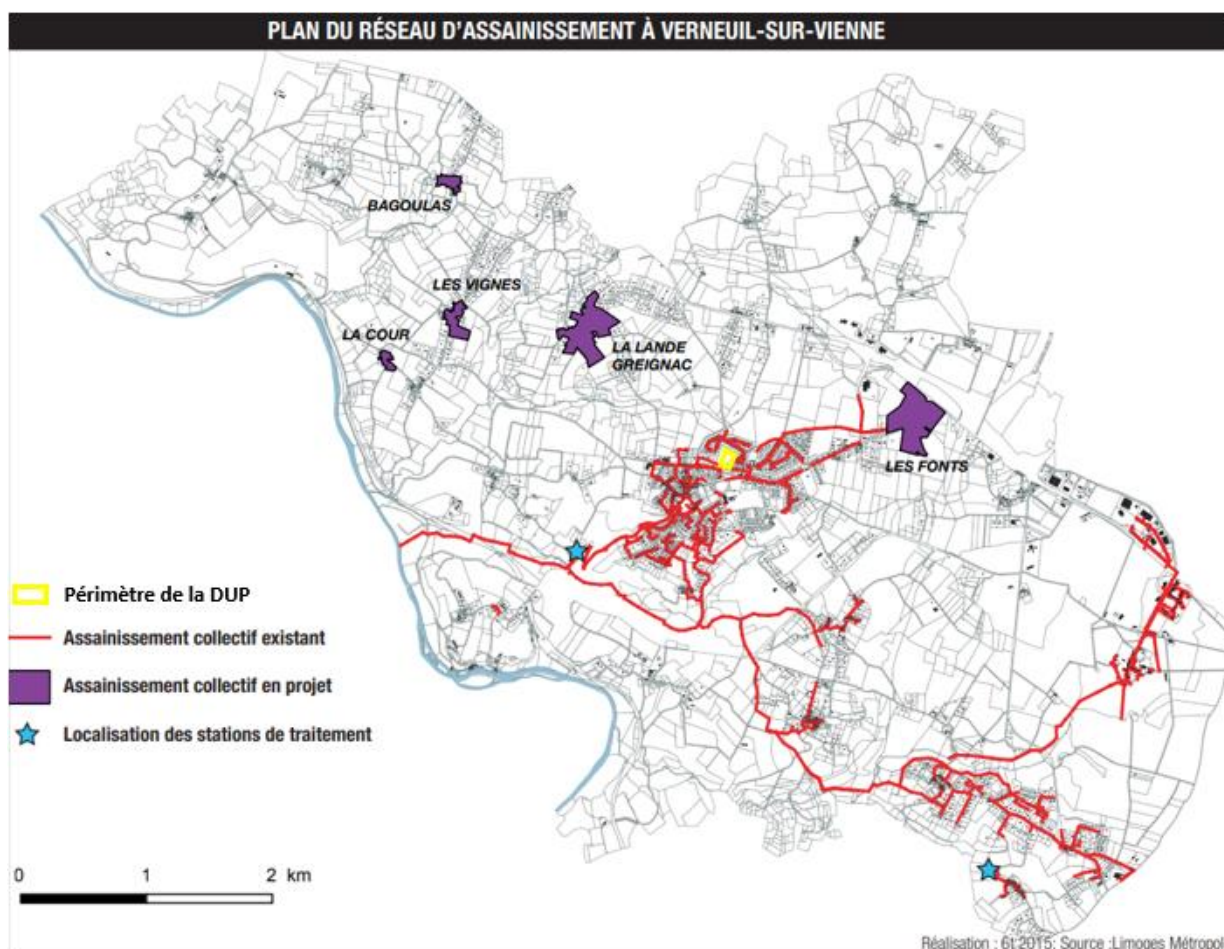


Figure 18 : Gestion de la ressource en eau du PLU de Verneuil-sur-Vienne (Source : Limoges Métropole, ajout du périmètre de la DUP en jaune par Biotope)

Le périmètre de DUP est raccordé à l'assainissement collectif.

Le règlement du PLU de Verneuil-sur-Vienne indique que : « *Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute nouvelle construction ou installation située dans la zone d'assainissement collectif définie par le schéma directeur d'assainissement de la collectivité. Si la topographie ou les contraintes techniques l'exigent, un système de relevage sera exigé,*

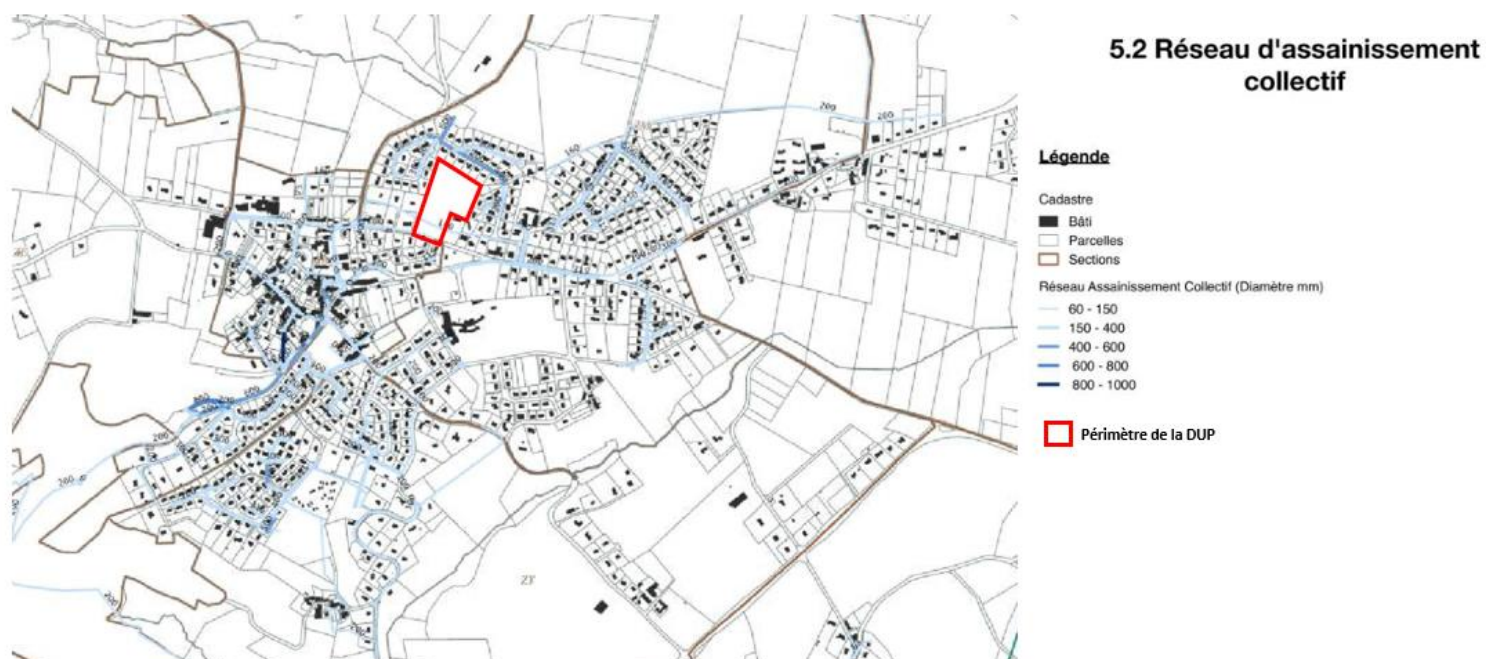


Figure 19 : Extrait du zonage d'assainissement (Source : PLU de Verneuil-sur-Vienne)

Le périmètre DUP fait partie de la zone d'assainissement collectif définie sur Verneuil-sur-Vienne (raccordement au réseau de collecte) avec une canalisation qui passe sur le terrain.

Les équipements d'assainissement actuels (2 stations de traitement de Verneuil-sur-Vienne) 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, respectera le règlement du PLU de Verneuil-sur-Vienne et le règlement d'assainissement de Limoges Métropole en termes de gestion des eaux usées.

### 2.3.2.3 Eau potable

La commune de Verneuil-sur-Vienne utilise majoritairement des ressources superficielles pour son alimentation en eau potable. La commune n'est pas concernée par la présence d'un captage d'eau. L'acheminement de l'eau potable est géré par le Syndicat Vienne Briance Gorre. Le NORD de la commune est connecté au réseau de distribution du SYTEPOL tandis que le SUD dépend du réseau de Panazol-Solignac. La commune possède deux réservoirs enterrés, situés sur sa pointe NORD EST, près du hameau de Beauséjour.

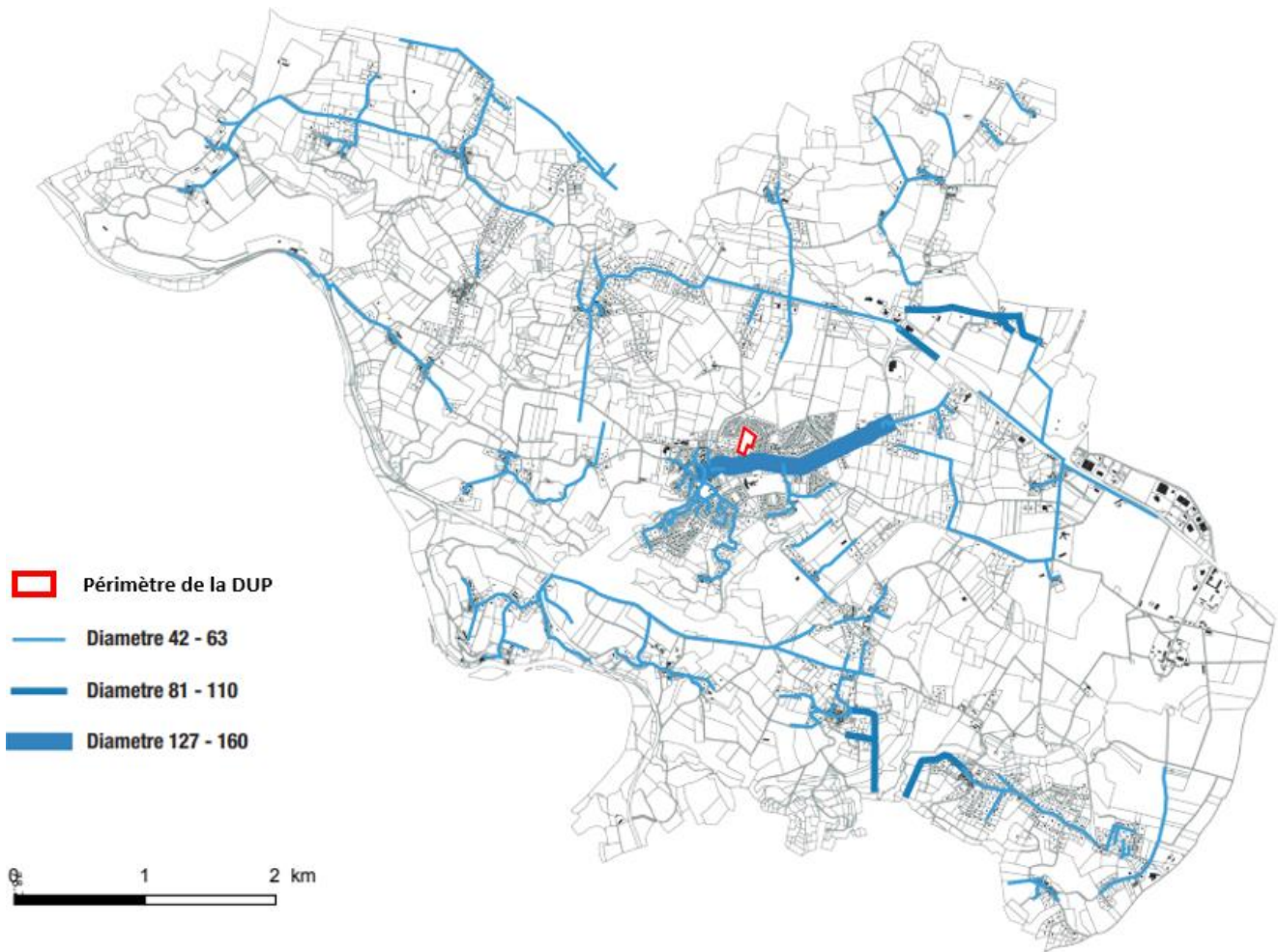


Figure 20 : Réseau eau potable sur la commune (source : PLU Verneuil-sur-Vienne, Ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope)

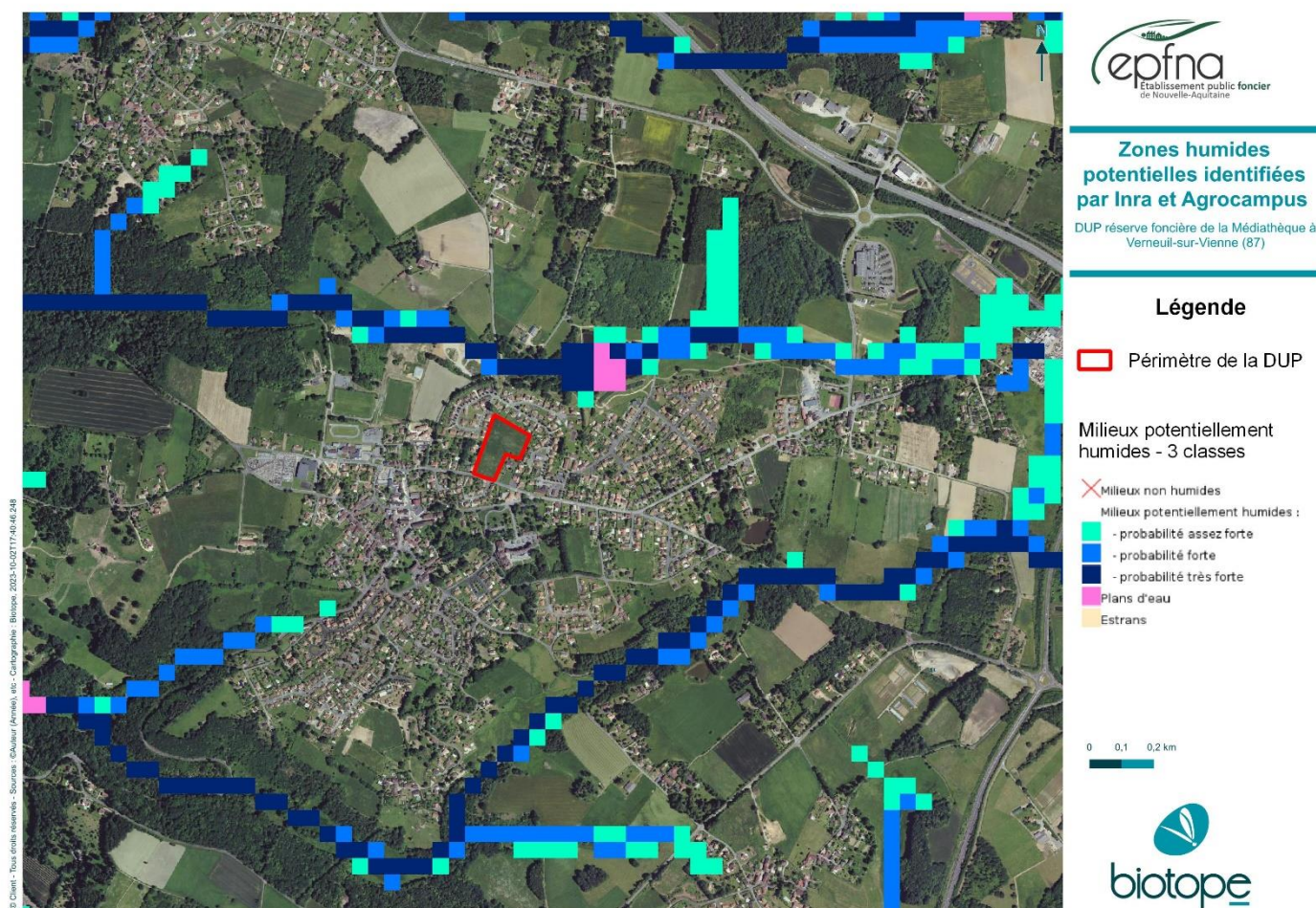
Aucune servitude d'utilité publique liée à l'adduction d'eau ou à la protection de zone de captage n'est présente sur le périmètre DUP ou à proximité.

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.

### 2.3.3 Zones Humides

Ce type de milieux 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 (inra/agrocampus), aucune zone humide n'est présente au sein du périmètre DUP. Aucun inventaire précis n'a été réalisé sur le territoire de la commune de Verneuil-sur-Vienne.



Carte 5 : Zones humides potentielles (Source : sig.reseau-zones-humides.org)

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

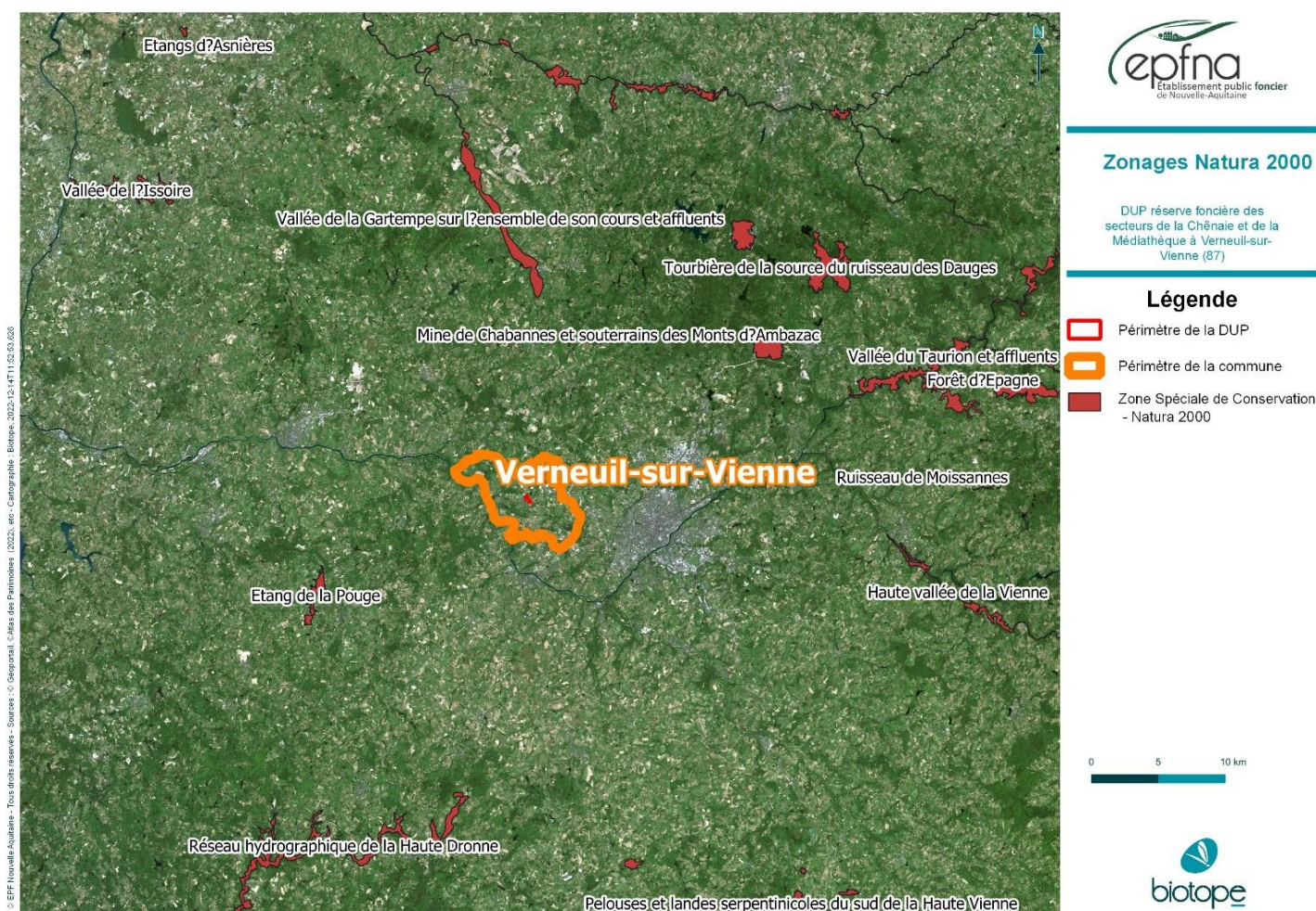
### 2.3.4 Sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur la commune de Verneuil-sur-Vienne.

Le périmètre DUP se situe :

- À environ 14,8 km au sud du site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents » (ZSC FR7401147) ;
- À environ 19,7 km à l'ouest du site Natura 2000 « Mine de Chabannes et souterrains des Monts d'Ambazac » (ZSC FR7402241) ;
- À environ 15,6 km au nord-est du site Natura 2000 « Etang de la Pouge ».

Les Zones de protection spéciale Natura 2000 les plus proches se situent à plus de 50 km du périmètre de la DUP.



Carte 6 : Zonages Natura 2000

Le périmètre DUP est éloigné des sites Natura 2000 et ne présente aucun intérêt vis-à-vis de ces derniers. 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.

