Direction de l'action et de la stratégie foncière

DECISION

Décision concernant l'exercice du droit de préemption urbain sur un bien immobilier sis à Limoges (87000), 188 avenue du Général Leclerc

En application des articles L.210-1 et suivants du code de l'urbanisme

N°27065

LE PRESIDENT DE LIMOGES METROPOLE

VU le Code Général des Collectivités Territoriale (CGCT), notamment son article L5211-9 et L5215-20 ;

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 à L.211-7, L.213-1 à L.213-4, L.213-14 à L.213-16, L.213-18, L.221-1, L.300-1, R.211-1, R.213-1 à R.213-13, R.213-15, R.213-21, R.213-24 à R.213-26 ;

VU les statuts de la Communauté urbaine Limoges Métropole,

VU la délibération du conseil municipal de la Ville de Limoges du 27 septembre 2007 instituant le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser du Plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil communautaire n° 13.2 du 30 mars 2017, par laquelle Limoges Métropole a délégué l'exercice du droit de préemption urbain aux communes dans les zones de préemption déjà existantes à l'exception notamment des zones d'activités économiques identifiées dans les documents d'urbanisme ;

VU la délibération du Conseil communautaire en date du 18 décembre 2020 portant délégation de l'exercice du droit de préemption urbain et du droit de priorité au Président de Limoges Métropole ;

VU la délibération du Conseil communautaire n° 17.11 du 7 juillet 2022, par laquelle Limoges Métropole a retiré le droit de préemption urbain à la Commune de Limoges sur le périmètre identifié en lien avec le projet de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) et l'a délégué à son Président ;

VU le Projet de Territoire de Limoges Métropole et notamment l'Ambition 2 : Des services renouvelés au plus près des besoins des citoyens, en son Point 3. Permettre une mobilité durable et adaptée aux besoins, et l'Ambition 3 : Un écosystème urbain adapté à son milieu ;
Vu le projet MOOVEO de Limoges Métropole, comprenant la création de deux lignes de BHNS,

VU la Déclaration d'intention d'aliéner déposée en Mairie par Maître Patrice GRIMAUD en date du 23 mai 2025 et relative à la vente par M. Alain PASTIER et Mme Denise PASTIER, née MONDARY, d'un bien immobilier occupant une superficie de 547 m², constitué d'un immeuble de rapport bâti sur quatre niveaux et d'une surface habitable de 269,06 m², avec terrain, et sis à Limoges (87000), 188 avenue du Général Leclerc, parcelle cadastrée section BS numéro 406, l'ensemble vendu au prix de 185 000 Euros, auxquels s'ajoutent 10 500 Euros de frais de commission ;

VU l'évaluation de l'ensemble immobilier en date du 29 juillet 2025 établie par le Pôle d'évaluation domaniale de la Direction départementale des finances publiques de la Haute-Vienne estimant la valeur du bien à 185.000 Euros hors taxe et hors droits, valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10 % ;

CONSIDERANT

Considérant que ledit ensemble immobilier figure au plan local d'urbanisme en zone UA1, qu'il est soumis au droit de préemption urbain conformément à l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme et en application des délibérations susvisées ;

Considérant et ce conformément à l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme, que le délai ouvert à la Communauté urbaine Limoges Métropole pour se prononcer sur l'exercice de son droit de préemption est de deux mois à compter de la réception de la déclaration d'intention d'aliéner. Qu'en vertu des dispositions de l'alinéa 4 du même article L.213-2 du Code de l'urbanisme :
« Le délai est suspendu à compter de la réception de la demande mentionnée au premier alinéa ou de la demande de visite du bien. Il reprend à compter de la réception des documents par le titulaire du droit de préemption, du refus par le propriétaire de la visite du bien ou de la visite du bien par le titulaire du droit de préemption. Si le délai restant est inférieur à un mois, le titulaire dispose d'un mois pour prendre sa décision. Passés ces délais, son silence vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption. »
Qu'une demande de visite du bien et de communication de documents complémentaires a été notifiée par lettres recommandées en date du 15 juillet 2025 aux propriétaires du bien ainsi qu'au notaire en charge de la vente.
Que par suite une visite de l'immeuble a eu lieu le 25 juillet 2025, en présence d'un représentant du pôle d'évaluation domaniale.
Que les documents complémentaires sollicités ont été réceptionnés en plusieurs temps, les derniers reçus étant l'audit énergétique et le diagnostic de performance énergétique, adressés par courriel par l'étude de Maître Patrice GRIMAUD en date du 6 août 2025.

