

**ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE RELATIVE A LA DECLARATION
D'UTILITE PUBLIQUE ET D'UNE ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE
DU PROJET DE REQUALIFICATION COMPLETE D'UN ILOT
CONSTITUE DE PLUSIEURS IMMEUBLES EN CENTRE-VILLE
SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE NEVERS**

OBSERVATIONS EN REPOSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE

Réponses aux observations des époux DE ORNELAS VIEIRA reçues le 21/07/2023

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« Tout a commencé lors de l'acquisition du bien situé au 7 rue du FER par M. MONTEIL et pour lequel j'ai subi un véritable harcèlement judiciaire. Monsieur MONTEIL affirmait que la cours cadastré BK 45 lui appartenez (CF en annexe 1) et lorsqu'il a entrepris d'entamer des travaux qu'il n'a pas terminés ceux-ci ont fragilisés le bâtiment (destruction d'un mûr porteur). »

Observations en réponse de la maitrise d'ouvrage (enquête parcellaire) :

Sur la forme, si l'annexe 1 fourni par les époux VIEIRA évoque bien un contentieux avec M. MONTEIL il s'agit d'un extrait non daté et non-signé d'un document qui n'est pas identifiable. A ce titre, il semble donc comme difficilement interprétable.

Sur le fond, la propriété de la cour intérieure, cadastrée BK 45, apparaît comme incertaine. Celle-ci est mentionnée comme « cour mitoyenne » sur l'extrait d'acte de vente fourni par les époux VIEIRA dans leur annexe 4, sans pour autant faire clairement état d'une indivision. La propriété de cette cour apparaît également sur l'attestation actant la vente à Nièvre Aménagement d'une partie du 52 rue de Nièvre (**Annexe 1**). Dans ce document, la propriété de la parcelle BK45 apparaît « à titre indivis ». Par ailleurs, l'Etat hypothécaire des parcelles cadastrales de l'îlot (**Annexe 2**), et plus particulièrement celui de la parcelle BK 45 (pages 8 à 10) semble bien faire apparaître des mutations de celle-ci au profit des époux VIEIRA DE ORNELAS ainsi qu'au profit de M. MONTEIL.

En tout état de cause, l'analyse des documents en notre possession nous amène à conclure que la parcelle BK45 serait en indivision entre les propriétaires des parcelles BK44, BK282 et BK283.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« Depuis cette date M. MONTEIL a laissé le bâtiment à l'abandon. J'ai signalé à plusieurs reprises auprès de la Mairie la détérioration du bâtiment situé au 7 rue du FER. A l'époque j'ai eu à faire à Mme DESBONNET du service technique, les choses n'ayant pas bougé, j'ai envoyé un courrier avec accusé de réception à M. LE MAIRE en 2018 pour signaler le danger que présentait le bâtiment situé au 7 rue du fer et pour lequel je suis resté sans réponse (CF annexe 2).

Le 17/11/2020, j'ai reçu un arrêté municipal de Péril imminent concernant le bâtiment 7 rue du Fer et pour lequel les travaux suivants devaient être réalisés :

- 1-Dépose de la toiture, de la charpente et des planchers [...]
- 2-Retirer et Obturer en maçonnerie les pièces de bois ancrées [...]
- 3-Araser au niveau du linteau de la fenêtre le pan de maçonnerie côté cour.
- 4-Appliquer un glacis ciment de fermeture sur toutes les arases
- 5-La fenêtre de l'étage côté rue sera obturée par une maçonnerie
- 6-Protéger des intempéries par une charpente légère supportant une toiture en tôle pour le bâti restant.

Les points 3, 4 et 6 n'ont pas été réalisées. Cependant, le 04/05/2021, j'ai reçu un arrêté municipal de levée partielle indiquant « qu'il n'existe plus de risque pour les locataires et propriétaires des appartements situés dans la cour intérieure » (Annexe 6). »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

Le bâtiment 7 rue du Fer est une propriété privée appartement à M. MONTEIL. Celui-ci se trouvant dans un état dégradé, la Ville de Nevers a entrepris depuis de nombreuses années, et ce en amont de la sollicitation des époux VIEIRA en 2018, des démarches à son encontre pour l'inciter puis pour le contraindre à réaliser les travaux de sécurisation nécessaires. Ces procédures ont abouti *in fine* à la prise d'un arrêté de péril imminent le 17 novembre 2020.