### 2.3.5 ZNIEFF

La commune de Verneuil-sur-Vienne est concernée par 2 ZNIEFF sur son territoire. La plus proche se situe à environ 1,6 km au sud du périmètre DUP :

- Vallée de la Vienne du Moulin de la Mie au Daumail
- Vallée de la Vienne au Mas Marvent

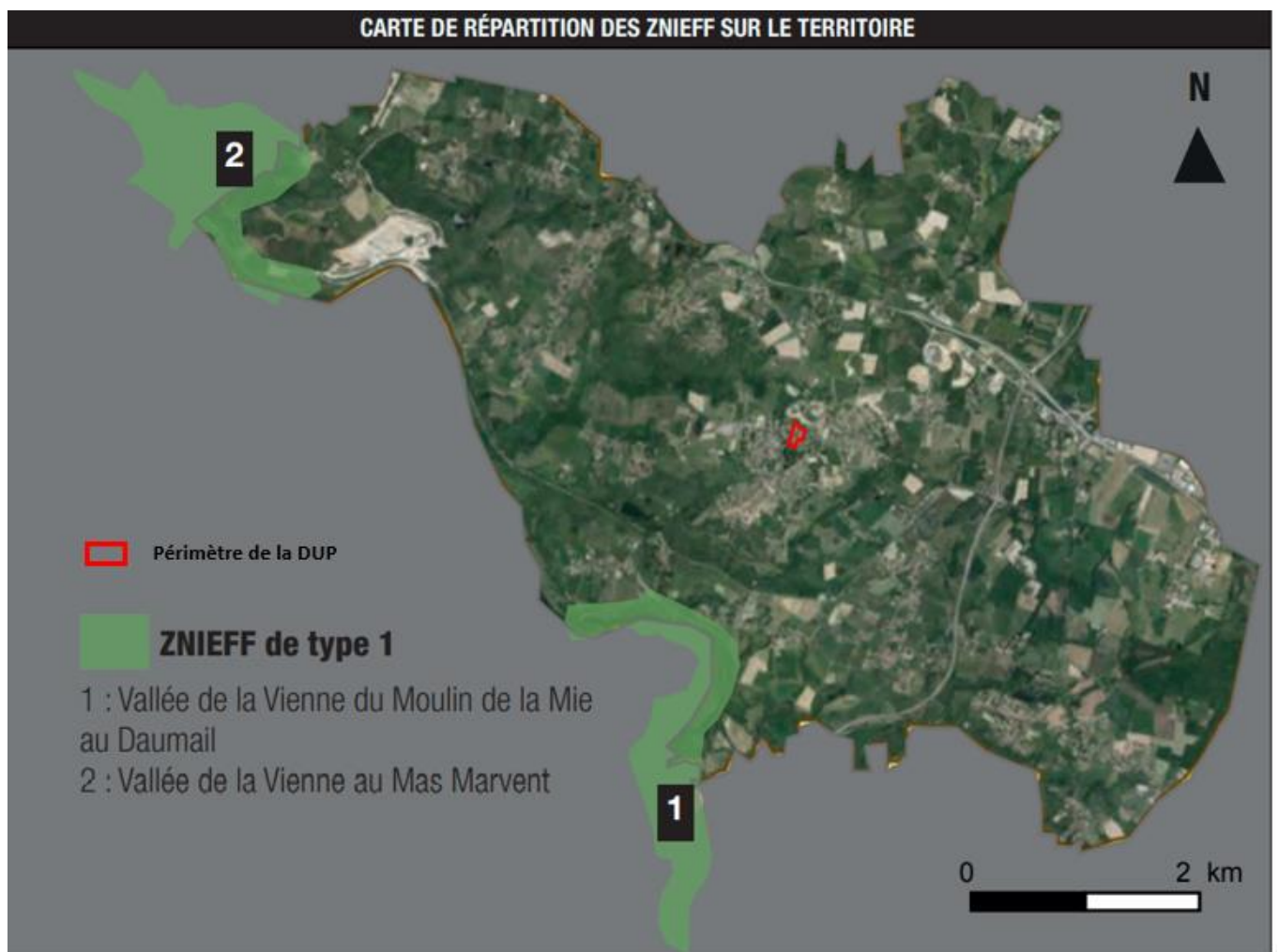


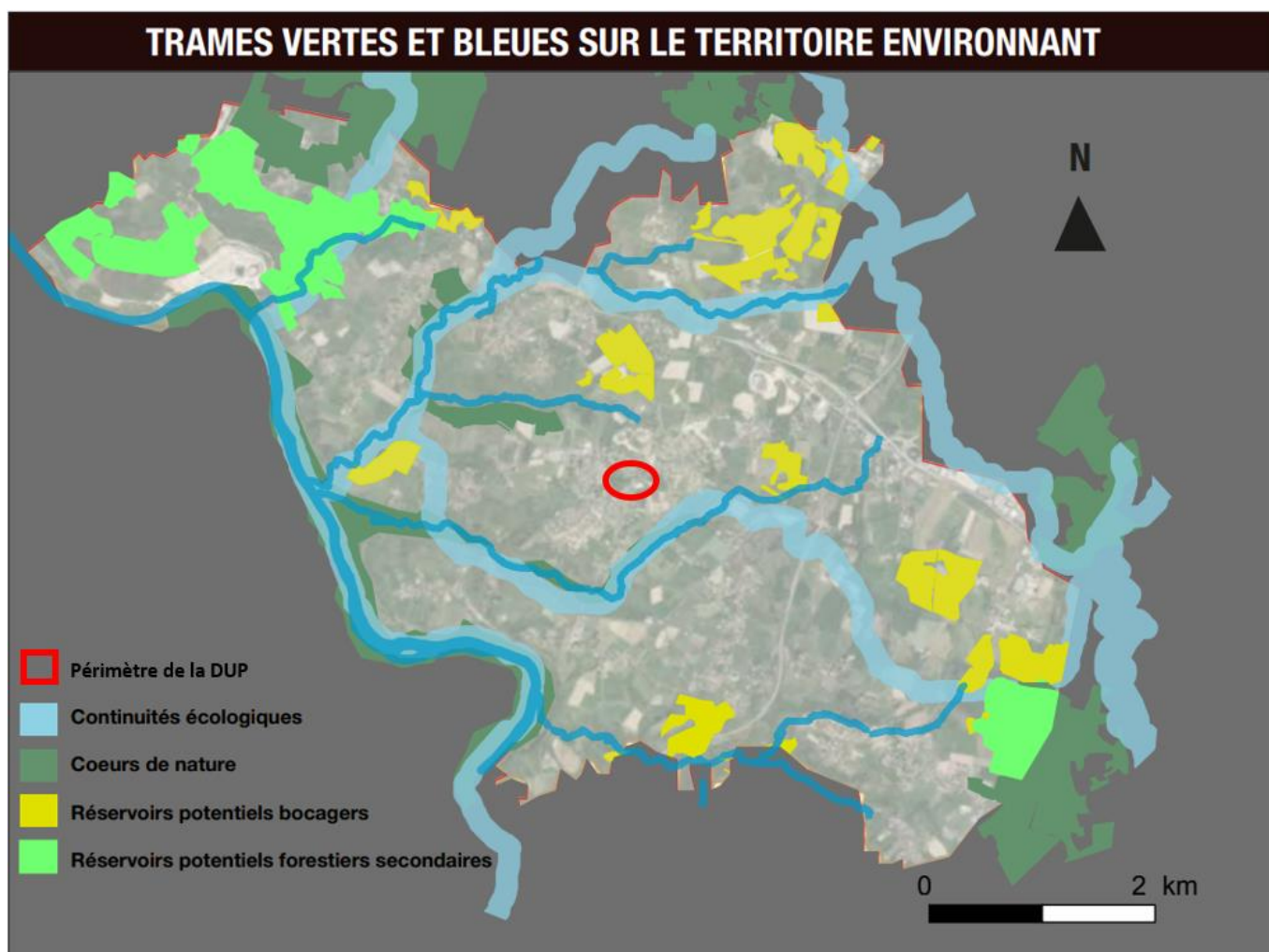
Figure 21 : Milieux naturels reconnus d'intérêt sur le territoire du SCoT (Source : PLU de Verneuil, ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope)

Aucun autre zonage n'est présent sur la commune de Verneuil-sur-Vienne, la ZNIEFF type 2 la plus proche est située à 4,1 km au nord de la DUP.

Le périmètre DUP, ne présente aucun intérêt particulier vis-à-vis des ZNIEFF situées sur la commune.

### 2.3.6 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 Verneuil-sur-Vienne), le périmètre DUP ne fait pas partie des réservoirs de biodiversité ou des corridors écologiques identifiés.



Réalisation : 6t 2015- Source : SIEPAL

Figure 22 : Trame verte et bleue sur l'agglomération de Verneuil-sur-Vienne (Source : PLU de Verneuil-sur-Vienne, Ajout en rouge du périmètre de la DUP par Biotope)

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



## 2.3.6 Paysage, patrimoine et cadre de vie

### 2.3.6.1 Paysage

Verneuil-sur-Vienne 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.

Verneuil-sur-Vienne 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

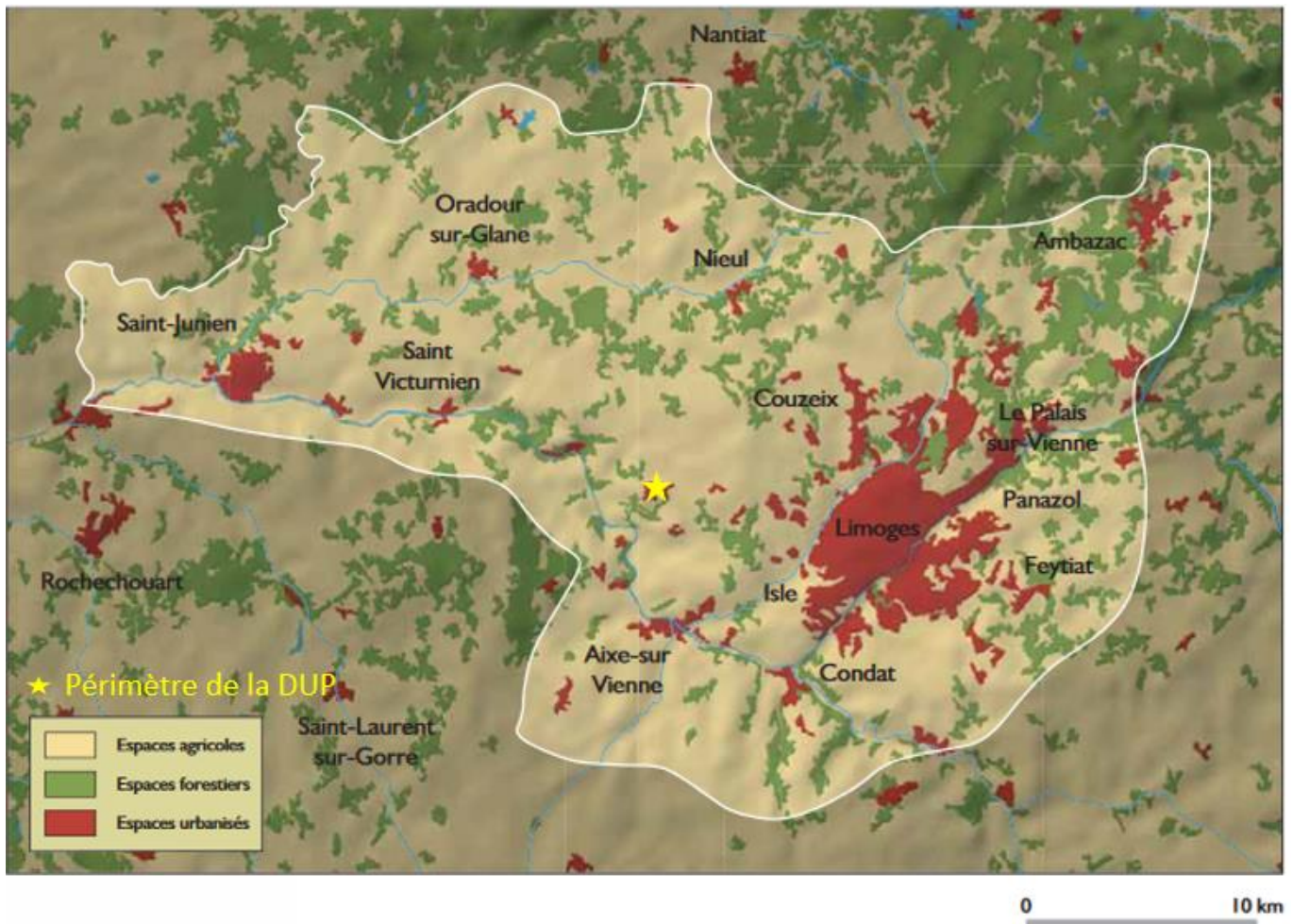


Figure 23 : Limoges et sa campagne résidentielle (Source : atlas des paysages du Limousin, ajout en jaune du périmètre de la DUP par Biotope)

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

### 2.3.6.2 Bâti

La commune accueille 2 sites inscrits et 3 sites patrimoniaux remarquables (anciennement ZPAAUP<sup>2</sup>). Le périmètre DUP se situe en dehors des zonages paysagers mais est toutefois localisé au sein d'une protection au titre des abords de monuments historiques.

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

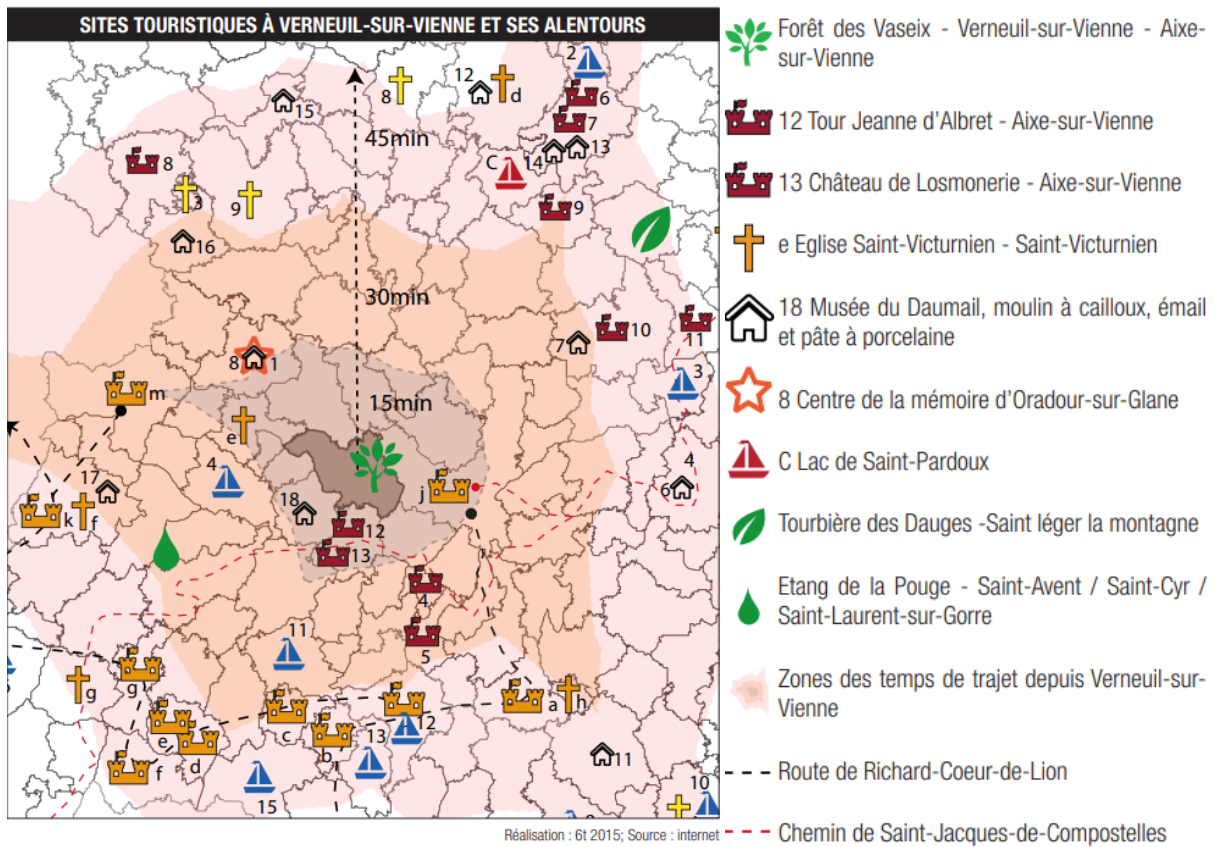


Figure 24 : Sites touristiques à Verneuil-sur-Vienne (Source : PLU de Verneuil-sur-Vienne)

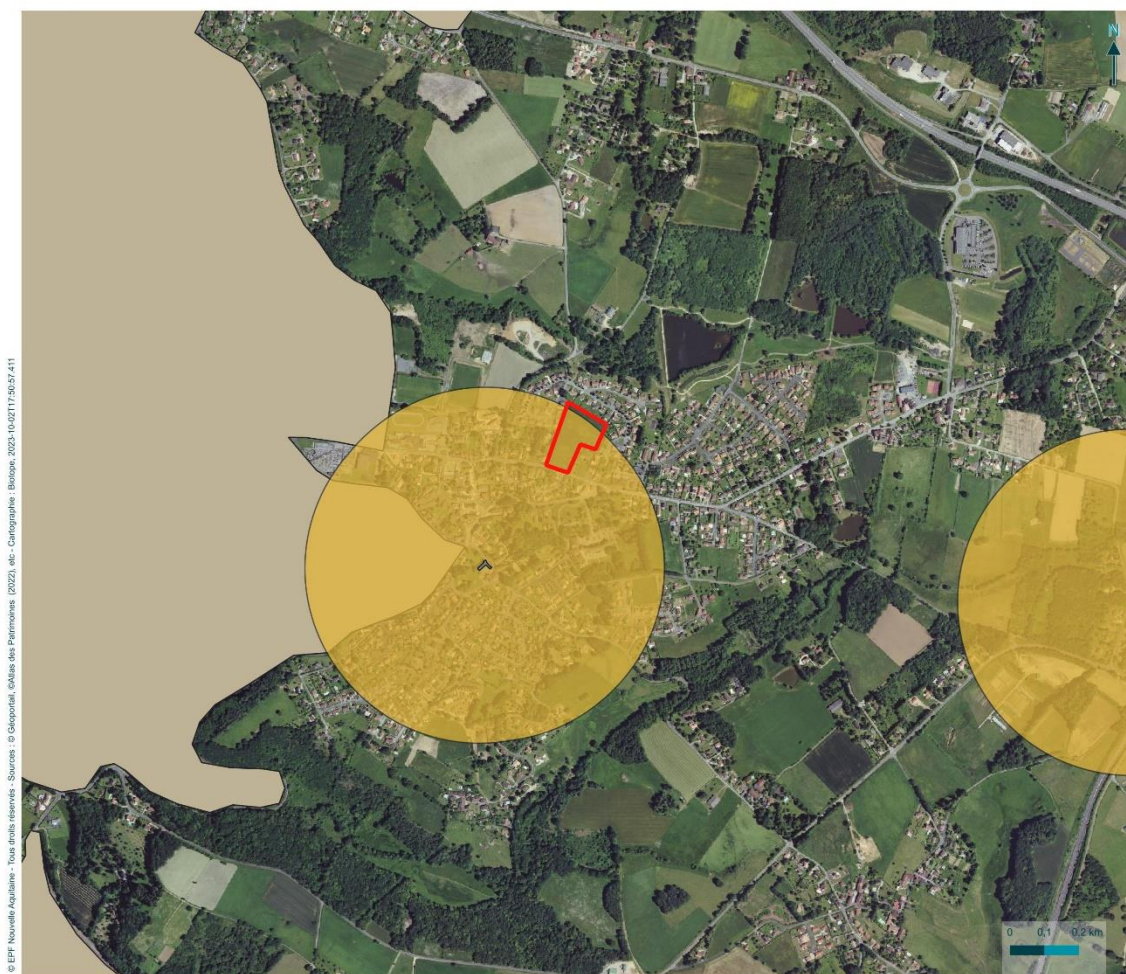
Ce périmètre de protection au titre des abords des monuments historiques concerne le château de Pennevayre.

## Patrimoine culturel

DUP réserve foncière de la  
Médiathèque à  
Verneuil-sur-Vienne (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



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.

### 2.3.6.3 Archéologie

Selon l'atlas des patrimoines, consultable en ligne, l'ensemble du territoire communal est concerné par une zone de prescription archéologique de Haute-Vienne.

Le périmètre DUP se situe au sein de zone de présomption de prescriptions archéologiques. L'opération est susceptible de faire l'objet d'une fouille approfondie avant aménagement. LA DRAC pourra être saisie par le porteur du projet.

## 2.3.7 Risques naturels

### 2.3.7.1 Séisme

La commune de Verneuil-sur-Vienne se situe dans une zone sismique faible (source : planseisme.fr, carte du gouvernement). 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.

### 2.3.7.2 Inondation

La commune de Verneuil-sur-Vienne 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 la Vienne.

En termes de risque de remontée de nappe, le périmètre de DUP se situe à proximité de 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 à proximité de zone potentiellement sujette aux débordements de nappe.

### 2.3.7.3 Mouvement de terrain

L'aléa retrait-gonflement des argiles sur le périmètre DUP est considérée comme faible.



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

L'opération se localise sur une zone d'aléas faible 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).

### 2.3.7.4 Radon

La commune de Verneuil-sur-Vienne est exposée à un potentiel d'exposition au radon de catégorie 3, c'est-à-dire élevé (source : géorisques.gouv.fr).

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

## 2.3.8 Risques technologiques et nuisances

### 2.3.8.1 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 n'est pas impacté par les infrastructures routières.

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, La RN141 et la RN520 avec un périmètre de 250 m de part et d'autre de chaque axe sont concernées.

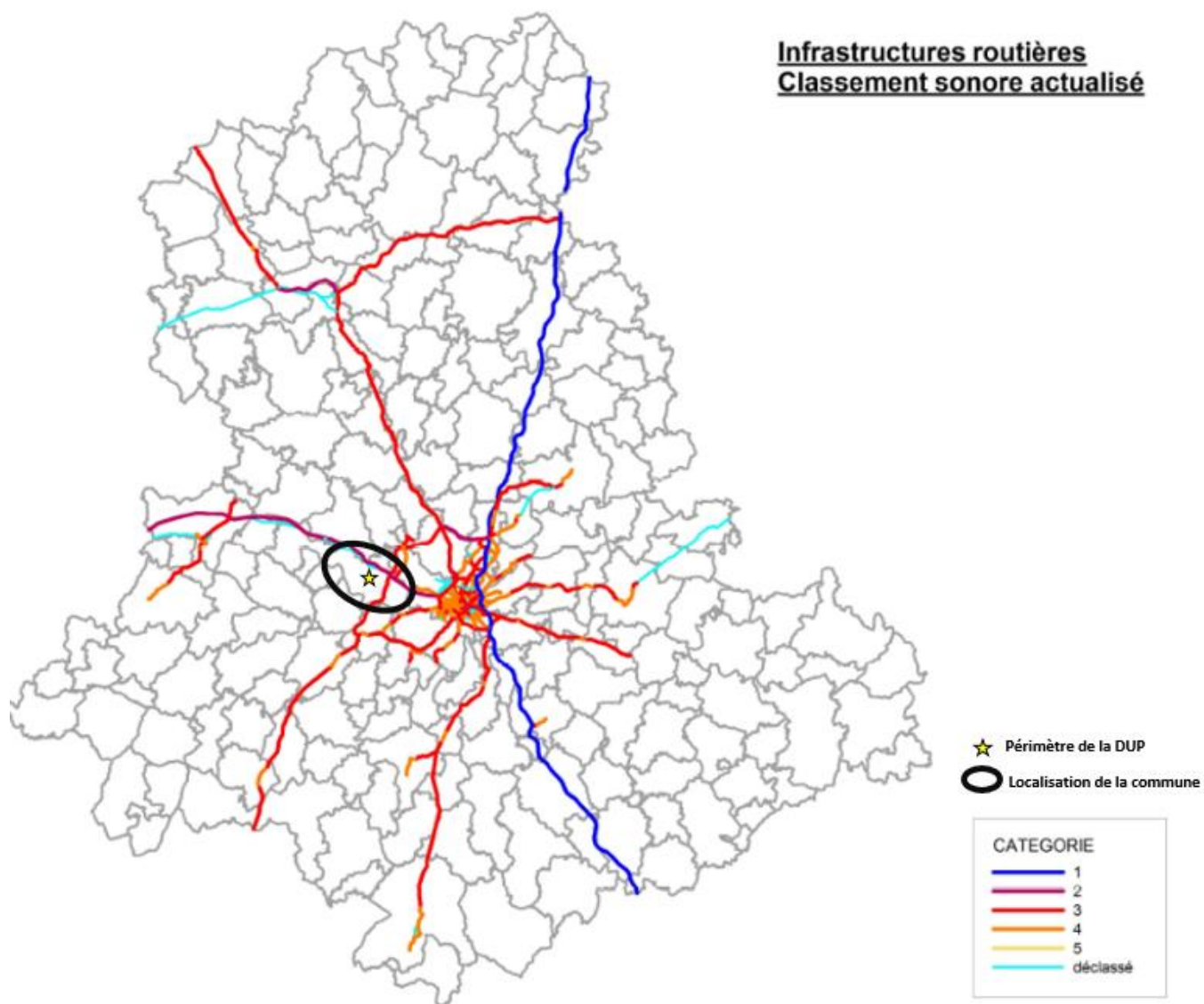


Figure 25 : Extrait du classement sonore des voies visible sur le site internet des services de l'Etat dans le département de la Haute-Vienne (Source : PPEB de Haute-Vienne, 2018-2023, ajout d'une zone noir pour situer la commune par Biotope)