Considérant que Limoges Métropole est compétente, en application de l'article L.5215-20 du Code général des collectivités territoriales et ses statuts, « en matière d'aménagement de l'espace communautaire », avec, en particulier, la réalisation des « schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; et après avis des conseils municipaux, constitution de réserves foncières », en organisant « la mobilité au sens des articles L. 1231-1, L. 1231-8 et L. 1231-14 à L. 1231-16 du code des transports, sous réserve de l'article L. 3421-2 du même code », et avec les « création, aménagement et entretien de voirie ; signalisation ; parcs et aires de stationnement ; plan de mobilité » ;

Considérant le Projet de Territoire et particulièrement :
- L'Ambition 2 : Des services renouvelés au plus près des besoins des citoyens, en son Point 3. Permettre une mobilité durable et adaptée aux besoins.
- L'Ambition 3 : Un écosystème urbain adapté à son milieu ; Point 1. Redynamiser le cœur de l'agglomération et Point 2. Mailler solidarité et équité territoriale ;

Considérant que Limoges Métropole s'est engagé en 2016 dans la réalisation d'un projet de réseau de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), que ce dispositif nécessite un volume d'acquisitions foncières important pour adapter le dimensionnement des axes de circulation à la nécessité de dissocier la circulation Bus / Modes doux / Circulation automobile ainsi que la réalisation d'aménagements annexes ;

Considérant que le projet Moovéo, et notamment la création de deux lignes BHNS, doit permettre de requalifier le centre-ville de Limoges sur les axes empruntés par les lignes ;

Considérant que les opérations d'aménagement de ces deux lignes du BHNS occasionneront des travaux de façade à façade, qui, en plus des interventions prévues sur les réseaux, pourront concerner l'insertion de plateformes, ainsi que l'aménagement d'espaces de stationnement en surface ;

Considérant que les extrémités du réseau BHNS, telles que le secteur du haut de l'avenue du Général Leclerc, constituent des périmètres d'entrées de ville stratégiques où des zones relais véhicules particuliers / transports en commun consistantes doivent être aménagées ;

Considérant que dans le cadre de sa démarche d'urbanisation cohérente et durable, et en lien avec la réalisation du projet Moovéo, Limoges Métropole s'est engagée dans la remise en valeur de ses entrées de ville ;

Considérant que la parcelle concernée est située au droit du tracé des lignes de BHNS du projet Moovéo et du parking relais des Arcades, dans le périmètre du principal point d'entrée du nord de la ville de Limoges et où les liaisons véhicules particuliers/transports en commun ont vocation à se développer ;

Considérant que la parcelle concernée est classée au sein du Plan local d'urbanisme en zone UA1 qui offre une large possibilité d'aménagements, que ce soit en matière de bâti ou pour y développer des équipements de mobilité durable ;

Considérant qu'il est opportun que Limoges Métropole exerce son droit de préemption sur le bien objet de la DIA afin de pouvoir engager une action publique de réaménagement de l'entrée de ville intégrant le parking relais des Arcades et ses abords, en lien avec le projet Moovéo ;

Considérant ainsi que cette opération d'acquisition par préemption répond aux objectifs d'intérêt général définis par les articles L.210-1 et L.300-1 du Code de l'Urbanisme, et notamment celui de mettre en œuvre un projet urbain et à assurer l'harmonisation des actions associées ;

Considérant qu'en conséquence Limoges Métropole doit acquérir le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner ;

D E C I D E

Article 1 : d'exercer son droit de préemption urbain, pour le bien immobilier sis sur la parcelle cadastrée section BS n° 406, propriété de M. Alain PASTIER et de Mme Denise PASTIER, née MONDARY, situé à LIMOGES (87000), 188 avenue du Général Leclerc, d'une superficie 547 m² ;

Article 2 : Le droit de préemption est exercé pour le bien objet de la déclaration d'intention d'aliéner, conformément à l'article R.213-8 b) du Code de l'urbanisme, au prix de vente et conditions fixés dans la déclaration d'intention d'aliéner, à savoir 185 000 euros HT, auxquels s'ajoute une commission d'agence d'un montant de 10 500 euros TTC ;

Article 3 : L'acte authentique sera établi dans un délai de trois mois à compter de la constatation de l'accord par le vendeur. Le prix d'acquisition est payé ou, en cas d'obstacle au paiement, consigné dans les quatre mois qui suivent la décision d'acquérir le bien au prix indiqué par le vendeur ;

Article 4 : Cette décision sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice, au notaire rédacteur de la déclaration d'intention d'aliéner, au vendeur et à la personne mentionnée dans ladite déclaration qui avait l'intention d'acquérir le bien ;

Article 5 : Cette décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Limoges dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Ce recours peut être exercé de manière dématérialisée vie le site www.telerecours.fr ;

Cette décision peut également faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'autorité signataire compétente. Au terme d'un délai de deux mois à compter de la date de réception du recours gracieux par cette autorité compétente, le silence de celle-ci vaudra rejet implicite. En cas de rejet du recours gracieux, la présente décision de préemption peut faire l'objet, dans un délai de deux mois suivant la notification du rejet ou la naissance de la décision implicite de rejet, d'un recours devant le tribunal administratif de Limoges.

Fait à Limoges,

Sylvain ROQUES P.O.
Signé électroniquement le 22/08/2025

Publié le vendredi 22 août 2025