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

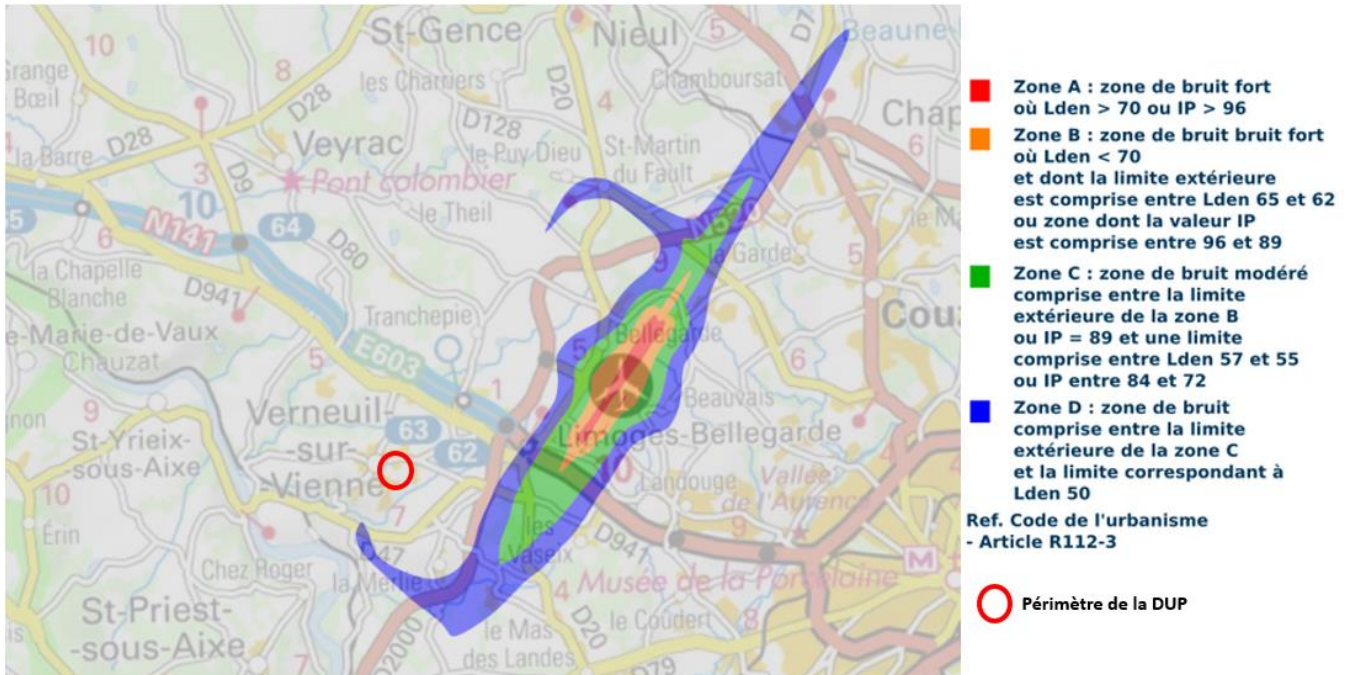


Figure 26 : Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges Bellegarde (Source : Géoportail)

Le périmètre de DUP n'est pas soumis à des nuisances sonores due au trafic routier (automobiles et transports en commun). Tout bâtiment à construire doit respecter un isolement acoustique minimal. L'opération prendra en compte les dispositions de façon à ne pas augmenter l'effet bruit au sein du quartier. Le périmètre DUP est situé en dehors des zones d'exposition au bruit de l'aéroport de Limoges.



### 2.3.8.2 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 sites BASIAS se localisent à environ 3,6 km au nord-est.



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).

### 2.3.8.3 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-est 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.

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

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

Deux d'entre elles se situent dans un rayon de 1 km autour du périmètre DUP (Centre Atlantique poids lourds (CEAPL) et Colas sud-ouest (Verneuil)). Ces deux établissements se situent aux mêmes lieux sur la commune.



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

Deux 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.

### 3. Vocation future du site

La commune de Verneuil-sur-Vienne et la communauté Urbaine Limoges Métropole ont pour ambition de créer une réserve foncière pour la réalisation d'une **opération de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux**.

Cette réserve foncière permettra de concevoir des logements adaptés en cohérence avec les objectifs des OAP du PLU de Verneuil-sur-Vienne et une mise en conformité avec l'article 55 de la Loi SRU par l'intégration d'une part importante de logements locatifs sociaux. De plus, le PLH de la communauté urbaine met en avant l'intégration de ces logements dans le but de proposer des logements adaptés aux moyens financiers et besoins des jeunes adultes et aux personnes âgées d'une commune de façon à assurer une arrivée régulière de nouveaux habitants. Avec une arrivée d'habitants supérieure aux départs, la pérennité des services publics locaux est une priorité de la municipalité de Verneuil sur Vienne et de Limoges Métropole pour assurer l'attractivité de la commune.

Cependant, ni le coût ni les caractéristiques de cette opération 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 PLU de Verneuil-sur-Vienne.

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

- Opération de logements – Secteur de la Médiathèque : Maîtrise d'une importante dent creuse en plein cœur de l'urbanisation à proximité de la médiathèque municipale. Réalisation d'une opération de logements libres et sociaux.

Cette opération contribuera à donner une nouvelle identité aux quartiers existants et à conserver voire développer l'attractivité du centre-bourg communal.

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

La commune de Verneuil-sur-Vienne et la communauté urbaine de Limoges Métropole souhaitent le développement harmonieux de l'urbanisation du territoire communal afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines.

Elle poursuit cet objectif en suivant les directives de la loi ZAN et du SRADDET en comblant les dents creuses situées à proximité du bourg.

Et pour répondre aux objectifs du SCoT et du Programme Local de l'Habitat de Limoges Métropole, une emprise foncière a été identifiée permettant la réalisation d'une opération mixte comprenant une partie importante de logements sociaux. Ce n'est qu'une fois la maîtrise totale de ce secteur, par l'EPFNA, que les études et sondages nécessaires à la programmation exacte du projet pourront être réalisés.

De plus, l'intervention publique au travers de cette DUP vise à maîtriser les coûts de réalisation de l'opération en acquérant rapidement le foncier nécessaire à la réalisation du projet, sans attendre d'autre inflation naturelle et en évitant une spéculation foncière. C'est aussi dans ce contexte que les collectivités ont été amenées à considérer l'opportunité d'acquérir le foncier tout en sachant que les négociations amiables s'étaient avérées infructueuses avec les propriétaires en question.

Cette opération répondra à un enjeu fort d'intégration des logements sociaux et constituera un levier puissant susceptible de permettre un développement de la commune.

### 4.1 Justification légale

Le présent dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique est constitué 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.

#### 4.1.1 Une opération d'aménagement importante

La présente démarche s'inscrit dans un projet d'intérêt général, ayant pour objectif la création d'une nouvelle offre en logements intégrant notamment des logements locatifs sociaux. Selon les documents d'orientations d'une OAP sur le secteur de la DUP, il a été identifié une capacité d'un minimum de 18 logements dont 6 logements sociaux minimum sur le secteur de la Médiathèque.

Il s'agit donc d'une opération d'aménagement réelle et ambitieuse, du fait de ses multiples vocations d'habitat, d'amélioration du cadre de vie, de développement du centre-bourg. Celle-ci ne peut donc être conçue sans la maîtrise foncière globale du périmètre de la DUP.

À ce jour, les échanges avec les propriétaires de ce terrain n'ont pas abouti et montrent les limites de la démarche amiable engagée depuis mi-2019.

#### 4.1.2 L'urgence à acquérir

La commune de Verneuil-sur-Vienne est aujourd'hui soumise à rattrapage et doit assurer un niveau de production de logements lui permettant de se rapprocher des 20% de LLS qui doivent être atteints sur les trois prochains triennaux. Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, 355 logements locatifs sociaux manquaient à la commune pour atteindre la part des 20%.

Conformément au PLH, la commune a été exemptée de son obligation pour la période triennale 2020-2022. Néanmoins elle n'est aujourd'hui plus exemptée pour la période 2023-2025, et s'est engagée dans un contrat de mixité sociale (CMS) afin de mettre en place un mécanisme de rattrapage soutenable pour la commune encore déficitaires en logements sociaux, tout en favorisant une adaptabilité au territoire.

Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante. Conformément à ce même article, le taux de rattrapage légal de la commune de Verneuil-sur-Vienne correspond à 33 % du nombre de logements sociaux manquants, soit 117 logements sociaux à réaliser sur la période triennale 2023-2025.

Néanmoins, la commune a demandé un abaissement du taux de rattrapage à 25 % pour cette période triennale. L'état a validé un taux de rattrapage à 28,17 % soit un objectif de 100 LLS.

Nom de la commune	Nombre LS manquants au 1er janvier 2022	Taux de rattrapage avant CMS	Objectifs 2023-2025 avant CMS	Taux de rattrapage retenu	Objectifs 2023-2025 retenus
Verneuil-sur-Vienne	355	33 %	117	<b>28.17 %</b>	<b>100</b>

Tableau 7 : Taux de rattrapage retenu sur la période 2023-2025 (Source : contrat de mixité sociale de Verneuil-sur-Vienne)

La commune de Verneuil-sur-Vienne n'étant plus exemptée sur la période triennale 2023-2025, elle va payer des pénalités. Il est donc urgent que la commune puisse justifier de dépenses sur des opérations de création de logements locatifs sociaux qui viendraient en déduction de ces pénalités. Aujourd'hui, il devient nécessaire de déclencher la procédure d'expropriation.

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

La création d'une réserve foncière a pour objectif d'accroître l'attractivité du territoire. Pour ce faire, la commune et la communauté urbaine ont pris la décision de mobiliser une parcelle située dans le tissu urbain à proximité du centre-bourg afin de créer de nouveaux logements en lieu et place d'une dent creuse. L'arrivée de nouveaux ménages confortera l'offre commerciale de ce secteur.

La volonté de la commune vise à garantir la pérennité d'une offre de logements sociaux sur le secteur de la Médiathèque. Cela contribuera fortement à l'animation et à la redynamisation de ce quartier.

La structuration globale et cohérente de cet ensemble immobilier est un gage d'attractivité pour la ville de Verneuil-sur-Vienne.

#### 4.1.4 Une réponse aux objectifs de renouvellement urbain et de densification portés par les documents de planification (SRADDT, ZAN, SCoT, PLU et PLH)

Le SCOT approuvé en 2021 ainsi que le PLU de Verneuil-sur-Vienne approuvé en 2019 ont pour objectif de maintenir la population sur la commune de Verneuil-sur-Vienne tout en densifiant le pôle urbain, en améliorant les services et commerces de proximité, en développant l'urbanisation préférentiellement en lien avec la desserte en transports en commun et en favorisant le renouvellement urbain et la lutte contre les logements vacants.

La localisation du site est stratégique : il bénéficie d'un arrêt de transport en commun et est situé à proximité immédiate du centre bourg. Il dispose ainsi dans un rayon inférieur à 600 m de tous les services disponibles : mairie, écoles, équipements sportifs, espaces de loisirs et commerces de proximité.

En effet, la localisation du secteur « de la Médiathèque » répond à ce besoin. Se situant au sein d'un secteur urbain, sa mobilisation matérialise les objectifs des documents de planification et constitue un frein à l'extension de l'urbanisation.

La présente opération de création d'une réserve foncière vise à répondre aux objectifs des documents de planification concernant la limitation de l'étalement urbain. Ainsi, le projet de la commune visant à la création de logements locatifs sociaux a été privilégié sur une dent creuse, située dans l'enveloppe urbaine communale, en mettant en place un politique de portage foncier assurée par l'EPFNA.

Le PLH prend en compte ces objectifs à travers un axe :

AXE 2 : promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel

- objectif 4.2 répondre aux objectifs de mixité sociale dans les communes SRU et définir des critères de localisation pour le développement du parc social

Au regard de l'inventaire réalisé en 2022, la commune de Verneuil-sur-Vienne ne respecte pas les obligations en termes de logements sociaux. Ainsi les obligations de rattrapages SRU incitent la création de nouveaux logements par la détermination des objectifs.

### Nombre de LLS-SRU à la suite de l'inventaire SRU au 1/01/2022

Résidences principales (RP) 2021	Nombre LLS SRU	Taux LLS - SRU	Nombre de LLS SRU correspondant à 20 % des RP	Nombre de LLS SRU manquants
1989	43	2,16 %	398	355

Tableau 8 : Inventaire SRU sur Verneuil-sur-Vienne au 01/01/2022 (Source : Limoges Métropole - CMS)

Dans le cadre de l'inventaire SRU au 1<sup>er</sup> janvier 2023, la commune de Verneuil-sur-Vienne comptabilise toujours 43 logements locatifs sociaux sur son territoire.

#### 4.1.5 Un projet non établi avec précision

Le principe d'une intervention publique a été acté pour définir un projet à la fois en cohérence avec le projet urbain, la nécessité de proposer des logements dans une logique de quartier, et l'ouverture sur le reste du bourg.

A ce stade, les principales orientations ou pistes étudiées sont définies à travers l'Orientation d'Aménagement et de Programmation présentée précédemment.

Les invariants du projet	Les variants du projet
La création de logements visant à accueillir une nouvelle population en cœur-urbain	Plan général d'aménagement et de construction des logements
Créer une nouvelle identité au quartier	La programmation
Une densification des fonds de jardin	Les types de logements, leur superficie
Une amélioration du cadre de vie	L'aspect architectural
	La densité
	Le plan de circulation

## 4.2 Justification technique

### 4.2.1 Absence d'alternative

La propriété objet de la présente procédure de déclaration d'utilité publique constitue les dernières surfaces à urbaniser à l'échelle de la commune de Verneuil-Sur-Vienne. En effet, une majorité des zones à urbaniser du PLU a aujourd'hui été développée tandis que les derniers périmètres à urbaniser se situent en marge du centre-bourg. De plus, cette dernière emprise à urbaniser possède une emprise foncière relativement conséquente et permet un développement significatif de l'offre en logements dont sociaux en vue de répondre aux objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain à laquelle la commune est soumise.

Sachant qu'elle est située dans le centre-bourg et à proximité immédiate des commerces, services et équipements publics de la commune, le développement de l'urbanisation sur cette emprise s'avère structurant pour la collectivité tant en vue de répondre aux objectifs de la loi SRU que pour participer à la vitalité du centre-bourg de Verneuil-Sur-Vienne.

### 4.2.2 Contexte foncier et historique des négociations

La convention signée entre l'EPFNA et Verneuil-sur-Vienne permet à la commune 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 de la parcelle cadastrée ZM n° 743 (1,76 ha).

Sur cette parcelle, la commune de Verneuil-sur-Vienne et l'EPFNA ont 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 ce foncier, mais aucune des négociations amiables engagées avec les propriétaires n'ont abouti :

- Parcelles ZM n° 743 :
- Courrier de prise de contact et de présentation de la démarche en date du 19 octobre 2018 ;
- Nombreux échanges de courriels avec les conseils des propriétaires indivisaires en vue d'obtenir un accord amiable
- Courrier d'échanges avec avocat représentant les propriétaires le 29 octobre 2021.

Les démarches d'acquisition amiable de la parcelle utile à la constitution de la réserve foncière n'ayant pu aboutir à ce jour, une procédure d'expropriation s'avère nécessaire.

#### 4.2.3 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.

##### 4.2.3.1 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 ;
- Un secteur potentiellement assujéti aux remontées de nappes.

Les inconvénients seront compensés par l'octroi d'indemnités d'expropriation et la prise en compte du risque de remontées de nappe dans le cadre de la réalisation du projet.

##### 4.2.3.2 Les avantages

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

- Maîtrise des parcelles nécessaire pour le démarrage d'études pré opérationnelles et opérationnelles visant à la définition d'un projet cohérent et intégrant les objectifs de la commune de Verneuil-sur-Vienne ;
- Une opération visant à rattraper le retard de la commune concernant la construction des logements sociaux ;
- Assurer un logement social pour les ménages modestes ;
- Lutter contre la spéculation foncière ;
- Requalification de dent creuse en opérant la création urbaine en densification ;
- Développer une mixité sociale et fonctionnelle ;
- Rééquilibrage urbain et social du territoire ;



- Redynamisation du centre-bourg en créant des habitats pour de nouveaux ménages ;
- Renforcement de l'attractivité de Verneuil-sur-Vienne par la construction de nouveaux logements ;
- Amélioration de l'image de ville par la création d'opérations urbaines de qualité ;
- Amélioration des mobilités et optimisation urbaine des secteurs desservis ;
- Une localisation à proximité du centre-bourg offrant équipements, commerces et services ;
- Lutter contre la périurbanisation et préserver les zones agricoles et naturelles en privilégiant la densification urbaine et ainsi limiter les déplacements pendulaires réduisant ainsi l'impact environnemental ;

---

Les avantages que représente le projet de constitution d'une réserve foncière, en vue de la réalisation d'une opération d'habitat en densification à Verneuil-sur-Vienne, pour le territoire en matière de logements et de logements sociaux, mais aussi en matière d'attractivité, de cadre et de qualité de vie sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Eu égard aux avantages précités que représente la constitution de la réserve foncière et afin de mener à bien cette opération d'aménagement dans des délais raisonnables, il a été décidé de solliciter une déclaration d'utilité publique et de recourir à la procédure d'expropriation.

---

### 4.3 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 visant à la conception d'une opération d'habitat sur le secteur de la Médiathèque à Verneuil-sur-Vienne.

Les démarches d'acquisition amiable n'ayant pu aboutir, et la nécessité d'acquérir rapidement les terrains pour la réalisation de cette opération d'aménagement d'ampleur, rendent nécessaire le recours la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Il résulte de ce qui précède que la constitution de la réserve foncière pour la réalisation d'une opération d'habitat en densification à Verneuil-sur-Vienne, est prévue et inscrite dans les documents de planification communaux et intercommunaux tels que le PLU de la commune de Verneuil-sur-Vienne.

Ce secteur stratégique de la commune de Verneuil-sur-Vienne est en développement et permettrait de redynamiser le centre-bourg et de rendre plus attractif des secteurs pourvus de dents creuses inexploitées. Une opération d'habitat en densification est nécessaire par sa localisation, sa nature, ses accès et sa situation proche du centre-bourg.

Ces aménagements futurs sont conformes à la vocation de la zone énoncée dans le PLU, et notamment aux OAP dans lesquelles ils sont inclus, et le SCOT. Il s'agit de permettre la réalisation de logements, incluant des logements sociaux, afin de répondre aux besoins de la Commune en matière de logements locatifs sociaux ce qui constitue une opération d'aménagement.

Ainsi, il existe un réel projet d'opération d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme, dont les caractéristiques précises ne sont pas encore définies et qu'il n'est pas possible de réaliser immédiatement.

En outre, compte tenu de la rareté des terrains dans ce secteur, cette zone connaît une pression spéculative importante du fait de ses atouts nombreux.

La collectivité ne dispose pas du foncier suffisant pour répondre aux aménagements importants qui devront être réalisés et qui disposerait de ces caractéristiques et atouts.

Cette réserve foncière permettant la réalisation de cette opération d'intérêt, nécessite donc d'être constituée par la voie de l'expropriation.

## 5. Cadre juridique de la Déclaration d'Utilité Publique

Le dossier présenté à l'enquête motive l'utilité publique de création d'une réserve foncière dans le cadre du développement de l'offre de logements sociaux sur le secteur de la Médiathèque sur la commune de Verneuil-sur-Vienne.

Les collectivités souhaitent, en effet, obtenir la maîtrise foncière de la parcelle ZM n° 743, où une opération d'aménagement pourrait se développer.

Les démarches d'acquisition amiable n'ont pas pu aboutir à ce jour. Les collectivités se sont donc engagées 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° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune signée le 15 juin 2019 entre la commune de Verneuil-sur-Vienne, 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 de réserves foncières 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 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 de réserves foncières, 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.**

### 5.1 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.

### 5.2 Nature et condition de l'enquête

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 information et participation du public ;
- Une meilleure connaissance par le maître d'ouvrage des attentes du public.

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.

## 5.3 Texte de référence

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

- Les L.1, L.110-1 à L.121-5, R. 111-1 et R.111-2, et R.112-8 à 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 foncière » 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.

## 5.4 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.

### 5.4.1 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 (articles R. 111-1 à R.111-2 et R.112-8 à R.112-17 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.
- L'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées.

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.

### 5.4.2 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 d'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 R.112 19 et suivants du Code de l'Expropriation.

Les observations pourront également être adressées par voie électronique.

En outre, ces observations sur l'utilité publique seront reçues par le commissaire enquêteur, aux lieu, jour et heure annoncés par l'arrêté, s'il en a disposé ainsi.

#### 5.4.3 Après l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le ou les registre(s) d'enquête clos et signé(s) par le maire, sera mis à disposition du commissaire enquêteur, avec le dossier d'enquête, dans les vingt-quatre heures suivant sa clôture par le maire. Le commissaire enquêteur examine les observations recueillies et entend toute personne qui lui paraît utile de consulter ainsi que l'expropriant, s'il en fait la demande.

Le commissaire enquêteur aura un mois à compter de l'expiration du délai d'enquête, pour rendre son rapport et ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes initialement requises, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserve et/ou recommandations – vœux – souhaits - suggestions, ou défavorables au projet.

En cas d'avis favorable du commissaire enquêteur sur l'enquête, la Déclaration d'utilité publique sera prononcée par le Préfet.

Si l'avis est assorti d'une véritable condition, l'avis pourra être considéré comme favorable que si l'administration respecte les exigences formulées par le commissaire enquêteur. Il en est de même si l'avis est assorti de réserves précises.

En cas d'avis favorable du commissaire enquêteur sur l'enquête, la Déclaration d'utilité publique sera demandée au Préfet, qui pourra rendre un arrêté à cette fin.

### 5.5 Déclaration d'utilité Publique

Au terme de l'instruction et au vu des conclusions du commissaire enquêteur, l'utilité publique du projet pourra être déclarée au plus tard un an après la clôture de l'enquête préalable.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai accordé pour réaliser l'expropriation. Il ne peut excéder cinq ans, si la déclaration d'utilité publique n'est pas prononcée par décret en Conseil d'Etat.

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsqu'elle n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Toute autre prorogation ne peut être prononcée que par décret en Conseil d'Etat.

Cette déclaration d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de deux mois à compter de sa publication. 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.

## 5.6 Recours à l'expropriation

La convention d'intervention signée entre Limoges Métropole, la commune de Verneuil-sur-Vienne et l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine a pour objectif d'assurer la maîtrise pleine et entière de deux secteurs :

- La Chênaie, dont les négociations ont abouti à l'acquisition du foncier
- La Médiathèque, objet du présent dossier préalable.

De nombreuses démarches ont déjà été engagées avant la signature de la convention, puis dans le cadre de cette convention afin d'acquérir, à l'amiable, la propriété nécessaire à la réalisation de cette opération. Seulement, malgré des négociations engagées depuis 2018 avec les propriétaires et une concertation approfondie en lien avec la commune de Verneuil sur Vienne, aucun accord n'a pu être obtenu d'où le lancement de cette procédure d'expropriation.

La réalisation du projet porté par la Ville de Verneuil-sur-Vienne et 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.

Par conséquent, au regard de l'urgence à intervenir sur ce site et des enjeux qu'il représente pour la ville de Verneuil-sur-Vienne et Limoges Métropole en termes de création de logements sociaux, la procédure d'expropriation est engagée.

Néanmoins, 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 propriétaires.

## 5.7 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 L.131- et L.132-1, et R.131-1 à R.132-4 et suivants du code de l'expropriation. L'enquête parcellaire sera menée conjointement avec l'enquête publique préalable à la DUP, conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation.

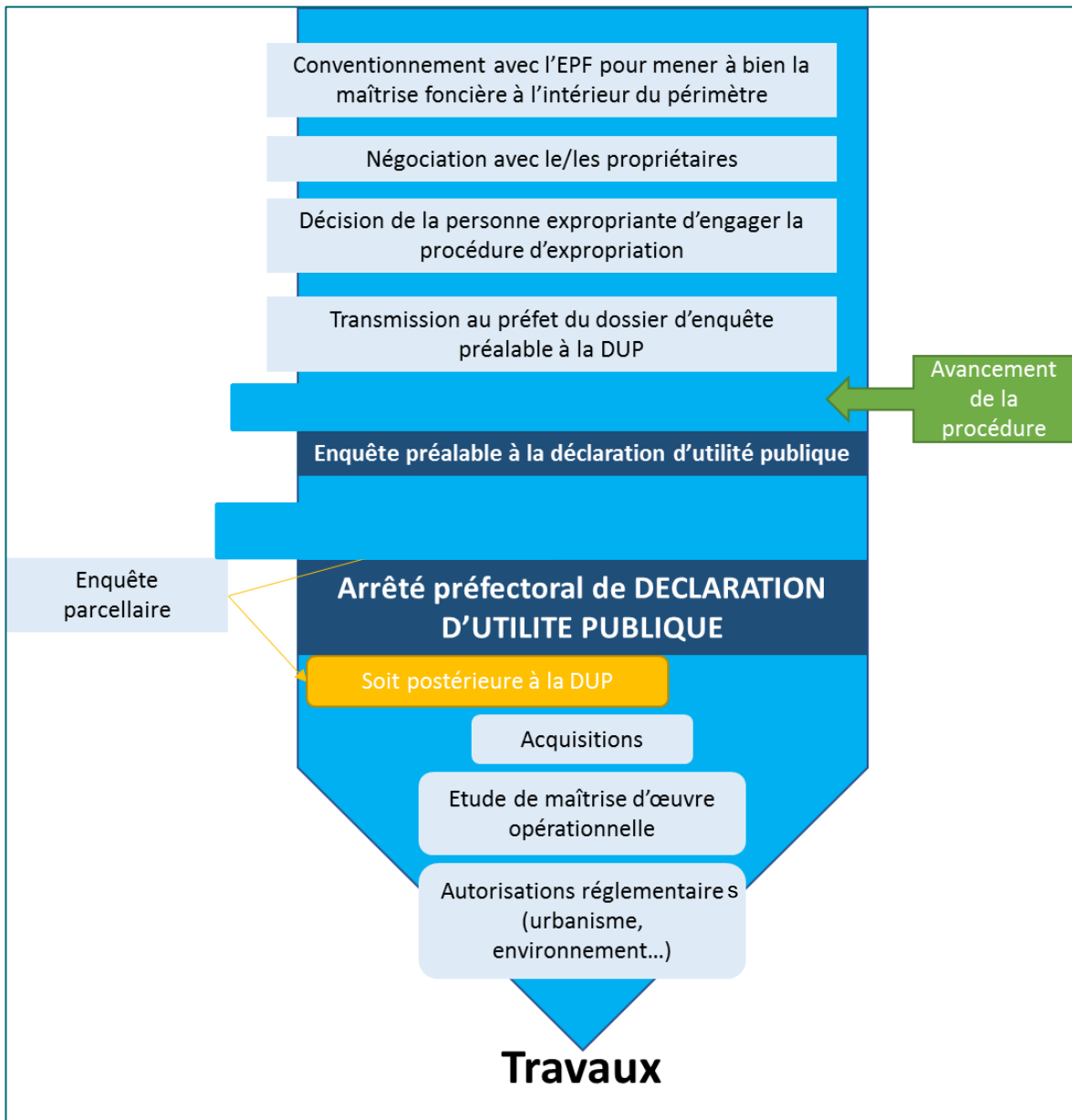
Cette consultation permet aux propriétaires de faire valoir leurs droits sur les terrains et propriétés qu'il est nécessaire d'acquérir.

Les négociations seront poursuivies pour rechercher un accord amiable pour l'acquisition des emprises foncières nécessaires au projet. Pour opérer le transfert de propriété, le dossier comprenant l'arrêté de cessibilité est transmis par le Préfet au juge de l'expropriation, dans un délai de 6 mois à compter de l'arrêté de cessibilité, pour que ce dernier prononce l'ordonnance d'expropriation.

Le Juge judiciaire de l'expropriation est compétent pour fixer les indemnités d'expropriation par jugement motivé et conformément aux règles prévues dans le code de l'expropriation.

La prise de possession n'interviendra qu'après paiement ou consignation de l'indemnité correspondante, selon les modalités prévues aux articles L.323-1 à L.323-4 et R.323-1 à R.323-14 du code de l'expropriation.

## 5.8 Insertion de l'enquête publique dans la procédure



## 6. Conclusion

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 1er 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 qui regroupe en 2020, 20 communes et rassemble 207 053 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.

La commune de Verneuil-sur-Vienne est composée de nombreux quartiers pavillonnaires accueillant une population plutôt aisée et ne cesse d'être attractive (cf accroissement de population et achats fonciers ou immobiliers). Les objectifs issus de la Loi SRU portant un seuil de 20% de logements sociaux n'est pas atteint au sein de la ville.

Par conséquent, « le secteur de la Médiathèque » fait l'objet d'un programme de création de nouveaux logements mixtes et sociaux afin d'accueillir de nouveaux ménages au sein de la commune. Cette parcelle a notamment été envisagée de façon à utiliser les dents creuses au plus près du centre-bourg afin de le renforcer et le dynamiser.

**Le projet de réserve foncière permettra la réalisation d'études complémentaires nécessaires à la définition plus précise du projet de création des logements sociaux.**

La réalisation de l'opération portée par la commune de Verneuil-sur-Vienne 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.

Dans ce cadre, l'Établissement Public Foncier (EPF) de Nouvelle-Aquitaine est le partenaire le plus approprié pour accompagner la collectivité. Pour ces raisons, l'EPFNA sollicite le Préfet de la Haute-Vienne pour déclarer l'utilité publique de cette opération.

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce 3 : Périmètre délimitant les immeubles à  
exproprier



L'enquête est ouverte sur la commune de Verneuil-sur-Vienne.

La Déclaration d'Utilité Publique porte sur la parcelle ZM n° 743 (1, 76 ha). Cette parcelle appartient à des propriétaires privés (indivision).

**Le Périmètre de DUP comprend 1 parcelle, à savoir :**

St°	No.	Contenance m <sup>2</sup>	Adresse	PLU	Propriétaire
ZM	743	17661	15 rue du Pré Vieux	1AU (88%) et Ue1 (12%)	Sous maîtrise privée

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce 4 : Estimation sommaire du coût des  
acquisitions à réaliser

Le coût de l'acquisition de la parcelle à maîtriser a été estimé par le service des domaines à 229 593 € (DEUX CENT VINGT-NEUF MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT TREIZE EUROS) au titre de l'indemnité principale et 58 398 € (CINQUANTE-HUIT MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT EUROS) au titre des indemnités accessoires et d'aléas divers.

CF. annexe 4 :

<b>Indemnités principales estimées à</b>	<b>:</b>	<b>229 593 €</b>
Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.		
<b>Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimés à (**)</b>		<b>58 398 €</b>
<b>DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À</b>		<b>287 991 €</b>

*(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment :58 398 euros*

*– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à :23 959 €*

*(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 34 439€.*

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce annexe n°1 : Convention opérationnelle  
entre la Ville de Verneuil-sur-Vienne, la  
communauté urbaine Limoges Métropole et  
l'EPFNA et ses annexes (dont la convention cadre  
n°87-18-158) et avenant n°1 et 2 (avenants sans leurs annexes)

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2014-2018



CONVENTION OPERATIONNELLE N°87-19-001

D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE  
ENTRE

LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-VIENNE (87)

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE AQUITAINE

Entre

**La Commune de Verneuil-sur-Vienne**, dont le siège est situé 2 place de l'Eglise, 87430 Verneuil-sur-Vienne, représentée par son maire, **Monsieur Pascal ROBERT**, autorisé à l'effet des présentes par une délibération du conseil municipal en date du 04 octobre 2018,  
Ci-après dénommée « **la Collectivité** » ;

**La Communauté Urbaine Limoges Métropole**, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy – CS 10001 - 87031 Limoges cédex 1, représentée par **Monsieur Jean-Paul DURET**, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2019,  
Ci-après dénommée « **Limoges Métropole** » ;

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-2018-191 en date du 25 septembre 2018,  
Ci-après dénommé « **EPF** » ;

d'une part,

d'autre part

Ra SB

## Identification des périmètres d'intervention



Ra

SB

## PRÉAMBULE

La Commune de Verneuil-sur-Vienne fait partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole qui a conclu une convention cadre relative au développement de l'habitat annexée à la présente (annexe 2), afin d'assister l'agglomération 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 développement de ce dernier et au rééquilibrage de l'habitat abordable en s'attachant tout particulièrement à la reconquête des centralités urbaines. Elle décline les principes directeurs et les axes d'interventions de l'EPF tels que définis dans le Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 au regard notamment de l'habitat, de l'habitat social et de la reconquête des centres urbains.

### La Commune de Verneuil-sur-Vienne

La Commune de Verneuil-sur-Vienne est localisée dans le Département de la Haute-Vienne, le long de la Vienne et à l'Ouest de Limoges dont elle est limitrophe. La Commune comptait 4 780 habitants en 2015 sur un territoire de 34,5 km<sup>2</sup> soit une densité supérieure à 138 habitants au km<sup>2</sup>. Verneuil-sur-Vienne fait partie de la Communauté Urbaine Limoges Métropole qui regroupe 20 communes et plus de 208 000 habitants. La Commune est traversée par la RN 141, axe structurant à l'échelle régionale qui relie Limoges via Saint-Junien à Angoulême. De fait Verneuil-sur-Vienne est très accessible depuis Limoges, favorisant l'attractivité résidentielle de la Commune et le phénomène de périurbanisation. Le territoire est également desservi par la ligne 17 du service de transports en commun de l'Agglomération de Limoges et par une gare TER de la ligne Limoges-Angoulême. La Commune est également inscrite au SCOT et au PLH, en cours de révision, de l'Agglomération de Limoges. Le SCOT privilégie pour la Commune de Verneuil-sur-Vienne un développement prioritaire de l'urbanisation en densification tout en permettant l'émergence d'une offre la plus diversifiée possible (maisons individuelles, petits collectifs et logements sociaux).

L'évolution de la population communale suit une courbe croissante depuis le début des années 1960. Dans un contexte de périurbanisation, cette évolution est particulièrement marquée entre 2000 et 2015. Ainsi entre 2010 et 2015, la Commune gagnait 2% de sa population par an dont 0,5% était due au solde naturel et 1,5% au solde migratoire. La croissance démographique de la Commune est donc avant tout impulsée par l'arrivée de nouveaux ménages. Verneuil-sur-Vienne compte une importante part de 0-14 ans (20,9% contre 19,9% en 2010) et de 30-60 ans (43,8% en 2015), traduisant de la forte attractivité de la Commune pour les ménages avec enfants. Enfin, la Commune, qui compte un EHPAD, est confrontée, à l'image du reste du Département, à un vieillissement de la population avec 23,7% de plus de 60 ans. Il convient donc de pérenniser cette attractivité résidentielle en permettant l'installation de nouvelles populations sur le territoire afin de permettre le maintien de l'offre de services et en équipements publics.

Le parc de logements de la Commune est caractérisé par un important tissu pavillonnaire constitué depuis 1975 et surtout depuis le milieu des années 1990. De fait, sur les 2 039 logements composant le parc en 2015, la part de résidences principales était de 91,7% tandis que la part de logements vacants était de 5,3% (soit 109 logements vacants). Ces chiffres traduisent la forte attractivité résidentielle du territoire communal pour les ménages de l'agglomération. La Commune de Verneuil-sur-Vienne ne dispose cependant pas d'un nombre de logements sociaux suffisants et doit de fait se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, en 2017, le taux de logements sociaux sur la Commune était de seulement 2,36%.

fr SB

Verneuil-sur-Vienne dispose en outre de nombreux services et commerces tels que des commerces de bouche, une supérette, une pharmacie, un garage, un tabac presse et un coiffeur. La Commune propose de nombreux équipements avec une école maternelle et élémentaire ainsi qu'une médiathèque. Le maintien de l'attractivité de la Commune passe également par la pérennisation des dynamiques démographiques de la Commune.

### **Le Projet de la Commune :**

La Commune de Verneuil-sur-Vienne souhaite permettre un développement harmonieux de son urbanisation pour permettre l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines. Pour ce faire la Commune a identifié plusieurs fonciers permettant la réalisation d'opérations de logements mixtes avec une offre en logements libres ainsi qu'une offre de logements locatifs sociaux poursuivant les objectifs du SCOT et du futur PLH. En outre, la collectivité envisage de réaliser au sein d'une opération de logements de semi-autonomie pour personnes âgées à proximité de l'EHPAD de la Chênaie présent sur la Commune en vue de mutualiser certains services. Cette offre de logements en semi autonomie pourra être accompagnée d'une offre de logements libres ou sociaux.

La réalisation d'opérations de logements avec une part de logements sociaux doit également permettre à la Commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi SRU et avec les objectifs triennaux fixés par l'Etat.

Enfin, l'attractivité de la Commune et la pérennisation de la dynamique démographique est également étroitement liée à l'offre de commerces et de services à la population. La Collectivité a identifié une emprise stratégique en mutation en cœur de bourg sur laquelle elle souhaite permettre le renforcement de son centre bourg par la création en densification, d'une opération mixte de logements avec des commerces en rez-de-chaussée.

### **L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine**

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, créé par le décret du 30 juin 2008 et modifié par décret du 5 mai 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différentes collectivités, dont la mission est d'acquiescer de d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres-bourgs, les centres-villes ;
- renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres-bourgs et des centres-villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;

Pa SB



- maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre-bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCI qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour l'aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource en eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs

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

**L'EPF, par la présente convention, accompagnera la Collectivité 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.

**CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

fr SB

## **ARTICLE 1. — OBJET DE LA CONVENTION**

La présente convention a pour objet de :

- ◆ définir les objectifs partagés par la Collectivité et l'EPF ;
- ◆ définir les engagements et obligations que prennent la Collectivité et l'EPF dans la mise en œuvre d'un dispositif (**études, acquisition, gestion, cession, ...**) 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'EPF et de la Collectivité, et notamment les conditions financières dans lesquelles les biens immobiliers acquis par l'EPF seront revendus à la Collectivité et/ou aux opérateurs désignés par celle-ci.

A ce titre, la Collectivité confie à l'Etablissement Public Foncier la mission de conduire des actions foncières de nature à faciliter la réalisation des projets définis dans cette convention. Cette mission pourra porter sur tout ou partie des actions suivantes :

- ◆ Réalisation d'études foncières
- ◆ Acquisition foncière par tous moyens (amiable, préemption DUP, droit de délaissement, droit de priorité, expropriation...)
- ◆ Portage foncier et éventuellement gestion des biens
- ◆ Recouvrement/perception de charges diverses ;
- ◆ Participation aux études menées par la Collectivité ;
- ◆ Réalisation de travaux, notamment de déconstruction/dépollution ou mesures conservatoires ;
- ◆ Revente des biens acquis
- ◆ Encaissement de subventions afférentes au projet pour qu'elles viennent en déduction du prix de revente des biens ou remboursement des études.

## **ARTICLE 2. – PERIMETRES D'INTERVENTION**

Les modalités d'intervention de l'EPF sont définies dans le règlement d'intervention annexé à la présente convention.

### **2.1 Un périmètre d'études sur lequel la collectivité s'engagera dans des études foncières ou pré-opérationnelles, avec l'assistance de l'EPF.**

**Aucun périmètre d'études n'est prévu dans le cadre de la présente convention.**

Le périmètre d'études a vocation uniquement à permettre la réalisation d'études par la collectivité avec l'assistance de l'EPF. L'EPF n'engagera pas de négociations amiables, cependant, si un bien nécessite une acquisition dans le périmètre d'études mais hors du périmètre de veille ou du périmètre de réalisation, l'EPF pourra néanmoins se porter acquéreur sur accord écrit et dans la mesure où un projet aura été étudié. Cette acquisition nécessitera un avenant ultérieur.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté Urbaine à l'EPF préférentiellement au cas par cas.

### **2.2 Un périmètre de veille foncière sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond à l'îlot objet du projet de réorganisation du cœur de bourg (périmètre vert sur la carte page 2).

fn

SB

Sur cet îlot localisé en plein cœur de bourg, la Collectivité souhaite anticiper les mutations et permettre le renforcement de la centralité par la réalisation d'une opération mixte en renouvellement urbain associant des logements aux étages ainsi que des commerces en rez-de-chaussée.

Sur ce périmètre, la démarche d'acquisition amiable ne sera engagée que sur des fonciers identifiés en commun le cas échéant. Cependant, une action de définition ayant été mise en place et la faisabilité potentielle d'une opération étant avérée, l'EPF peut dans une démarche de veille foncière se porter acquéreur de biens stratégiques sur l'ensemble du périmètre, avec accord de la collectivité, sur préemption de manière amiable.

L'acquisition ne se fera que dans la mesure où le prix permet la réalisation future d'une opération, le cas échéant, la préemption pourra être réalisée en révision de prix.

Une adaptation du périmètre de réalisation sera effectuée ultérieurement pour prendre en compte les acquisitions menées et pour préciser le projet sur ces biens.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté Urbaine à l'EPF sur ce périmètre.

### **2.3 Un périmètre de réalisation sur lequel une démarche d'intervention foncière sera engagée**

Ce périmètre correspond aux deux projets de densification de l'habitat en centre-bourg (périmètre rouge sur la carte page 2).

Le périmètre correspond aux projets suivant :

- **Projet 1 : Opération mixte logement social/ maison de semi-autonomie – La Chênaie**

Site : Parcelle ZM 57 (pour partie), 8 rue de Limoges

Projet : Sur ce tènement foncier, la Commune souhaite réaliser une opération combinant logements sociaux et libres ainsi qu'une maison de semi-autonomie qui s'appuiera sur les services offerts par l'établissement de santé voisin.

- **Projet 2 : Opération de logements en dent creuse**

Site : Parcelle ZM 9, 15 rue du Pré Vieux

Projet : La Collectivité souhaite également s'assurer la maîtrise d'une importante dent creuse en plein cœur de l'urbanisation et à proximité immédiate de la médiathèque municipale. Ce tènement permettrait donc l'agrandissement de la médiathèque d'une part et la réalisation d'une opération de logements libres et sociaux d'autre part. Enfin, des cheminements doux favoriseront les connexions piétonnes entre les quartiers existants.

Sur ces périmètres, l'EPF engagera une démarche de négociation amiable avec les propriétaires des parcelles des périmètres. Il préemptera avec l'accord de la collectivité de manière systématique sur ces périmètres sauf si la vente projetée correspond à un projet répondant aux objectifs de la convention.

Le droit de préemption sera délégué par la Communauté Urbaine à l'EPF sur ce périmètre.

### **ARTICLE 3. – ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION**

Sur l'ensemble de la convention, l'engagement financier maximal de l'établissement public foncier est de HUIT CENT MILLE EUROS HORS TAXES (800 000 € HT).

fa SB

Au terme de la durée conventionnelle de portage, la collectivité est tenue de solder l'engagement de l'EPF et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

L'EPF ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre de la présente convention que sur accord écrit de la commune en la personne de son maire, selon les formulaires annexés à la présente convention.

#### ARTICLE 4. – DUREE DE LA CONVENTION

La durée de la convention est de 5 ans, à compter de la première acquisition sur les périmètres désignés ou, pour les biens expropriés, à compter du premier paiement effectif ou de la première consignation des indemnités d'expropriation.

Toutefois en l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 3 ans après sa signature.

En cas d'inclusion dans l'acte de cession d'une clause résolutoire, l'engagement de rachat de la collectivité vaut cependant jusqu'à extinction de cette clause : si suite à une cession la vente est résolue et l'EPF redevient propriétaire du bien, les engagements relatifs au rachat restent en vigueur.

Fait à Poitiers, le ..... **15 JUIN 2019** ..... en 4 exemplaires originaux

La Commune  
de Verneuil-sur-Vienne  
représentée par son Maire



**Pascal ROBERT**

La Communauté Urbaine  
Limoges Métropole  
représentée par son Président,

**Jean-Paul DURET**

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle Aquitaine  
représenté par son Directeur Général

**Sylvain BRILLET**  
Directeur général

**Sylvain BRILLET**

Avis préalable favorable du Contrôleur Général Économique et Financier, **Hubert BLAISON** n° 2018/390 en date du 25 septembre 2018.

Annexe n°1 : Règlement d'intervention

Annexe n°2 : Convention Cadre

PK

SB


## Annexe 1 : règlement d'intervention

Le présent règlement d'intervention détermine les conditions génériques d'intervention de l'EPF, applicables à la convention auquel il est annexé.

Il porte sur les études que peut réaliser l'EPF, les modalités d'acquisition et de cession, de portage des biens et de clôture de la convention.

Il tient compte du document d'orientation du PPI 2018-2022 adopté par le conseil d'administration de l'EPF par délibération n°2017-64 du 13 décembre 2017.

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance de l'ensemble des dispositions du présent règlement.

Signataire	Signature
Verneuil-sur-Vienne – Le Maire Pascal ROBERT	
CU Limoges Métropole – Le Président Jean-Paul DURET	<b>Le Président,</b> <b>Jean Paul DURET</b>
EPF – Le Directeur Général Sylvain BRILLET	<b>Sylvain BRILLET</b> Directeur général 

Fait pour être annexé à la convention n°87-19-001

### **CHAPITRE 1. — Les études**

La démarche d'études doit permettre de cibler de façon adéquate l'action foncière. Elle permet aussi potentiellement d'alimenter les documents de planification existants et d'avancer vers l'élaboration d'une stratégie foncière pour la collectivité. Tout ou partie des études pourront être menées selon les besoins, elles peuvent être menées en interne par la collectivité ou par l'EPF, ou par un ou plusieurs prestataires.

Les études correspondant aux spécifications des articles 1 à 3 pourront être menées par l'EPF en maîtrise d'ouvrage propre et financées par celui-ci. Le montant est alors comptabilisé dans les dépenses engagées pour la mise en œuvre de la convention. En conséquence, ce montant est répercuté dans le prix de cession ou si aucune acquisition n'a eu lieu, est remboursé par la collectivité au titre des dépenses engagées. Certaines études pourront néanmoins être prises en charge en partie ou intégralement par l'EPF en application du PPI. La collectivité pourra aussi être maître d'ouvrage de l'étude et assistée par l'EPF.

#### **ARTICLE 1. – L'ETUDE DES BESOINS FONCIERS DU TERRITOIRE**

Une étude sur les besoins fonciers peut correspondre à l'élaboration d'une stratégie sur une échelle longue ou à une échelle intercommunale. Elle peut servir, avant une démarche de recherche de gisements fonciers ou d'études pré-opérationnelles, à déterminer l'état du marché, les surfaces nécessaires et les unités de projet possibles (collectifs, lotissements denses, ...). Il s'agit d'une analyse centrée autour de la question foncière, qui doit permettre d'affiner les besoins en termes de foncier, quel que soit son usage : habitat, commerce, artisanat, activités médicales, sportives, ... et de donner une cohérence à une échelle large.

Méthodologiquement cette étude peut comporter une phase d'entretiens permettant la qualification de la demande (experts des marchés, bailleurs, promoteurs, élus, agents immobiliers/notaires) croisée avec une analyse des documents d'urbanisme (PLU, PLH, SCOT...) et des études déjà réalisées (Agenda 21...) afin d'affiner les éléments exprimés dans les documents de planification en centrant l'analyse sur la question foncière.

Dans le cas d'un centre-bourg ou d'un centre-ville dégradé, une étude plus précise sur l'attractivité du bourg et des conditions de revitalisation, ou de revalorisation du foncier économique et commercial, pourra être menée.

La Collectivité et l'EPCI signataire le cas échéant transmettront pour la réalisation d'une telle étude à l'EPF l'ensemble des données nécessaires (documents d'urbanisme, DIA, analyse des permis de construire...). Cette étude pourra pour des raisons de simplicité être intégrée à une étude de gisement ou pré-opérationnelle.

Dans le cas où les documents d'urbanisme et de planification recèlent une analyse suffisante, notamment en termes d'analyse de marché et de définition des typologies de produits susceptibles d'être réalisés, de simples compléments pourront être réalisés. Dans ce cas, l'EPF pourra être associé à l'élaboration de ces documents réglementaires et aux études afférentes.

## **ARTICLE 2. – L'ETUDE DE GISEMENT FONCIER**

L'étude de gisement foncier doit permettre d'identifier au sein de l'enveloppe urbanisée de la commune les sites mutables pouvant accueillir une opération d'aménagement en densification ou en renouvellement de l'existant. Elle doit servir à cibler au terme d'une démarche rigoureuse les types de biens suivants :

- Biens vacants, en vente, à l'abandon, pollués
- Dents creuses, Cœur d'îlot, parcelle densifiable, fond de jardin

A la suite de ce repérage une classification des biens en fonction notamment du coût d'acquisition et de la difficulté à acquérir pourra aboutir à une hiérarchisation des secteurs prioritaires d'intervention et une inscription de sites dans les différents périmètres d'intervention de l'EPF.

Dans le cas où une telle étude est prévue pour le PLH ou d'autres documents réglementaires, l'EPF pourra être associé à celle-ci et des études complémentaires pourront être menées en tant que de besoin.

## **ARTICLE 3. – LES ETUDES PREALABLES A L'OPERATION**

L'étude préalable doit permettre, sur des sites déterminés et compris dans les périmètres de la convention, de préciser un projet. Elle peut être menée postérieurement à l'acquisition pour encadrer le choix d'un opérateur ou permettre à la collectivité de déterminer un mode de portage et un phasage adéquats, ou antérieurement pour préciser les conditions d'acquisition et l'assiette d'un éventuel projet. Elle doit servir pour la collectivité à limiter les risques financiers et à optimiser la rentabilité foncière de l'opération.

Elle doit permettre de déterminer :

- Un plan de composition du site
- Un pré-chiffrage à travers un budget prévisionnel des coûts (aménagement, réhabilitation) et des recettes
- Un mode de portage technique et réglementaire, et une définition des éventuels opérateurs susceptibles de porter un projet, ainsi que des financements mobilisables
- Un phasage du projet et des cessions

Elle pourra aussi poser les bases de travail pour l'évolution du document d'urbanisme si cela s'avère réalisable et nécessaire pour la faisabilité de l'opération.

## **CHAPITRE 2. - Modalités d'intervention de l'EPF au service du projet de la collectivité**

### **ARTICLE 4. – L'ACQUISITION FONCIERE**

Conformément à la mission de maîtrise foncière qui lui est confiée par la présente convention, l'EPF s'engage à procéder, avec l'accord de la Collectivité, à l'acquisition par acte notarié des biens inscrits dans les périmètres de réalisation, de façon systématique ou au cas par cas selon les dispositions de l'article 2.

A titre exceptionnel et dérogatoire, l'EPF pourra se porter acquéreur, tout en limitant la durée de portage au maximum, pour l'achat de foncier à la collectivité visant à composer une unité foncière en vue d'une cession groupée à un opérateur, dans le cadre d'une consultation.

Les acquisitions se déroulent selon les conditions évoquées ci-après dans la présente convention, en précisant qu'en application des dispositions figurant dans le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, les acquisitions effectuées par l'EPF seront réalisées à un prix inférieur ou égal à l'estimation faite par France-Domaine ou le cas échéant, par le juge de l'expropriation.

Dans le cadre de la présente convention, l'EPF s'engage à transmettre à la Collectivité les attestations notariées des biens dont il s'est porté acquéreur, au fur et à mesure de leur signature.

Quelle que soit la forme d'acquisition, lorsque les études techniques ou les analyses de sols font apparaître des niveaux de pollution, des risques techniques ou géologiques susceptibles de remettre en cause l'économie du projet d'aménagement au regard du programme envisagé, l'EPF et la Collectivité conviennent de réexaminer conjointement l'opportunité de l'acquisition.

Les biens bâtis inoccupés ont vocation à être démolis au plus vite afin d'éviter tout risque d'occupation illégale ou d'accident. Parfois, il peut être opportun de préserver des bâtiments. La Collectivité précisera donc, avant la signature de l'acte authentique, pour chaque acquisition de parcelle bâtie, s'il y a lieu de préserver ou non les bâtiments. Par ailleurs, des études complémentaires (diagnostics techniques, sondages, constat d'huissier...) peuvent être nécessaires.

La Collectivité s'engage à mettre en œuvre le cas échéant, tous les moyens pour la réinstallation ou réimplantation des occupants et/ou locataires d'activités ou de logement présentant des titres ou droits des biens à acquérir ou acquis, dès lors que ce relogement est nécessaire pour permettre la réalisation du projet, et ce dans des délais compatibles avec la mise en œuvre de la présente convention ;

### **ARTICLE 5. – LES MODALITES D'ACQUISITION**

L'EPF est seul habilité à négocier avec les propriétaires et à demander l'avis de France Domaine. En particulier, la Collectivité ne devra pas communiquer l'avis des Domaines aux propriétaires.

L'EPF engagera une acquisition des assiettes foncières nécessaires à la réalisation du projet arrêté soit par négociation amiable, soit par exercice d'un droit de préemption ou de priorité s'il existe, soit par substitution à la Collectivité sur réponse à un droit de délaissement, soit par expropriation, soit par toutes autres procédures ou moyens légaux.

Le cas échéant, la collectivité s'engage à faire prendre par l'autorité compétente la décision nécessaire à la délégation par la Collectivité à l'EPF, sur les périmètres définis à l'article 2 ou au cas par cas, selon les modalités définies à cet article, des droits de préemption ou de priorité dont elle serait titulaire. Il en sera de même pour la réponse à un droit de délaissement.

Si une autre personne morale est titulaire d'un droit de préemption, de priorité ou de réponse à un droit de délaissement, la Collectivité s'engage à solliciter de cette personne la délégation à l'EPF dans les mêmes conditions.

La Collectivité transmettra l'ensemble des données utiles à la réalisation de la mission de l'EPF : décision instaurant le droit de préemption, décision déléguant l'exercice du droit de préemption à l'EPF et éléments de projets sur les secteurs d'intervention.

Par ailleurs, la finalisation de la maîtrise foncière pourra nécessiter le recours à l'expropriation. S'il est décidé que l'EPF sera bénéficiaire de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), en vue du transfert de propriété de biens à son profit à l'issue de la procédure, l'EPF et la Collectivité constitueront conjointement le dossier de DUP.

## **ARTICLE 6. – LA GESTION ET LA MISE EN SECURITE DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis par l'EPF et qui ne doivent pas être rapidement démolis et qui ne sont pas occupés au moment de l'acquisition ont vocation à être mis à disposition de la collectivité. Pour toute acquisition, l'EPF proposera donc la mise à disposition à la collectivité sauf disposition particulière justifiée par la nature ou l'état particulier du bien. Sur accord de la collectivité, le bien sera donc mis à disposition de celle-ci. Les dispositions du présent article s'entendent en cas de mise à disposition de la collectivité, sauf mention contraire.

### **6.1 – Jouissance et gestion des biens acquis**

Sauf disposition contraire justifiée par la nature ou l'état particulier du bien et dont l'EPF informerait la Collectivité, les biens sont remis en l'état à la Collectivité qui en a la jouissance dès que l'EPF en devient propriétaire. Cette remise en gestion autorise la Collectivité à utiliser le bien dès lors que son état le permet, sous sa responsabilité exclusive et sous réserve que cela ne retarde en aucun cas la mise en œuvre du projet.

La gestion est entendue de manière très large et porte notamment (et sans que cela soit exhaustif) sur :

- La gestion courante qui comprend notamment la surveillance, l'entretien des biens, les mesures conservatoires le cas échéant : travaux de sécurisation, fermeture des sites, déclaration auprès des autorités de police en cas d'occupation illégale, gestion des réseaux....

La Collectivité désignera auprès de ses services un interlocuteur chargé de la gestion et en informera l'EPF. La Collectivité visitera périodiquement les biens, au moins une fois par trimestre pour les biens non occupés, une fois par an pour les biens occupés et après chaque événement particulier comme les atteintes aux biens, occupations illégales, contentieux, intervention sur le bien...

L'EPF acquittera les impôts et charges de toutes natures dus en tant que propriétaire de l'immeuble ainsi que les éventuelles charges de copropriété. Ces sommes seront récupérées sur le prix de revente.

La commune gèrera les relations avec d'éventuels locataires ou occupants, perception des loyers et redevances, récupérations des charges.



### **6.1.a. – Biens occupés au moment de l'acquisition**

#### Gestion des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF assure directement la gestion des biens occupés lors de l'acquisition. L'EPF perçoit les loyers et charges et assure le paiement des charges d'entretien et de fonctionnement afférentes au bien dont il est propriétaire. Il assure les relations avec les locataires et les occupants.

#### Cessation des locations et occupations

Sauf accord contraire, l'EPF se charge de la libération des biens. L'EPF appliquera les dispositions en vigueur (légales et contractuelles) selon la nature des baux ou des conventions d'occupation en place, pour donner congés aux locataires ou occupants. L'EPF mettra tout en œuvre, dans la limite des dispositions légales, pour libérer le bien de toute location ou occupation au jour de son utilisation définitive pour le projet de la Collectivité.

En particulier, la Collectivité et l'EPF se concerteront afin d'engager les libérations en tenant compte des droits des locataires et du calendrier de réalisation de l'opération.

Des indemnités d'éviction pourront être dues aux locataires ou occupants pour assurer la libération des lieux et permettre l'engagement opérationnel du projet retenu par la Collectivité. Elles seront prises en charge par l'EPF et intégrées dans le prix de revient du bien.

### **6.1.b Mises en locations**

L'EPF pourra accorder des locations ou mises à disposition à des tiers. Il devra alors s'assurer que les biens qu'il souhaite faire occuper sont dans un état locatif conforme à la réglementation en vigueur.

Les éventuelles occupations ne pourront être consenties que sous les formes suivantes :

- Pour les immeubles à usage d'habitation : les locations seront placées sous l'égide de l'article 40 V de la loi du 6 juillet 1989 (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui dispose que « les dispositions de l'article 10 de cette même loi, de l'article 15 à l'exception neuvième et dix-neuvième du I, 17 et 17-2 ne sont pas applicables aux logements donnés en location à titre exceptionnel et transitoire par les collectivités locales ».
- Pour les autres immeubles, y compris les terres agricoles : les biens ne pourront faire l'objet que de « concessions temporaires » au sens de l'article L 221-2 du Code l'Urbanisme (ou tout autre disposition qui s'y substituerait) qui indique que les immeubles acquis pour la constitution de réserves foncières... ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.
- Pour les immeubles ruraux libres de construction : la mise à disposition est placée sous l'égide de l'article 142-6 du code rural et de la pêche maritime.

La durée d'occupation sera strictement limitée à la durée de portage, afin de ne retarder en aucun cas la mise en œuvre du projet.

Dans cette hypothèse, l'EPF fera son affaire personnelle des contrats nécessaires (eau, électricité, gaz, entretien des parties communes, maintenance des ascenseurs, extincteurs...).

Si l'EPF décide de louer ou de mettre à disposition des biens, il encaissera les loyers correspondant qui viendront en déduction du prix de revente, sauf à retenir 5% de leur montant en frais de gestion en cas de difficultés particulières de gestion.

### **6.1.c. – Dispositions spécifiques aux biens non bâtis**

La Collectivité est tenue à la surveillance et à l'entretien du bien. Il s'agit notamment de :

- S'assurer de l'efficacité des dispositifs sécurisants les accès ;
- Vérifier l'état des clôtures et les réparer le cas échéant ;
- Débroussailler, faucher ou tondre régulièrement les espaces végétalisés ; à cet égard, la Collectivité s'engage à effectuer ces actions dans le cadre de pratiques respectueuses de l'environnement ;
- Elaguer ou couper des arbres morts ;
- Conserver le bien en état de propreté ;

### **6.1.d. – Disposition spécifiques aux biens bâtis à démolir**

La Collectivité fera preuve d'une grande vigilance et visitera régulièrement le bien afin d'éviter toute dégradation, pollution, occupation illégale qui pourrait porter atteinte à la sécurité du bâtiment, de bâtiments voisins ou de tiers ou retarder les travaux.

Au besoin, dans le cadre de petits travaux pouvant être réalisés par ses services techniques, elle prendra après accord de l'EPF, les mesures conservatoires appropriées quand celle-ci revêtiront un caractère d'urgence. Dans le cas de travaux plus importants, elle informera immédiatement l'EPF qui fera exécuter les travaux à sa charge. Le coût des travaux sera pris en charge par l'EPF et intégré dans le prix de revient du bien.

### **6.1.e. – Dispositions spécifiques aux biens bâtis à conserver**

Si l'état du bien l'exige, l'EPF en tant que propriétaire procédera aux travaux dits de grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil afin de préserver l'immeuble dans l'attente de sa réhabilitation. La Collectivité visitant le bien s'engage à prévenir rapidement l'EPF de toute réparation entrant dans ce cadre.

Dans la mesure où les biens ne sont pas occupés, ils sont mis à disposition de la Collectivité. Dans ce cas, la Collectivité assure toutes les obligations du propriétaire, informe l'EPF des différents travaux à effectuer, et les réalise après accord de l'EPF.

Il est précisé que dans les situations, où malgré les interventions de mise en sécurité d'un bien, ce dernier venait à se trouver occupé illégalement, l'EPF engagera immédiatement toute procédure contentieuse d'expulsion au plus vite, dans la perspective où une démarche amiable afin de libérer les lieux n'aboutirait pas. À ce titre, l'EPF pourra solliciter l'intervention de la police municipale sur ce bien afin d'engager une démarche amiable avec les occupants.

## **6.2. – Assurance**

L'EPF n'assume que sa garantie en responsabilité civile concernant les biens en portage non mis à disposition de la Collectivité ou d'un tiers. Dans le cas de biens mis à disposition de la Collectivité, celle-ci prend toutes les obligations du propriétaire et doit par la même assurer le bien.

L'EPF, ou dans le cadre d'une mise à disposition la Collectivité, assure également la garantie dommages aux biens pour les biens bâtis destinés à la réhabilitation ou dont la destination n'est pas déterminée au moment de l'acquisition. Il appartient à la Collectivité d'informer l'EPF sur la destination réservée au bien. Par ailleurs, la Collectivité pouvant être gestionnaire du bien, elle informera l'EPF de toute occupation qu'elle effectuera dans les lieux ou de toute location, gratuite ou non, qu'elle concéderait à un tiers et vérifiera que son locataire s'assure en conséquence.

### **6.3. – Déconstruction, dépollution, études propres au site et travaux divers effectués par l'EPF**

Sur les emprises qu'il a acquises, l'EPF pourra réaliser, avec l'accord de la Collectivité, toutes études, travaux, et opérations permettant de remettre un foncier « prêt à l'emploi », à l'exclusion des travaux d'aménagement. Il pourra s'agir notamment de travaux de déconstruction, de remise en état des sols et pré-paysagement, des mesures de remembrement, archéologie préventive, d'opérations de traitement et de surveillance liées à la pollution des sols et du sous-sol et exécutées en vue de leur mise en compatibilité environnementale avec les projets ultérieurs.

Pour l'accomplissement de cette mission de production de foncier, l'EPF pourra solliciter le concours de toute personne dont l'intervention se révélera nécessaire : géomètre, notaire, ingénierie d'études, études, huissier, avocat. Ils seront retenus dans le cadre de marchés, et conformément au Code des Marchés Publics et aux règles internes de l'EPF.  
Le cas échéant, il pourra également faire appel aux services techniques des collectivités dans la mesure de leurs compétences.

La Collectivité sera informée des mesures conservatoires et d'une manière générale, des travaux de remise en état des sols.  
L'EPF sera alors maître d'ouvrage des travaux ou études décidées et en assumera la charge financière et la responsabilité juridique. Le coût de ces travaux ou études sera cependant reporté sur le prix de vente des biens acquis dans le cadre de la présente convention.

Si la collectivité souhaite procéder elle-même à des travaux sur les biens portés par l'EPF pour son compte, elle devra contacter l'EPF pour définir les modalités et les conditions d'exécution desdits travaux.

### **ARTICLE 7. – LA CESSION DES BIENS ACQUIS**

Les biens acquis sont cédés par l'EPF en fin de portage à la collectivité ou à l'opérateur qu'elle a désigné, seule ou en commun avec l'EPF, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les conditions dans lesquelles peut intervenir en fin de portage la cession à un opérateur visent à éviter tout risque de perte de sens à l'action de l'EPF. A cette fin, une procédure de consultation d'opérateurs pourra être menée, en commun par la collectivité et l'EPF.

Si la collectivité réalise cette consultation, l'EPF assistera la collectivité à chacune des étapes. Il pourra par exemple s'il s'agit d'un appel à projets structuré participer à la réception des candidatures, à la présentation des offres et au choix de l'opérateur. L'EPF gardera comme objectif le maintien des perspectives de cession. Si l'EPF mène la consultation au titre de la convention, la commune sera invitée et associée à chaque étape.

Dans le cas où les terrains ne seraient pas cédés à un opérateur pour la réalisation du projet initialement prévu, la Collectivité rachètera les biens aux conditions fixées par la présente convention et ce, avant la date d'expiration de la présente convention.

Par ailleurs, dans le cas où la Collectivité décide, avant même la réalisation de la première acquisition par l'EPF, d'abandonner l'opération telle que définie dans la présente convention, elle remboursera les dépenses engagées par l'EPF au titre de la Convention.

Si, de sa propre initiative, la collectivité ne réalise pas sur un des biens acquis par l'EPF un projet respectant les engagements définis dans la convention ou fait des biens revendus une utilisation incompatible avec ces engagements, elle est immédiatement redevable envers l'EPF, en sus d'un éventuel remboursement de la minoration foncière perçue, d'une pénalité fixée forfaitairement à 10% du prix de cession hors taxe pour cette opération.

En cas de cession directe de l'EPF à un opérateur, ces obligations postérieures à la cession pourront être transférées en partie à l'opérateur dans l'acte de cession dans la mesure de ses capacités, la collectivité ne pouvant s'exonérer de ses responsabilités au titre de ses compétences en matière d'urbanisme notamment.

## **ARTICLE 8. – LES CONDITIONS DE LA REVENTE**

### **8.1 - Conditions juridiques de la revente**

La Collectivité rachètera ou fera racheter par un ou des opérateurs de son choix, par acte notarié, les immeubles acquis par l'EPF. Ce rachat s'effectuera dans le respect des dispositions législatives et réglementaires et des principes, et des engagements prévus dans la présente convention.

La cession à la demande de la Collectivité à toute autre personne physique ou morale, fera l'objet d'une délibération du conseil municipal qui tirera les conclusions de la consultation préalable conduite pour la désignation du ou des cessionnaires.

L'acquéreur prendra les immeubles dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance. Il jouira des servitudes actives et supportera celles passives. Tous les frais accessoires à cette vente seront supportés par lui.

En tant que de besoin, la Collectivité ou l'opérateur désigné se subrogera à l'EPF en demande comme en défense, dans toutes les instances pendantes concernant des biens cédés et ce, devant toutes juridictions.

Il est précisé que les modalités et conditions de cession, à tout opérateur autre que la Collectivité, seront établies conjointement par l'EPF et par la Collectivité sur la base :

- > des dispositions de l'article 11 pour préciser les droits et obligations des preneurs ;
- > d'un bilan prévisionnel actualisé de l'opération foncière objet de la convention opérationnelle également approuvé par la Collectivité.

### **8.2 - Détermination du prix de cession**

L'action de l'EPF contribue à garantir la faisabilité économique des projets et donc vise à ne pas grever les prix fonciers des opérations sur lesquelles il est amené à intervenir.

De manière générale, dans un souci de ne pas contribuer à la hausse artificielle des prix de référence, le montant de la transaction figurant dans l'acte de revente distinguera :

- ◆ la valeur initiale d'acquisition du bien ;
- ◆ les éléments de majoration du prix liés au portage et à l'intervention de l'EPF.

Les modalités de détermination du prix de cession à la Collectivité ou aux opérateurs présentées ci-après, sont définies au regard des dispositions du PPI 2014-2018 approuvé par délibérations n° CA-2014-01, CA-2014-36, CA-2014-37 et CA 2015-35 des Conseils d'Administration du 4 mars 2014, 23 septembre 2014 et 16 juin 2015.

En dehors de tout dispositif de minoration foncière ou de cofinancement d'études et de travaux, le prix de cession des biens s'établit sur la base du calcul du prix de revient et résulte de la somme des coûts supportés par l'EPF, duquel les recettes sont déduites, dépenses et recettes faisant l'objet d'une actualisation :

- ◆ le **prix d'acquisition** du bien majoré des frais annexes (notaire, géomètre, avocat,...) et le cas échéant, des frais de libération ;
- ◆ dans certains cas particuliers, les **frais financiers**<sup>(1)</sup> correspondant à des emprunts spécifiques adossés au projet ;
- ◆ les **frais de procédures** et de contentieux, lorsqu'ils sont rattachés au dossier ;
- ◆ le **montant des études** réalisées sur les biens, sur l'amélioration du projet selon les principes directeurs de l'EPF ou en vue de l'acquisition et de la cession des biens ;
- ◆ les **frais de fiscalité** liés à la revente éventuellement supportés par l'EPF ;
- ◆ le montant **des travaux éventuels** de gardiennage, de mise en sécurité, d'entretien ou de remise en état des biens pour leur usage futur, .....
- ◆ le **solde du compte de gestion**<sup>(2)</sup> de l'EPF, du bien objet de la revente
  - Recettes : loyers perçus, subventions éventuelles,
  - Dépenses :
    - impôts et taxes
    - assurances, ....
- ◆ le montant de **l'actualisation annuelle** des dépenses d'action foncière

*<sup>(1)</sup>Les frais financiers ne sont identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier. Pour les opérations courantes, il n'est pas fait de différence selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.*

*<sup>(2)</sup>Le compte de gestion retrace l'ensemble des frais de gestion engagés par l'EPF pour assurer la gestion des biens mis en réserve duquel sont déduites toutes les subventions et recettes perçues par l'EPF pendant la durée du portage. Il ne prend pas en compte les frais et recettes de la collectivité bénéficiaire de la mise à disposition du bien acquis.*

Pour le cas où certains éléments de dépense ne seraient pas connus parfaitement au moment de la validation du prix de cession, ce dernier correspondra au prix de revient prévisionnel. L'établissement du prix prévisionnel se fera alors sur la base d'un bilan prévisionnel prenant en compte l'ensemble des coûts connus ainsi que les éléments de dépense ou de recettes dont on pourra établir un coût prévisionnel à la date de cession. Le cas échéant, une facture d'apurement des comptes concernant cette cession sera éventuellement établie dans l'année suivant la signature de l'acte de revente.

La totalité du prix est exigible à compter de la signature de l'acte de vente.

### **8.3 Modalités de calcul du taux d'actualisation**

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

## CHAPITRE 3. – Evolution et clôture de la convention

### ARTICLE 9 : EVOLUTION DE LA CONVENTION

Les périmètres et en particulier périmètre de réalisation peuvent évoluer par voie d'avenant, en particulier suite aux résultats d'études.

Le comité de pilotage mis en place dans la présente convention pourra acter ce principe de modification.

#### 9.1 – Pilotage

Les parties contractantes conviennent de mettre en place, dès la signature de la convention, une démarche de suivi/évaluation de la convention opérationnelle.

Un comité de pilotage regroupant l'EPCI signataire de la convention cadre le cas échéant, la Collectivité et l'EPF, et, en tant que de besoin, tous les partenaires associés à la démarche, est mis en place. Ce comité de pilotage est coprésidé par le Maire ou le Président de la collectivité et le Directeur Général de l'EPF. Il sera réuni en tant que de besoin à la demande de l'une ou l'autre partie.

La réunion du comité de pilotage sera nécessaire, sauf accord des deux parties, pour :

- Evaluer l'état d'avancement de la convention opérationnelle ;
- Modifier et valider les périmètres suite à la réalisation d'études ou à des acquisitions
- Evaluer le respect des objectifs et des principes des opérations proposées par la collectivité ;
- Favoriser la coordination des différents acteurs concernés ;
- Proposer la poursuite ou non de la présente convention par avenant.

La Collectivité s'engage à faire état de l'intervention de l'EPF sur tout document ou support relatif aux projets objets de la présente convention. Elle s'engage à transférer cette exigence aux opérateurs ou aménageurs intervenant sur les terrains ayant bénéficié d'une intervention de l'EPF.

A l'issue de ce comité de pilotage un relevé de décisions, réalisé par l'EPF sera transmis à l'ensemble des participants. Il sera considéré comme accepté sans réponse dans un délai de huit jours ouvrés.

Un groupe technique pourra être réuni préalablement au comité de pilotage, pour sa préparation et le suivi général de la convention, à la demande de l'une ou l'autre partie.

### **9.2 - Bilan de l'intervention**

Le comité de pilotage réalisera le bilan d'exécution de l'intervention. Ce bilan portera d'une part sur l'avancement de l'intervention de l'EPF (études, acquisitions et portage) et d'autre part sur l'avancement du projet de la Collectivité au regard des objectifs prévus dans la présente convention. Le relevé de décisions du Comité de Pilotage précisera à cette occasion les suites données à la présente convention. Dans la mesure où le projet d'aménagement précisé par la Collectivité reste conforme aux objectifs poursuivis ou au cahier des charges prévu, l'exécution de la convention de projet se poursuit dans les conditions de durée prévues à l'article 4.1.

Dans le cas contraire, en cas de projet d'aménagement non conforme aux objectifs poursuivis ou aux engagements prévus, la convention de projet sera résiliée dans les conditions prévues à l'article 14.

Le bilan d'exécution permettra notamment de justifier la nécessité d'un allongement éventuel de la durée initialement prévue de l'intervention de l'EPF. Cet allongement sera acté également par avenant.

L'information ainsi constituée à travers ce bilan d'exécution de l'opération sera versée au dispositif d'observation et d'évaluation de l'intervention de l'EPF au titre de son P.P.I. 2014 - 2018.

### **9.3 - Transmission d'informations**

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettent l'ensemble des données, plans et études à leur disposition qui pourraient être utiles à la réalisation de la mission de l'EPF.

La Collectivité et l'EPCI le cas échéant transmettront à l'EPF toutes informations correspondant au projet et s'engagent à en demander la transmission aux opérateurs réalisant ces études.

L'EPF maintiendra en permanence les mentions de propriété et de droits d'auteur figurant sur les fichiers et respectera les obligations de discrétion, confidentialité et sécurité à l'égard des informations qu'ils contiennent.

## **ARTICLE 10. - LE PAIEMENT DU PRIX DE CESSION**

En cas de rachat direct par la collectivité, celle-ci se libèrera entre les mains du notaire de l'ensemble des sommes dues à l'EPF dans un délai maximum de 30 jours à compter de la date de délivrance par le notaire de la copie de l'acte authentique et de l'attestation notariée établie en application des dispositions de l'article D 1617-19, premier alinéa, du Code général des collectivités territoriales portant établissement des pièces justificatives des paiements des Collectivités, départements, régions et établissements publics locaux ou du retour des hypothèques.

Si la Collectivité désigne un ou des tiers acquéreurs pour le rachat des biens, ceux-ci sont redevables au jour de la cession de la totalité du prix de revente tel que défini à l'article 8.2 du présent règlement d'intervention.

Les sommes dues à l'EPF PC seront versées par le notaire au crédit du compte du Trésor Public : IBAN n° FR76 1007 1860 0000 0010 0320 177 – BIC : TRPUFRP1 ouvert au nom de l'EPF de Nouvelle-Aquitaine.

## **ARTICLE 11. — RESILIATION DE LA CONVENTION**

La présente convention ne pourra être résiliée qu'à l'initiative motivée de l'une ou l'autre des parties et d'un commun accord.

Cependant, si la collectivité renonce à une opération ou en modifie substantiellement le programme, la revente sera immédiatement exigible pour les biens acquis dans le cadre de cette opération. L'EPF pourra dans ce cas demander résiliation de la convention.

L'EPF pourra proposer la résiliation :

- d'une convention n'ayant connu aucun commencement d'exécution au bout d'un an ou dont l'exécution s'avère irréalisable.
- si le programme prévu par la convention est entièrement exécuté avant l'échéance de celle-ci et qu'aucun avenant n'est envisagé

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est procédé immédiatement à un constat contradictoire des prestations effectuées par l'EPF. Ce constat fait l'objet d'un procès-verbal, indiquant notamment le délai dans lequel l'EPF doit remettre à la commune, l'ensemble des pièces du dossier, dont il est dressé un inventaire.

La commune sera tenue de racheter les terrains acquis par l'EPF dans le cadre de la convention. Elle devra par ailleurs rembourser les dépenses et frais acquittés par l'EPF et les acquisitions effectuées, dans les six mois suivant la décision de résiliation.

## **ARTICLE 12. — CONTENTIEUX**

À l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention, les parties rechercheront prioritairement un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le Tribunal Administratif de Poitiers.

## **Annexes : exemples de demandes d'accord de la collectivité**



## Accord de la Collectivité sur les conditions d'acquisition et de gestion d'un bien par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF, notamment les articles 8 « Acquisition foncière », qui prévoit un accord de la Commune sur les conditions techniques et financières d'acquisition des biens par l'EPF, et 10 « La gestion et la mise en sécurité des biens acquis ».

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord, après en avoir pris connaissance, sur les conditions d'acquisition et de gestion par l'EPF du bien suivant :

### 2) Désignation cadastrale du bien acquis

Commune de +++++ ()

Propriétaire : +++++

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Surface	Nature cadastrale	PLU

### 3) Prix

La vente aura lieu moyennant le prix de +++++ euros pour un bien libre de toute occupation.

### 4) Conditions et dispositions particulières

Néant.

### 5) Conditions de gestion du bien acquis

<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la SAFER	<input type="checkbox"/> Mise à disposition de la collectivité
<input type="checkbox"/> Mise en sécurité par l'EPF (murage, débroussaillage, etc.)	<input type="checkbox"/> Démolition par l'EPF
<input type="checkbox"/> Maintien du locataire en place	<input type="checkbox"/> Location à un tiers
<input type="checkbox"/> Prêt à usage	<input type="checkbox"/> Autre (Préciser)

A +++++, le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement de travaux par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté d'Agglomération/Communauté de  
Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement des travaux sur le bien cadastré +++++ :

### 2) Objet des travaux

Travaux de désamiantage et déconstruction des superstructures +++

### 3) Description du marché de travaux

- Montant du marché de travaux, options comprises : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- ++++++

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

## Accord de la Collectivité sur l'engagement d'une étude de pré-faisabilité par l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

Vu la convention projet n° +++++, relative à +++, conclue le +++ entre la Commune/Communauté  
d'Agglomération/Communauté de Communes de +++ et l'EPF

### 1) Coordonnées de la Collectivité

Nom :  
Ayant son siège

Représentée par Mme ou M. \_\_\_\_\_, (Qualité) \_\_\_\_\_, soussigné(e)

Donne son accord à l'engagement d'une étude de pré-faisabilité sur le périmètre de +++

### 2) Objet de l'étude

Etude de pré-faisabilité technique et financière d'une opération immobilière

### 3) Description du marché d'études

- Montant du marché d'études : +++ € HT

La tranche ferme comprend :

- Réalisation de deux scénarios comprenant plan de composition, bilan financier prévisionnel, phasage et proposition de modes de réalisation, avec étude préalable du marché et contacts pris avec les opérateurs

A \_\_\_\_\_

Le \_\_\_\_\_

Signature  
Et  
Cachet de la collectivité

**CONVENTION CADRE N° 87-18-158  
 RELATIVE AU DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT**

**ENTRE**

**LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LIMOGES  
 METROPOLE (87)**

**ET**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
 DE NOUVELE-AQUITAINE**

ENTRE

La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole, établissement public de coopération intercommunale dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy 87000 Limoges - représentée par Monsieur Gérard VANDENBROUCKE, son Président, dûment habilité par délibération du Conseil Communautaire du 20 septembre 2018,  
 Ci-après dénommée « Limoges Métropole » ;

ET

L'Etablissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine, établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, dont le siège est situé 107 boulevard du Grand Cerf - 86011 POITIERS Cedex, représenté par Monsieur Pascal HORNUNG, son Directeur Général par intérim, nommé par arrêté ministériel du 02 novembre 2018 et agissant en vertu de la délibération du Conseil d'Administration n° CA-2018-118 en date du 25 septembre 2018,  
 Ci-après dénommé « EPF » ;

D'une part

D'autre part

Convention cadre EPF / Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole - développement de l'habitat

1

PM  
 P2

**PRÉAMBULE**

L'EPF assiste les collectivités dans leurs ambitions en matière de création de logements, de reconstruction d'emprises foncières, de revitalisation de centres-bourgs ou centres-villes, de structuration de l'activité économique.

Il a pour mission, dans le cadre de conventions, la réalisation d'acquisitions foncières pour la maîtrise d'emprises qui seront des assistées de projets, portés par la collectivité ou par un opérateur désigné en commun.

Il peut assister les collectivités, dans le cadre de conventions opérationnelles, dans la réalisation d'études préalables à son intervention sur des fonciers identifiés, ou pour repérer des fonciers d'intérêt. Les études qui ont été expérimentées sont toujours rattachées à l'aspect foncier mais couvrent un volet très large : reconstruction de zones d'activité, potentialités de reconstruction commerciale d'un îlot fragmenté, études plus classiques sur les capacités de réhabilitation ou de démolition/reconstruction partielle.

L'EPF intervient en règle générale dans le cadre de conventions cadres qui permettent de s'assurer de la cohérence de son intervention avec les démarches impulsées par l'EPFC, notamment en termes de réduction de l'étalement urbain, et d'engager une démarche active avec les services de l'EPFC pour structurer des opérations évendables : recherche de gisements fonciers, connaissance des conditions de faisabilité des opérations, recherche d'opérateurs.

La convention cadre réaffirme les objectifs partagés de traitement du foncier dégradé ou sous-utilisé, de structuration urbaine et de limitation de l'étalement urbain.

Les objectifs généraux poursuivis par l'EPF de Nouvelle-Aquitaine et la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole à travers cette convention sont notamment :

- d'assister les communes de l'agglomération dans leurs projets d'habitat en densification de l'urbanisation, en réhabilitation et en renouvellement urbain ;
- de définir les objectifs partagés de Limoges Métropole, à travers ses documents de planification, comme son PLH ou son SCOT, et de l'EPF à travers son PPI ;
- d'engager des démarches concrètes pour permettre l'engagement et la sortie d'opérations : recherche de gisements fonciers, mobilisation des opérateurs, mise en valeur d'opérations exemplaires.

La convention cadre permettra, à compter de sa signature, l'engagement de partenariats pour la réalisation de projets avec les communes ou avec l'EPFC, dans le cadre de conventions opérationnelles dont l'EPFC sera signataire.

**La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole**

La Communauté d'Agglomération Limoges Métropole regroupe 20 communes et rassemble 208 705 habitants. Elle a été créée par arrêté préfectoral du 22 novembre 2002 prenant effet au 1<sup>er</sup> janvier 2003. Elle compte alors 17 communes. Trois communes ont depuis rejoint la Communauté d'Agglomération : Verneuil-sur-Vienne en 2011, Couzeix en 2014 et Chappet 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.

3<sup>ème</sup> pôle urbain de la région Nouvelle Aquitaine, la Communauté d'Agglomération couvre un territoire stratégique de plus de 500 km<sup>2</sup> et polarise un important bassin de vie à une échelle supra-régionale. Ce territoire est desservi par le réseau routier (A20 et Route Centre Europe Atlantique), la ligne ferroviaire Paris-Toulouse et l'aéroport Limoges-Meillac 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.

Convention cadre EPF / Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole - développement de l'habitat

2

PM  
 RA

Toute de ses 13 compétences exercées de plein droit, celles que les transports, l'habitat, l'environnement, la voirie ou encore l'action économique, les élus communautaires ont pour ambition de faire de Limoges Métropole une agglomération :

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

En matière d'habitat, par délibération du conseil communautaire en date du 31 mars 2016, la démarche d'élaboration d'un nouveau Programme Local de l'Habitat (PLH) pour le territoire de Limoges Métropole a été engagée. Ce nouveau PLH devait couvrir la période 2019-2024.

Suite au diagnostic territorial, qui a été réalisé avec l'aide du cabinet conseil EOH&S, le projet de Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) entretient réponse aux enjeux identifiés :

- assurer un développement cohérent de la fonction résidentielle, qui permette notamment un meilleur équilibre territorial et une plus grande mixité sociale au sein des zones d'habitat ;
- favoriser l'émergence d'une offre nouvelle de logement en réponse aux besoins identifiés du territoire ;
- renforcer et orienter le dispositif d'amélioration des logements privés ;
- mieux répondre aux besoins en logement des personnes les plus vulnérables ;
- mettre en place une politique foncière pour mieux prendre en compte les objectifs de développement durable.

En outre, certaines communes de l'Agglomération affichant un déficit en logements sociaux, il convient donc d'accompagner les dispositifs de renouvellement urbain dans les quartiers politiques de la ville de Limoges et d'apporter un appui aux communes qui doivent se mettre en conformité avec la loi SRU.

Les orientations ainsi définies s'inscrivent au sein de trois grands axes qui reposent sur ces différentes problématiques et constituent l'assurance du programme d'actions.

- 1- Développer une offre d'habitat qui conjugue construction neuve et réhabilitation du parc ancien dans une logique de développement durable
- 2- Promouvoir un habitat solidaire dans une logique de parcours résidentiel
- 3- Positionner Limoges Métropole au centre de la politique locale de l'habitat

## L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine a été créé en tant qu'EPF de Poitou-Charentes par décret du 30 juin 2008. Il est devenu EPF de Nouvelle-Aquitaine par décret n° 2017-5837 du 5 mai 2017 modifiant le décret n° 2008-645 du 30 juin 2008 portant création de l'établissement public foncier de Poitou-Charentes.

C'est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial au service des différences collectives, dont la mission est d'assurer le portage de biens bâtis ou non bâtis sur le territoire régional.

L'EPF, 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.

Au titre de son programme pluriannuel d'intervention 2014-2018 (PPI), les interventions de l'EPF, au service de l'égalité des territoires, sont guidées par les objectifs généraux suivants :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les centres bourgs, les centres villes ;

Convention cadre EPF / Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole développement de l'habitat

3

PA

sa

- Renforcer la cohésion sociale des territoires en favorisant la mixité sociale, le désenclavement social, le développement de l'emploi et de l'activité économique (en proximité des centres bourg et des centres villes), la reconversion de friches vers des projets poursuivant des objectifs d'habitat, de développement agricole local (développement du maraîchage, par exemple) ou de création de « zones de biodiversité » ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

Au service de chacun des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPF :

- Soutient le développement des agglomérations, en contribuant à la diversité de l'habitat, à la maîtrise des développements urbains périphériques, à la reconversion des friches en nouveaux quartiers de ville, à l'accueil de grands pôles d'activité, d'équipements et de recherche ;
- Favorise l'amélioration du maillage urbain régional, en contribuant au renforcement des fonctions urbaines des villes, petites ou moyennes, et des EPCL qui les regroupent, ainsi qu'à la mise en œuvre de leurs politiques locales de l'habitat et de développement économique ; dans ces domaines, l'EPF interviendra en appui des collectivités qui le souhaitent ;
- Conforte la structuration des espaces ruraux, en contribuant notamment à la réalisation des projets d'habitat et de développement portés par les collectivités et au maintien des commerces et des services ; l'intervention foncière de l'EPF pourra débiter par la mise à disposition de la collectivité de son ingénierie foncière pour aider, dans un contexte réglementaire parfois complexe, à analyser sur le plan foncier ses projets et à bâtir une stratégie foncière pour les mettre en œuvre ;
- Participe à la protection et à la valorisation des espaces agricoles, forestiers et des espaces naturels remarquables, notamment des zones humides, à la protection de la ressource et eau, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels, technologiques ou liés aux changements climatiques, en complémentarité avec les autres acteurs.

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

L'EPF, par la présente convention cadre, accompagne l'EPCL 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 accompagnés.

Dans le cadre de la présente convention cadre, l'EPF a vocation à intervenir prioritairement en faveur de projets de développement de l'habitat. L'EPF n'interviendra en général pas sur des projets en extension urbaine et en consommation d'espaces naturels et agricoles.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Convention cadre EPF / Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole développement de l'habitat

4

PA

sa

### ARTICLE 1 – L'OBJET DE LA CONVENTION CADRE

L'objectif de la convention cadre est de permettre la réalisation d'opérations dans le cadre de conventions opérationnelles, répondant au contexte local et aux conditions de faisabilité économique des opérations.

La convention cadre doit permettre de mobiliser les moyens techniques nécessaires au retraitement de fonciers dans le cadre de ces opérations.

Les objectifs fixés dans la présente convention cadre sont donc les suivants :

- accumuler une connaissance sur les marchés et les conditions de sortie des opérations sur le territoire, à travers les études réalisées dans le cadre des conventions opérationnelles, les contacts avec les opérateurs, et les études réalisées dans le cadre des documents de planification ;
- diffuser cette connaissance auprès des communes et des partenaires « habitat » de l'EPCI ;
- développer aux côtés des communes, dans la mesure du possible, des outils de connaissance sur les marchés et les opérations ;
- des opérations réalisées ;
- recensement des DLA, des permis de construire d'opérations groupées, des opérations réalisées ;
- engager des opérations, dans le cadre des conventions opérationnelles, dans la mesure du possible avec une cession à l'opérateur, et permettre le traitement de fonciers dégradés ;
- développer dans la mesure du possible des actions à caractère expérimental avec des opérateurs, à caractère de démonstrateur ;
- développer des actions de connaissance avec les opérateurs, au travers de réunions par exemple ;
- accompagner les communes dans leurs démarches de projet ;
- développer, le cas échéant, d'un commun accord et selon les priorités, des démarches de repérage de fonciers, que ce soit de dents creuses pour de l'habitat, de friches, d'emprises économiques sous utilisées.

L'EPP interviendra en particulier et en premier lieu sur plusieurs projets phares d'habitat initiés par Limoges Métropole et ses communes membres.

Enfin, l'EPP agira dans de nombreux projets locaux de toutes échelles qui émergeront au fil du temps suivant le volontarisme et des demandes des élus.

### ARTICLE 2 – LES ENJEUX FONCIERS DU TERRITOIRE

Les problématiques foncières de la Communauté d'Agglomération Limoges Métropole sont les suivantes :

- la ville centre de l'agglomération de Limoges, la couronne et les centres-bourgs qui composent l'agglomération présentent des friches ou des logements vacants qui n'ont pu être reconstruits ou requalifiés ;
- la reconstitution du stock de logements sociaux nécessaires sur l'agglomération, conséquence des opérations de renouvellement urbain dans les grands quartiers politiques de la ville de la ville centre
- la mise en conformité, pour les communes affichant un déficit de logements sociaux, avec l'article 55 de la loi SRU ;
- le renforcement des centres-villes et des centres-bourgs par des opérations en réhabilitation et/ou en renouvellement urbain.

Afin d'identifier le foncier susceptible de porter ces opérations, l'EPP effectuera, sous sa propre maîtrise d'ouvrage, un diagnostic foncier du territoire communal qui conduira à une connaissance partagée du territoire et des marchés locaux du foncier. Il s'agira d'une part de repérer les sites à privilégier, et d'autre part de vérifier la faisabilité notamment économique des opérations d'aménagement et de construction qui pourraient en résulter et tout particulièrement pour des projets complexes tels que les reconversions d'emprises foncières dégradées ou polluées.

Ce diagnostic permettra ainsi l'identification de secteurs opérationnels susceptibles de faire l'objet de conventions opérationnelles ultérieures avec Limoges Métropole et/ou les communes dans le respect des principes généraux de l'EPP énoncés précédemment.

Convention cadre EPP / Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole développement de l'habitat

5

PM

### ARTICLE 3 - ENGAGEMENTS MUTUELS

Afin de conjuguer les objectifs de développement durable, et de mixité, évoqués par le PPI de l'EPP et pour accompagner les politiques déjà à l'œuvre, les partenaires s'engagent à travers la présente convention à mettre en œuvre les principes suivants :

- pour toutes les opérations d'habitat (et mixtes), tendre vers des densités d'opérations ambitieuses au regard du contexte local et urbain ;
- rééquilibrer l'habitat vers les centres ;
- réduire les surfaces ouvertes à l'urbanisation ;
- privilégier le renouvellement urbain pour utiliser toutes les dents creuses » dans le tissu existant, l'intervention sur ces fonciers sera de toute façon prioritaire pour l'EPP ;
- limiter la consommation de terres agricoles, en particulier, l'intervention éventuelle en extension devra être en continuité et nécessitera à minima une intervention substantielle en renouvellement urbain ;
- limiter la spéculation foncière ;
- développer et adapter le parc aux personnes fragiles ;
- densifier les projets ;
- partager la connaissance du marché foncier.

En conséquence, la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole entend faire bénéficier d'une intervention de l'EPP des projets qui participeront à la mise en œuvre de ces principes et ne solliciter l'intervention de l'EPP sur son territoire que pour des opérations répondant à ces critères.

Pour assurer la réalisation des objectifs décrits dans les présentes, la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole s'engage à mettre en place une politique foncière sur le long terme. Pour sa part, l'EPP s'engage à accompagner financièrement la Communauté d'Agglomération au regard de l'importance, des enjeux et des projets du territoire.

L'EPP s'engage à ce titre à appuyer cette politique à la fois par son expertise technique ainsi que par le portage foncier qui sera réalisé sur des sites structurants préalablement identifiés dans le cadre de l'étude.

### ARTICLE 4 – L'INTERVENTION OPERATIONNELLE

L'intervention se fait dans le cadre de conventions opérationnelles en application de la présente convention cadre. L'EPCI s'engage à signer les conventions opérationnelles pour des projets correspondant aux objectifs de la présente convention.

Si l'EPCI est ou devient titulaire du droit de préemption urbain, il le délèguera au titre des conventions opérationnelles, selon les paramètres définis par celles-ci.

Les conventions pourront faire l'objet d'avants dont l'EPCI sera signataire. Les réunions de pilotage des conventions associeront des représentants de l'EPCI. Par ailleurs, des points fréquents pourront être faits avec les personnels référents de l'EPCI sur les opérations en cours sur le territoire de l'EPCI.

Concernant le lien avec les communes membres de Limoges Métropole, l'ensemble des prises de contacts avec les communes sera géré par Limoges Métropole ou par l'EPP. L'EPP et Limoges Métropole veilleront ainsi à la transparence dans leurs échanges lorsqu'une commune les sollicitera spécifiquement.

De la même manière, en cours de la vie du dossier, Limoges Métropole ou l'EPP veilleront à l'organisation de réunions de suivi (présentation des études, point d'étapes des négociations, présentation des opérateurs pour les cessions...) dans les locaux de Limoges Métropole avec les communes et l'EPP afin de mutualiser les réunions et optimiser les déplacements.

Des points avec les opérateurs sur les opérations en cours pourront être réalisés aux fins de présenter les opportunités de cession.

Convention cadre EPP / Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole développement de l'habitat

6

PM

FR

Des Comités de Pilotage pourront être organisés périodiquement afin d'échanger sur l'intervention de l'EPF sur le territoire de la Métropole et pour la prise de décisions.

Des réunions techniques pourront également être organisées dans les locaux de l'EPF.

#### ARTICLE 5 - DUREE ET RESILIATION DE LA CONVENTION

La présente convention cadre est applicable à compter de la date de signature et prendra effectivement fin lorsque toutes les conventions opérationnelles prises en application seront terminées. La durée définie par la présente convention ne constitue pas une condition de validité des conventions opérationnelles qui ont été ou seront prises en application des présentes.

La présente convention permettra de signer des conventions opérationnelles jusqu'au 31 décembre 2023.

Toute modification du programme pluriannuel d'intervention de l'EPF, ou une évolution de la politique locale de la collectivité en lien avec cette convention cadre, donnera lieu à un avenant à la présente convention cadre.

La présente convention cadre ne peut être résiliée que d'un commun accord entre les parties, sauf en cas de violation d'une des clauses de la présente convention cadre.

Dans l'hypothèse d'une résiliation, il est précisé au plus tard dans un délai d'un mois après réception du courrier informant de la demande de résiliation, à un constat de l'état d'avancement de la convention cadre et des conventions opérationnelles en présence des deux parties co-contractantes et des communes signataires de conventions. A partir de ce constat, des conventions opérationnelles ne pourront plus être signées en application de cette convention cadre.

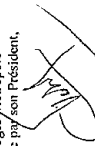
#### ARTICLE 6 - CONTENTEUX

A l'occasion de toute contestation ou tout litige relatif à l'interprétation ou à l'application de la présente convention cadre, les parties s'engagent à rechercher un accord amiable.

Si un tel accord ne peut être trouvé, le litige sera porté devant le tribunal administratif de Poitiers.

Fait à Poitiers, le **20 DEC. 2018**, en trois exemplaires originaux

La Communauté d'Agglomération  
de Limoges Métropole  
représentée par son Président,



**GÉRARD VANDENBROUCKE**

L'Établissement Public Foncier  
de Nouvelle-Aquitaine,  
représenté par son Directeur Général par intérim,

**Pascal HORNING**  
Directeur général par intérim

**Pascal HORNING**

Avis préalable favorable du Contrôleur général économique et financier, Hubert BLAISON n°2018/410 en date du 25 septembre 2018.

Convention cadre EPF - Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole développement de l'habitat

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 1 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-19-001  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-VIENNE (87)

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La commune de Verneuil-sur-Vienne, dont le siège est situé 2 Place de l'Eglise, 87430 Verneuil-sur-Vienne, représentée par son maire, **Monsieur Pascal ROBERT**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n°15/2022 du conseil municipal en date du 19 janvier 2022;

ci-après dénommée « la Commune » ;

d'une part,

La communauté urbaine Limoges Métropole, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy – CS 10001, 87031 Limoges CEDEX 1, représentée par son président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilitée par délibération n°16.6 du conseil communautaire du 1<sup>er</sup> octobre 2021 ;

ci-après dénommée « l'EPCI » ;

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-2021-089 du 28 mai 2021.

ci-après dénommé « EPFNA » ;

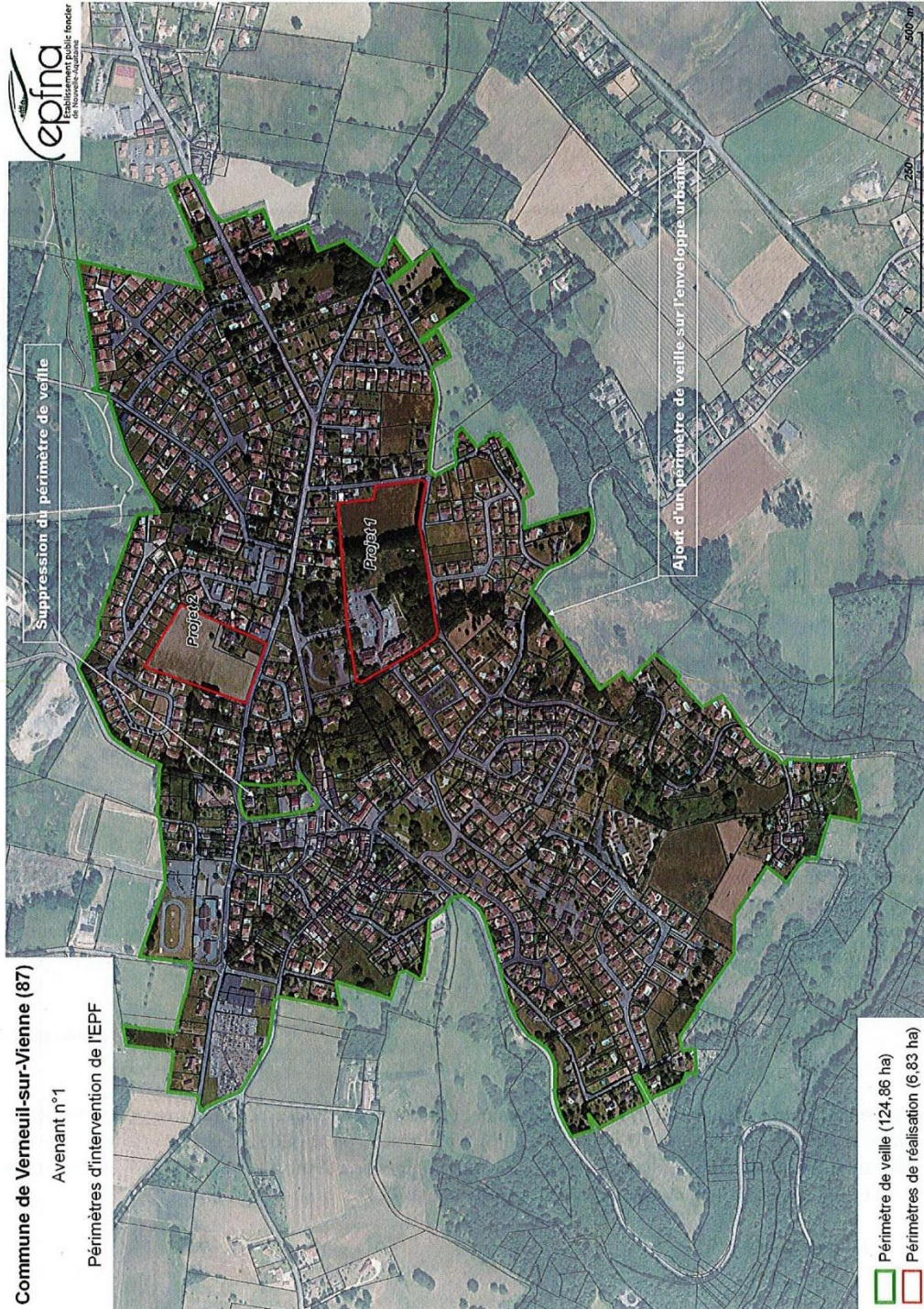
d'autre part.

R

1

SB





2

ra

SB

## PRÉAMBULE

La commune de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé le 15 juin 2019, pour une durée de 5 ans, une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la commune (annexe n°1) afin de permettre la réalisation d'opérations d'habitat intégrant une part importante de logements locatifs sociaux. En effet, en lien avec Limoges Métropole, la commune, déficitaire au titre de la loi SRU, souhaite accompagner la réalisation d'opérations d'habitat lui permettant de se mettre en conformité avec l'article 55 de ladite loi.

Afin de pouvoir potentiellement intervenir sur des opportunités à l'échelle de la zone agglomérée et en vue de permettre la mise en conformité avec l'article 55 de la loi SRU, la commune et la communauté urbaine ont souhaité élargir le périmètre de veille foncière à l'ensemble de la zone agglomérée.

Par ailleurs, au regard des compétences respectives de la commune et de la communauté urbaine, notamment en matière d'habitat et de réserves foncières, il est nécessaire de faire évoluer le titulaire de la garantie de rachat sur le projet 100% habitat (projet 1) et de modifier les modalités de rachat sur le foncier objet d'un projet mixte (projet 2).

Enfin, le présent avenant a également pour objet de mettre en conformité la convention avec le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA et notamment les nouvelles conditions de tarification et de cession.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – Mise en conformité avec de la convention le Programme Pluriannuel d'Intervention 2018-2022 de l'EPFNA

*Il est nécessaire de mettre en conformité la convention opérationnelle n° 87-19-001 adoptée dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2014-2018 avec le nouveau PPI 2018-2022. La présentation de l'EPFNA figurant dans le préambule de la convention initiale est ainsi réécrite :*

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'Etablissement 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.

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.

AR

3

SB

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.

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, 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.

L'EPFNA, par le présent avenant, accompagnera la Commune et 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.

## **ARTICLE 2 – Mise en conformité des conditions de tarification et de cession**

Il est nécessaire de modifier l'article du règlement d'intervention (annexe n°1 de la convention initiale) correspondant pour intégrer les dispositions présentes dans le programme pluriannuel d'intervention et adoptées par le conseil d'administration de l'EPFNA.

En conséquence, les éléments suivants sont insérés dans l'annexe 1 de la convention initiale, à l'article 8 avec le numéro 8.4 et avec la mention : « Dispositions s'appliquant à compter du 1er janvier 2018, et pour la période postérieure à cette date ».

Ils ne produisent d'effet qu'à compter cette date. En particulier, le calcul des frais d'actualisation pour la période antérieure à cette date est régi par le texte de la convention en vigueur pendant cette période. Toute exonération de frais pour la période postérieure à l'avenant est réalisée selon les dispositions du présent avenant.

En application de la délibération du conseil d'administration de l'EPF CA-2017-63 du 13 décembre 2017, une actualisation modérée est appliquée uniquement sur la valeur vénale et les indemnités aux ayants droits et calculée par l'application d'un taux annuel par année calendaire pleine de portage. Les frais d'actualisation sont fixés de manière définitive lors de la promesse de vente à l'opérateur ou, en cas de cession à la collectivité, de l'envoi du prix de cession à celle-ci.

L'application d'un taux d'actualisation est limitée aux cas :

- d'intervention en extension urbaine, pour les terrains en dehors d'une zone U, pour l'habitat comme le développement économique, avec un taux de 1%/an pour l'activité économique et de 2%/an pour l'habitat

- et/ou de portage en « réserve foncière », c'est-à-dire sans engagement de projet alors que les terrains nécessaires à l'opération sont maîtrisés à l'exception de difficultés exceptionnelles, ou d'acquisition non nécessaire à la sortie rapide du projet

Dans un cas de terrain acquis dans une démarche d'anticipation foncière, où la maîtrise du foncier résulte d'une démarche de maîtrise progressive à horizon de l'engagement du projet, avec des prix en conséquence, l'actualisation n'aura pas vocation à être appliquée sauf si la collectivité demande l'acquisition à prix supérieur à ces objectifs de prix d'anticipation foncière.

Le taux d'actualisation annuel appliqué sera dans ce cas de 1%/an dès lors que le caractère de réserve foncière est constaté, et s'ajoute au taux d'actualisation appliqué en extension urbaine le cas échéant.

En tout état de cause, après l'échéance du PPI, soit à compter du 1er janvier 2023, les conditions en matière de taux d'actualisation seront revues pour tenir compte des dispositions du nouveau PPI de l'EPF, ce à quoi les signataires s'engagent expressément. En l'absence d'avenant spécifique, ces nouvelles dispositions s'appliqueront directement à la convention, avec l'accord de la collectivité. En cas de refus de celle-ci, la condition pourra être résiliée par l'une ou l'autre partie et les dispositions relatives au rachat trouveront à s'appliquer.

## **ARTICLE 3 – Modification des périmètres d'intervention**

Il est nécessaire de modifier l'article 2 de la convention initiale « PERIMETRES D'INTERVENTION » afin de modifier le périmètre de veille. Les périmètres de projet restent inchangés. En conséquence, les dispositions suivantes, ainsi écrites, remplacent le point 2.2 de l'article 2.

### **2.2 Un périmètre de veille sur lequel une démarche de veille active sera engagée**

Ce périmètre correspond à l'enveloppe urbaine du centre-bourg de Verneuil-sur-Vienne (périmètre vert sur la carte page 2).

PR SB

5

Au regard de son faible taux de logements locatifs sociaux, la Métropole de Limoges et la commune souhaitent pouvoir maîtriser les éventuelles cessions pouvant intervenir à l'échelle de la zone agglomérée et solliciter l'EPF NA selon les opportunités qui pourraient s'y présenter.

*Le droit de préemption sera délégué à l'EPF NA au cas par cas sur ce périmètre de veille foncière.*

#### **ARTICLE 4 – Prise en charge de la garantie de rachat**

*Il est nécessaire de modifier l'article 3 de la convention initiale « ENGAGEMENT FINANCIER GLOBAL AU TITRE DE LA CONVENTION » afin d'ajouter un paragraphe faisant référence à la modification du titulaire de la garantie de rachat pour le projet 1 et à la modification des modalités liées à la prise en charge de la garantie de rachat pour le projet 2.*

Au terme de la durée conventionnelle, l'EPCI, au titre de ses compétences, est tenu de solder l'engagement de l'EPFNA pour l'opération projet 1 et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études.

Dans le cadre de ce projet, l'EPFNA ne pourra engager d'acquisitions foncières, de dépenses d'études de gisement foncier ou de pré-faisabilité et de travaux de démolition dans le cadre du présent avenant que sur accord de l'EPCI en la personne de son Président, selon les formulaires annexés à la convention (cf règlement d'intervention).

Au terme de la durée conventionnelle, la commune est tenue de solder l'engagement de l'EPFNA pour l'opération projet 2 au regard de ses compétences et du projet identifié au PLU et donc de racheter les biens acquis par celui-ci, soit le prix d'acquisition augmenté des frais subis lors du portage et des études. Limoges Métropole s'engage à racheter, au titre de ses compétences, après division parcellaire, l'assiette foncière dédiée à l'habitat.

Fait à ~~Paris~~ **POitiers**, le **10 FEV. 2022** en 4 exemplaires originaux

La commune  
de Verneuil-sur-Vienne  
représentée par son maire,



Pascal ROBERT

Avis préalable du Contrôleur Général

La communauté urbaine  
Limoges Métropole  
représentée par son président,

Guillaume GUERIN  
  
Guillaume GUERIN

Économique et Financier, M. Jean-Christophe MARTIN n° 2021/170

L'établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET  
  
Sylvain BRILLET  
Directeur général

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne (87), la communauté urbaine Limoges Métropole (87) et l'EPFNA et son annexe 1 (règlement d'intervention)

Annexe n°2 : convention cadre n°87-18-158

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2018-2022



AVENANT N° 2 A LA CONVENTION OPERATIONNELLE N° 87-19-001  
D'ACTION FONCIERE POUR LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

ENTRE

LA COMMUNE DE VERNEUIL-SUR-VIENNE (87)

LA COMMUNAUTE URBAINE LIMOGES METROPOLE (87)

ET

L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NOUVELLE-AQUITAINE

ENTRE

La **commune de Verneuil-sur-Vienne**, dont le siège est situé 2 Place de l'Eglise, 87430 Verneuil-sur-Vienne, représentée par son maire, **Monsieur Pascal ROBERT**, autorisé à l'effet des présentes par la délibération n° 18/2022 du conseil municipal en date du 16 mars 2022 ;

ci-après dénommée « **la Commune** » ;

d'une part,

La **communauté urbaine Limoges Métropole**, Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) dont le siège est situé 19 rue Bernard Palissy – CS 10001, 87031 Limoges CEDEX 1, représentée par son président, **Monsieur Guillaume GUERIN**, dûment habilitée par délibération du conseil communautaire n° 14.1 du 28 mars 2019 ;

ci-après dénommée « **l'EPCI** » ;

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-2022-052 du 10 mars 2022.

ci-après dénommé « **EPFNA** » ;

d'autre part.



1 SB

PR

SB

## PRÉAMBULE

La commune de Verneuil-sur-Vienne, la communauté urbaine Limoges Métropole et l'EPFNA ont signé le 15 juin 2019, pour une durée de 3 ans en l'absence d'acquisition foncière, une convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la commune (annexe n°1) afin de permettre la réalisation d'opérations d'habitat intégrant une part importante de logements locatifs sociaux. En effet, en lien avec Limoges Métropole, la commune, déficitaire au titre de la loi SRU, souhaite accompagner la réalisation d'opérations d'habitat lui permettant de se mettre en conformité avec l'article 55 de ladite loi.

Un premier avenant à la convention visant à mettre la convention en conformité avec le PPI de l'EPF et faisant évoluer les périmètres d'intervention a été signé le 10 février 2022.

La commune et l'EPFNA n'ayant pas réussi à mener à leur terme les négociations amiables, une procédure de DUP doit être initiée par l'EPFNA avec l'accord des deux collectivités contractantes. Néanmoins, aucune acquisition foncière n'ayant été réalisée, la convention arrive à son terme sans que l'expropriation n'ait pu être menée dans son intégralité. Dès lors, il est aujourd'hui justifié de proroger la durée de la convention opérationnelle afin de permettre l'acquisition foncière dans le cadre de la procédure d'expropriation ou dans la mesure du possible, par voie amiable.

## CECI EXPOSÉ, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 1 – Modification des périmètres d'intervention

*Il est nécessaire de modifier l'article 3 de l'avenant n°1 « MODIFICATION DES PERIMETRES D'INTERVENTION » afin de modifier le périmètre de réalisation projet 2. Les périmètres de projet restent inchangés mais le périmètre « projet 2 » intègre les parcelles ZM 741, 742 et 743 suite à une division parcellaire.*

### ARTICLE 2 – Modification de la durée de la convention de projet

*Au regard des procédures en cours, il est nécessaire de modifier l'article 4 de la convention initiale « DUREE DE LA CONVENTION » afin de proroger la durée de la convention avant la première acquisition.*

En l'absence d'acquisition, la convention sera immédiatement échue au plus tard 5 ans après sa signature soit au 15 Juin 2024.

Fait à POITIERS, le 31 mai 2022 en 4 exemplaires originaux

La commune  
de Verneuil-sur-Vienne  
représentée par son maire,

Pascal ROBERT



La communauté urbaine  
Limoges Métropole  
représentée par son président,

Guillaume GUERIN

Le Président,  
Guillaume GUERIN

L'établissement public foncier  
de Nouvelle-Aquitaine  
représenté par son directeur général,

Sylvain BRILLET

Sylvain BRILLET  
Directeur général

2

PR

SB


Avis préalable du Contrôleur Général Économique et Financier, **M. Pierre BRUNHES** n° 2022/082 en date du 04 mars 2022.

Annexe n°1 : convention opérationnelle n° 87-19-001 d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne (87), la communauté urbaine Limoges Métropole (87) et l'EPFNA et son annexe 1 (règlement d'intervention),

Annexe n°2 : avenant n°1 à la convention opérationnelle d'action foncière pour le développement de la commune entre la commune de Verneuil-sur-Vienne (87), la communauté urbaine Limoges Métropole (87) et l'EPFNA,

Annexe n°3 : convention cadre n°87-18-158

---

3 



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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce annexe n°2 : Délibération du conseil  
municipal de la Ville de Verneuil-sur-Vienne  
relative à la déclaration d'utilité publique pour  
l'opération d'habitat sur le secteur de la  
Médiathèque

**COMMUNE DE VERNEUIL SUR VIENNE (HAUTE-VIENNE)**  
**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

**L'an deux mil dix-vingt et un,**

**Le 24 septembre 2021,**

Le Conseil Municipal de la Commune de VERNEUIL sur VIENNE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire, au Foyer Rural sous la Présidence de Monsieur Pascal ROBERT, Maire.

Date de convocation du Conseil Municipal : 16 septembre 2021

Présents

Monsieur Pascal ROBERT, Maire, Monsieur Lucien DUROUSSEAUD, Madame Anne-Marie COIGNOUX, Monsieur Jean-François JEANTAUD, Madame Céline TOUNY, Monsieur Jean-Marie DESMOULINS, Madame Stéphanie CHAVAROC, Monsieur Damien SAUVERON, Madame Catherine LANTERNAT, Madame Isabelle AUTHIER, Madame Nadine MACCALI, Monsieur Philippe SOUCHAUD, Monsieur Vincent GOUVERNEUR, Madame Isabelle RIVIERE, Monsieur Alexandre GARNIER, Monsieur Sébastien BARRIÈRE, Madame Amélie RAZE-BEYNET, Monsieur Benoît GALETOU, Monsieur Régis VILLEGGER, Monsieur Jérémy KOHUT, Monsieur Nicolas CHASSENEUIL, Madame Aurore BRISSON, Madame Claire MAZEAU, Monsieur Philippe BREUIL.

Absents excusés : Madame Annie FRUGIER, Monsieur Francis PONTÉGNIE, Madame Cécile VINCENT.

Pouvoirs de vote : Monsieur Francis PONTÉGNIE à Monsieur Jean-Marie DESMOULINS.

Nombre de conseillers en exercice	Présents	Votants
27	24	25

**L'ORDRE DU JOUR EST**

**Délibération N°66/2021**

**Retrait de la délibération N°49-2020 du 20 novembre 2020 et lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA)**

Monsieur Damien SAUVERON, rapporteur s'exprime en ces termes :

La commune souhaite engager le développement harmonieux de son urbanisation afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines. Pour ce faire, du foncier a été identifié permettant la réalisation d'opérations de logements mixtes et également l'extension de la médiathèque municipale.

Limoges Métropole a également sur le site de Pré-Vieux, un projet intercommunal de création de logements locatifs sociaux ; ainsi le Conseil communautaire aura à autoriser son Président à solliciter l'EPFNA pour engager une procédure de DUP « réserve foncière » notamment sur le site 15 rue du Pré Vieux sis sur la commune de Verneuil sur Vienne, parcelle cadastrée section ZM numéro 743.

Par délibération du 20 novembre 2020, le Conseil municipal avait décidé du recours éventuel à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. Cette délibération ne faisait pas mention du recours à l'EPF dans le cadre du lancement de la procédure précitée. Cette délibération doit donc être retirée.

Depuis son ouverture, la Médiathèque des Troubadours a vu le nombre de ses adhérents augmenter avec la croissance démographique de la commune. De plus, la Médiathèque a développé au fil des années de nombreuses activités culturelles diverses et variées. C'est pourquoi, l'extension de la médiathèque municipale s'impose afin d'offrir aux verneuillais un espace adapté à leurs attentes et aux prestations proposées.

Afin de réaliser ce projet, il est nécessaire que la commune dispose du foncier constitué par la parcelle cadastrée section ZM numéro 743, d'une surface de 17 661m<sup>2</sup>, sise à Verneuil-sur-Vienne, 15 rue du Pré Vieux et appartenant à l'indivision MAZABRAUD.

A cet effet, une convention opérationnelle a été conclue le 15 juin 2019 entre l'EPFNA, la commune de Verneuil sur Vienne et Limoges Métropole afin de confier à l'EPFNA la maîtrise foncière du site Pré vieux (parcelle ZM numéro 743) et d'un second site la Chênaie (parcelle cadastrée section ZM numéro 57), propriété de l'UGECAM.

La convention autorise l'EPFNA à acquérir ces fonciers à l'amiable, par préemption ou par voie d'expropriation. Or, les démarches entreprise par l'EPFNA par voie amiable n'ont pu aboutir à ce jour avec l'indivision MAZABRAUD. Si une intervention publique sur ce site est certaine, aucun programme de travaux n'a été défini. L'article R 112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit la possibilité de constituer un dossier « simplifié » lorsque la déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet ne soit établi.

En conséquence, au regard de l'urgence à intervenir sur le site du Pré Vieux, de la nécessité de maîtriser ce foncier pour mener les études programmatiques et opérationnelles et envisager l'émergence de logements libres et sociaux et également l'agrandissement de la médiathèque, et des enjeux que ce foncier représente pour la commune de Verneuil sur Vienne notamment dans le cadre du développement d'une offre de nouveaux logements et d'activités culturelles, il est nécessaire d'envisager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux dispositions des articles L110-1, R112-5 et suivants et R 131-3 suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des articles L 221.-1 et L300-1 du Code de l'urbanisme, sur le périmètre défini ci-dessus et, pour cela, d'engager la préparation d'un dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, dont le bénéficiaire serait l'EPFNA.

Les dossiers d'enquête publique et parcellaire seront transmis en Préfecture par l'EPFNA dès complétude.

Ces acquisitions seront réalisées conformément aux avis de valeur rendus par le pôle d'évaluation domaniale.

Il est demandé au Conseil municipal :

- De retirer la délibération n° 49-2020 du 20 novembre 2020 en ce qu'elle décide du recours éventuel à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique pour l'extension de la médiathèque et autorise le Maire à effectuer toutes les démarches préalables à la mise en œuvre de la procédure.
- D'approuver le projet d'extension de la médiathèque sur la parcelle cadastrée section ZM numéro 743, sise à Verneuil sur Vienne, 15 rue du Pré Vieux, appartenant à l'indivision MAZABRAUD, ou toute personne physique ou morale s'y substituant ;
- De solliciter l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine pour engager une procédure de DUP « réserve foncière » sur le site 15 rue du Pré Vieux sis sur la commune de Verneuil sur Vienne, permettant de placer sous maîtrise publique la parcelle cadastrée section ZM numéro 743 ;
- De demander à l'EPFNA de solliciter auprès du Préfet de la Haute -Vienne :
  - L'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prévue aux articles L110-1, R112-5 et R131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et d'une enquête parcellaire;
  - A l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité au profit de l'EPFNA ;
  - La transmission au juge de l'expropriation le cas échéant en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFNA et la saisine du juge de l'expropriation à fin de fixation des indemnités.
- D'autoriser le Maire à signer tous documents nécessaires aux fins envisagées

#### VOTE : ADOPTÉ

Pour	Contre	Abstention
25		

Certifié exécutoire ,  
Publié ou Notifié le :

Fait et délibéré les jour, mois et an que dessus  
Au registre sont les signatures  
Pour copie conforme  
En Mairie, le 27 septembre 2021  
Le Maire, Pascal ROBERT



Accusé de réception en préfecture  
087-218720100-20210924-86-2021-DE  
Date de télétransmission : 28/09/2021  
Date de réception préfecture : 28/09/2021

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce annexe n°3 : Délibération du conseil  
communautaire de Limoges Métropole relative  
à la déclaration d'utilité publique pour  
l'opération d'habitat sur le secteur de la  
Médiathèque

**LIMOGES METROPOLE**  
**EXTRAIT DES PROCES VERBAUX**  
**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**  
**SEANCE DU 01 OCTOBRE 2021**

*L'an deux mille vingt-et-un le vendredi un octobre à dix-huit heures, le conseil communautaire de Limoges Métropole, légalement convoqué le 24 septembre 2021, par le Président, s'est réuni en séance publique à la Maison de la Région Nouvelle Aquitaine à Limoges, salle Gérard Vandembroucke, sous la présidence de Guillaume GUERIN, Président.*

*Marie-Claude BODEN, Conseillère Communautaire, désignée au scrutin de l'ouverture de la séance, remplit les fonctions de secrétaire.*

**Etaient présents :**

M. Guillaume GUERIN, M. Bernard THALAMY, M. Emile-Roger LOMBERTIE, M. Gilles BEGOUT, M. Fabien DOUCET, M. Jean-Luc BONNET, Mme Emilie RABETEAU, M. Jean-Marie LAGEDAMONT, M. Pascal ROBERT, M. Philippe JANICOT, Mme Sylvie ROZETTE, M. Vincent LEONIE, M. Claude COMPAIN, Mme Julie LENFANT, Mme Marie-Eve TAYOT, M. François POIRSON, M. Marc BIENVENU, Mme Samia RIFFAUD, M. Alexandre PORTHEAULT, M. Claude BRUNAUD, M. Pascal THEILLET, M. Jean-Yves RIGOUT, M. Rémy VIROULAUD, M. Ludovic GERAUDIE, M. Serge ROUX, M. Franck DAMAY, Mme Delphine MOULIN, Mme Martine BOUCHER, Mme Monique DELPI, M. Sébastien LARCHER, Mme Marie-Claude BODEN, Mme Hélène CUEILLE, Mme Marie LAPLACE, M. Gilbert BERNARD, M. Michel CUBERTAFOND, Mme Isabelle DEBOURG, M. Ibrahimia DIA, M. Olivier DUCOURTIEUX, M. Jérémy ELIDID, M. Jamal FATIMI, Mme Amandine JULIEN, Mme Geneviève LEBLANC, Mme Isabelle MAURY, Mme Nathalie MEZILLE, M. Thierry MIGUEL, Mme Nezha NAJIM, M. Laurent OXOBY, M. Matthieu PARNEIX, Mme Nadine RIVET, Mme Corinne ROBERT, M. Alain BOURION, Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME, Mme Martine TABOURET, Mme Nadine BURGAUD, Mme Anne-Marie COIGNOUX

**Absents excusés avec délégation de pouvoirs :**

M. Gilles TOULZA donne pouvoirs à Mme Martine BOUCHER  
Mme Catherine MAUGUIEN-SICARD donne pouvoirs à M. Vincent LEONIE  
M. Gaston CHASSAIN donne pouvoirs à Mme Marie-Claude BODEN  
Mme Sarah GENTIL donne pouvoirs à Mme Sylvie ROZETTE  
M. Jacques ROUX donne pouvoirs à M. Alexandre PORTHEAULT  
M. Vincent JALBY donne pouvoirs à Mme Nadine RIVET  
M. Joël GARESTIER donne pouvoirs à Mme Emilie RABETEAU  
Mme Corinne JUST donne pouvoirs à M. Ludovic GERAUDIE  
M. Denis LIMOUSIN donne pouvoirs à M. Gilbert BERNARD  
M. Vincent BROUSSE donne pouvoirs à M. Emile-Roger LOMBERTIE  
M. Philippe PAULIAT-DEFAYE donne pouvoirs à M. Jean-Marie LAGEDAMONT  
M. Vincent REY donne pouvoirs à Mme Marie-Eve TAYOT  
Mme Sarah TERQUEUX donne pouvoirs à M. Michel CUBERTAFOND  
Mme Patricia VILLARD donne pouvoirs à Mme Isabelle MAURY  
Mme Shérazade ZAÏTER donne pouvoirs à M. Guillaume GUERIN  
Mme Rhabira ZIANI BEY donne pouvoirs à M. Laurent OXOBY  
Mme Pascale ETIENNE donne pouvoirs à Mme Jocelyne LAVERDURE DELHOUME

**Absents :**

M. Laurent LAFAYE, Mme Gilsen YILDIRIM

L'ORDRE DU JOUR EST

**Lancement de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique au profit de  
l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine - constitution de réserves foncières  
pour du logement social - commune de Verneuil-sur-Vienne**

N° 16.8

REÇU EN PREFECTURE

le 14/10/2021

Application agréée E-legalite.com

39\_DE-087-248713312-20211004-0L2121049H1

M. LEONIE Vincent, rapporteur, s'exprime en ces termes :

Mes chers collègues,

La commune de Verneuil sur Vienne souhaite permettre le développement harmonieux de son urbanisation afin d'encourager l'installation de nouveaux ménages tout en évitant les extensions urbaines. Pour ce faire, plusieurs fonciers ont été identifiés permettant la réalisation d'opérations de logements mixtes avec une offre en logements libres ainsi qu'une offre de logements locatifs sociaux poursuivant les objectifs du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) et du Programme local de l'habitat (PLH). La réalisation d'opérations de logements avec une part de logements sociaux doit également permettre à la commune de se mettre en conformité avec l'article 55 de la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU) et avec les objectifs triennaux fixés par l'Etat.

A cet effet, une convention opérationnelle a été conclue le 15 juin 2019 entre l'EPFNA, la commune de Verneuil sur Vienne et Limoges Métropole afin de confier à l'EPFNA la maîtrise foncière de deux sites :

-site la Chênaic, 8 rue de Limoges (partie de la parcelle cadastrée section ZM numéro 57), propriété de l'UGECAM. Sur partie de ce tènement foncier, il est envisagé la réalisation d'une opération combinant logements sociaux et logements libres ainsi qu'une maison de semi-autonomie qui s'appuiera sur les services offerts par l'établissement de santé voisin ;

-site Pré Vieux, 15 rue du pré Vieux (parcelle cadastrée section ZM numéro 743), propriété de l'indivision MAZABRAUD. Sur partie de ce tènement foncier qui constitue une importante dent creuse en plein cœur de l'urbanisation et à proximité immédiate de la médiathèque municipale, il est envisagé d'une part l'agrandissement de la médiathèque et d'autre part, la réalisation d'une opération de logements libres et sociaux.

La convention autorise l'EPFNA à acquérir ces fonciers à l'amiable, par préemption ou par voie d'expropriation. Or, les démarches entreprises par l'EPFNA par voie amiable n'ont pu aboutir à ce jour. Si une intervention publique sur ces sites est certaine, aucun programme de travaux n'a été défini. L'article R112-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit la possibilité de constituer un dossier « simplifié » lorsque la Déclaration d'utilité publique (DUP) est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet ne soit établi.

En conséquence, au regard de l'urgence à intervenir sur ces sites, de la nécessité de maîtriser l'ensemble de ce foncier pour mener les études programmatiques et opérationnelles et envisager l'émergence des projets décrits ci-dessus, et des enjeux que ces fonciers représentent pour la commune de Verneuil sur Vienne notamment dans le cadre du développement d'une offre en logements permettant à la fois d'accueillir une nouvelle population et de maintenir celle en place, il est nécessaire d'envisager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, conformément aux dispositions des articles L110-1, R112-5 et suivants et R131-3 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et des articles L221-1 et L300-1 du Code de l'urbanisme, sur le périmètre défini ci-dessus et, pour cela, d'engager la

REÇU EN PREFECTURE  
Le 14/10/2021  
Application agréée E-legalite.com  
99\_DE-087-248713012-20211001-DL2121549H1

préparation d'un dossier préalable à la déclaration d'utilité publique, dont le bénéficiaire serait l'EPFNA.

Les dossiers d'enquête publique et parcellaire seront transmis en Préfecture par l'EPFNA dès leur complétude.

Enfin, la commune de Verneuil sur Vienne a également, sur le site de Pré-Vieux, un projet communal d'extension de la médiathèque actuelle et a pris une délibération le 24 septembre 2021 à cet effet.

Le conseil communautaire décide :

- de solliciter l'EPFNA pour engager une procédure de DUP « réserve foncière » sur les sites « La Chênaie » et 15 rue du Pré Vieux sis sur la commune de Verneuil sur Vienne, permettant de placer sous maîtrise publique partie de la parcelle cadastrée section ZM numéro 57 ainsi que la parcelle cadastrée section ZM numéro 743 ;
- de demander à l'EPFNA de solliciter auprès du Préfet de la Haute -Vienne :
  - l'ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique prévue aux articles L110-1, R112-5 et R131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et d'une enquête parcellaire ;
  - à l'issue de ces enquêtes, le prononcé d'une déclaration d'utilité publique et d'un arrêté de cessibilité au profit de l'EPFNA ;
  - la transmission au juge de l'expropriation le cas échéant en vue de prononcer l'ordonnance d'expropriation au profit de l'EPFNA et la saisine du juge de l'expropriation à fin de fixation des indemnités.
- d'autoriser le Président à signer tous documents nécessaires aux fins envisagées.

#### **ADOpte A L'UNANIMITE**

N'a pas participé au vote : M. Vincent LEONIE

POUR EXTRAIT CONFORME  
Guillaume GUERIN  
Président de Limoges Métropole

Conformément au Code général des  
Collectivités Territoriales  
Formalités de publicité effectuées le  
jeudi 14 octobre 2021



93\_DE-937-243713312-24311001-DL2121543H1

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

## **Création d'une réserve foncière visant à la réalisation d'une opération d'habitat en densification sur le secteur de la Médiathèque**

Pièce annexe n°4 : Estimation du domaine



7304 - SD



Direction départementales des Finances Publiques de la  
Haute-Vienne

Pôle d'évaluation domaniale 87

30 rue Cruveilhier  
87 000 LIMOGES

téléphone : 05 55 45 59 00  
mél. : ddfip87.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Murielle RICHEFORT

téléphone : 06 20 77 31 08  
courriel [murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:murielle.richefort@dgfip.finances.gouv.fr)

Réf. DS/OSE : 14297438/2023-87201-74969

le 29/09/2023

*La Directrice des Finances  
Publiques de la Haute-Vienne à*

Monsieur le directeur de l'Etablissement  
Public Foncier de Nouvelle Aquitaine

## AVIS DU DOMAINE ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE

**Commune :** Verneuil sur Vienne

**Adresse de l'opération :** rue du Pré Vieux

**Dépense prévisionnelle :** 287 991 euros

### 1 – SERVICE CONSULTANT

EPFNA 107 BD DU Grand Cerf 86011 POITIERS Cédex  
**affaire suivie par :** Mme Julie SALLARD

### 2 – DATE

de consultation :27/09 :2023  
de réception:27/07/2023  
de visite sommaire du périmètre:/  
de dossier en état :29/02/2023  
négocié au:/

### 3 – OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE – DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ

Dans le cadre d'une convention tripartite entre la commune de Verneuil sur Vienne, l'EPFNA et la Communauté Urbaine Limoges Métropole, une offre de développement de logements sociaux doit être réalisée par l'acquisition des trois parcelles.

### 4 – DESCRIPTION SOMMAIRE DES IMMEUBLES COMPRIS DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

#### Contexte :

Les négociations amiables engagées autour de 15€/m<sup>2</sup> en 2019 n'ont pas abouti avec les propriétaires. Aussi, en l'absence d'accord sur un prix de vente des propriétés, la commune de Verneuil Sur Vienne a délibéré pour confier à l'EPFNA le lancement d'une procédure d'expropriation dans le cadre de projets de développements de logements locatifs sociaux sur ces propriétés.

Dépôt du dossier de DUP en préfecture avant le 31/10/2023.

Le dossier concerne la parcelle ZM 743 pour une superficie de 17 661 m<sup>2</sup>, issue de la parcelle ZM 9 divisée en trois parcelles en 2019 sous le volume 2019P10868.

Section	n° de plan	Contenance	Section	n° de plan	Contenance
Adresse			Adresse		
MAZABRAUD/MARIE CLAIRE ISABELLE NEE LE 14 07 1959 EPSE WAHRHEIT			MADELEINE IMELDA		
ZM 9		2.17.70	ZM 741		0.32.54
15 RUE DU		PRE VIEUX	15 RUE DU		PRE VIEUX
			ZM 742		0.08.96
			15 RUE DU		PRE VIEUX
			ZM 743		1.76.61
			15 RUE DU		PRE VIEUX

Ces parcelles se situent sur la commune de Verneuil sur Vienne, située à proximité directe de Limoges, de l'aéroport, de la route nationale N 141 et d'un accès facilité à l'autoroute A 20.

Un déficit de logements sociaux est constaté sur la commune.

La commune a une forte pression foncière.

Cette parcelle ZM 9 a fait l'objet d'une donation partage sous le volume 2004P11025 avec une évaluation notariale pour un montant de total de 203 400 euros. Les superficies déclarées dans les applications DGFIP étaient de 52 m<sup>2</sup> pour la maison, de 52 m<sup>2</sup> pour le grenier et 12 m<sup>2</sup> pour un garage. (l'étable et la grange n'apparaissent pas)

Maison sur la parcelle nouvelle ZM 741 vendue en 2020 à un prix très au-dessus du marché au regard de l'état du bien.

-I-  
**Commune de VERNEUIL SUR VIENNE (87430)**  
**15, rue du Pré Vieux**  
Une propriété située dite commune, 15, rue du Pré Vieux, comprenant:  
Une maison d'habitation dont la désignation suit  
- rez-de-chaussée : élevé sur cave, comprenant une entrée, une cuisine, salle à manger, cabinet de toilettes sous l'escalier.  
- à l'étage: deux chambres, dont une équipée d'une salle d'eau avec cabine de douche.  
Grenier au dessus.  
Attenant à la maison, une grange avec étable, cave et barge.  
Ancienne étable.  
  
Ledit immeuble est cadastré, section ZM numéro 9 lieudit "rue du Pré Vieux"  
pour une contenance de DEUX HECTARES DIX SEPT ARES SOIXANTE DIX  
CENTIAIRES (2ha 17a 70ca).

La parcelle originelle ZM 9 était composée d'une propriété, d'un terrain sur le devant en nature de jardin et d'un grand terrain sur le côté de la maison avec une grange, bien située mais à rénover entièrement.

La parcelle ZM 9 a fait l'objet de plusieurs évaluations.

La parcelle ZM 742 (896 m<sup>2</sup>), ancien jardin est devenue un terrain à bâtir en zone à 99 % en Ue1, en bordure de la rue en léger dénivelé vers la parcelle ZM 741 .

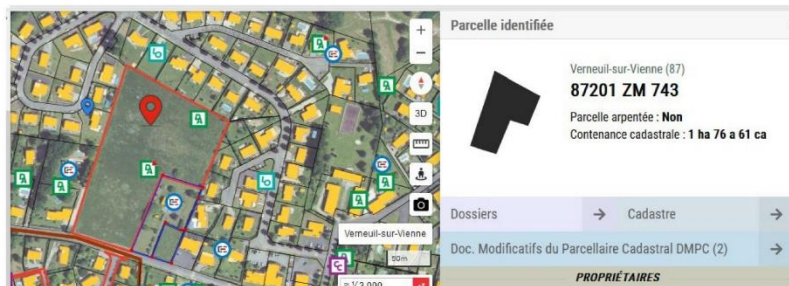
Photo 2022 du terrain ZM 742 (maison parcelle ZM 741 en fond vendue)



Belle parcelle en léger dénivelé



La parcelle ZM 743



Très belle parcelle à lotir (88 % en 1AU) sans aucun aléa signalé.

## 5 – URBANISME – RÉSEAUX

5.1 – Urbanisme :

### **Parcelle ZM 743**

Zone 1AU et Ue1

soit 15541 m<sup>2</sup> en 1AU et 2120 m<sup>2</sup> en Ue1



5.2 – Réseaux : à proximité

## 6 – DATE DE RÉFÉRENCE

En l'état de la procédure, la date de référence est fixée à la date de réalisation de la présente ESG, l'enquête publique n'ayant pas encore été ouverte.

## 7 – DÉTERMINATION DE LA MÉTHODE D'ÉVALUATION

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

## 8 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, ont été valorisées comme suit :

La parcelle ZM 743 (17 661 m<sup>2</sup>) sera évaluée avec une valeur de 13 €/m<sup>2</sup> (valeur la plus élevée des termes relevés sur la commune pour des terrains à 80 % 1 AU de grande superficie)

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

**Indemnités principales estimées à :** 229 593 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens.

**Indemnités accessoires (\*) et aléas divers estimés à (\*\*)** 58 398 €

---

**DÉPENSE TOTALE ESTIMÉE À** 287 991 €

*(\*) Les indemnités accessoires, calculée forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent notamment : 58 398 euros*

*– les indemnités de emploi, dues en cas d'acquisition après Déclaration d'Utilité Publique, arbitrées forfaitairement à : 23 959 €*

*(\*\*) une majoration pour aléas divers a été calculée forfaitairement à 34 439€.*

## 9 – DURÉE DE VALIDITÉ

Cet avis a une durée de validité de 18 mois.

## 10 – OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour la directrice des finances publiques  
et par délégation

L'inspecteur divisionnaire  
des Finances Publiques

Jacques PECH

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.

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

**Création d'une réserve foncière visant à la  
réalisation d'une opération d'habitat en  
densification sur le secteur de la  
Médiathèque**