En définitive, et afin d'assurer la sécurité publique, la Ville de Nevers s'est substituée au propriétaire en réalisant les travaux d'office fin 2020/début 2021. Les points 3 et 4 énoncés dans l'arrêté de péril imminent ont bien été réalisés, comme l'atteste l'avis technique réalisé par le bureau d'études SOCOTEC en 2021 (**Annexe 3**). Le point 6 n'a effectivement pas été mis en œuvre, car l'avis de décès de M. Monteil est paru à cette période. Les parcelles BK 44 et 45 ont donc été introduites dans un processus de succession où les frais engendrés revenaient aux héritiers.

Devant l'avis technique de l'expert concluant à l'absence de risques et l'intérêt général manifeste de pouvoir ré-ouvrir la rue du Fer aux usagers et aux habitants, le Maire de Nevers a décidé de prendre un arrêté de levée partielle du péril imminent le 04 mai 2021 (**Annexe 4**). Cette mainlevée a par ailleurs été demandée expressément par les époux VIEIRA, oralement et par écrit (**Annexe 5**).

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« Le 02/06/2023, je reçois à nouveau un arrêté municipal de péril imminent concernant ce même bâtiment situé au 7 rue du Fer. »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

La succession de M. Monteil n'ayant pas encore abouti depuis 2020, le 7 rue du Fer a continué de se dégrader. Devant ce constat, un arrêté de police générale a été émis par la Ville de Nevers le 02 juin 2023 (**Annexe 6**), afin de garantir la sécurité publique, et après en avoir avisé le notaire en charge de la succession (**Annexe 7**). En l'absence de propriétaires reconnus, et devant l'urgence de la situation, les travaux de sécurisation ont été réalisés d'office et sont en cours en cours en été 2023.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« En ce qui concerne le descriptif réalisé dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique [...] il est notifié que je me suis « opposé à la visite de mon bâtiment ». Cependant, cette visite m'a été proposé comme étant une visite pour débloquer des fonds afin de financer d'éventuel travaux dans mon bien. Ce à quoi j'ai répondu que je préférerais qu'il débloque les fonds pour permettre les travaux autour des biens situés autour du mien. Ceux-ci menaçant de s'effondrer et qui pour moi présentait une urgence. Quelque temps après j'ai donc reçu un courrier de l'homme de l'art m'obligeant une visite de mon bien pour le même motif. Mme MICHEL est donc venue et a pu visiter les logements inoccupés et en travaux. En ce qui concerne les deux logements loués Mme MICHEL n'a pas pu les visiter étant donné que les locataires étaient absents. »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

L'accès aux logements du 5 sur cours ont été demandés aux époux VIEIRA oralement à plusieurs reprises en 2020 et 2021 par Nièvre Aménagement pour le compte de la Ville de Nevers, mais celui-ci a toujours été refusé, même lorsque les logements étaient inoccupés. Au regard de la situation des immeubles alentour et de la nécessité de connaître l'état de l'immeuble 5 sur cour afin d'en déterminer le rôle dans le cadre du projet de réaménagement global de l'îlot, la Ville de Nevers a été contrainte d'activer son « droit de visite des hommes de l'art » en saisissant la préfecture (**Annexe 8**).

L'homme de l'art ainsi nommé a effectué sa visite le 23 mai 2022, après en avoir avisé les propriétaires. Le rapport découlant de cette visite (**Annexe 9**) atteste de la présence de nombreux manquements au décret de décence (Décret du 30/01/2002), en plus des problèmes techniques et juridiques existants. Il semble par ailleurs important de noter que les époux VIEIRA ont refusé la visite à l'homme de l'art dans les logements occupés le 23 mai 2022, et n'ont pas permis la prise de photos dans tous les locaux visités (page 3 de l'annexe 9) quand bien même la convocation stipulait clairement aux propriétaires de « *prévenir les éventuels locataires et de prendre toutes dispositions utiles à l'accès aisé des lieux* » (page 1 de l'annexe 9).

En complément, certains locataires, inquiets concernant l'état de leur logement, ont permis à Nièvre Aménagement d'accéder à leurs logements. Au travers de ces visites, il apparaît très vraisemblable que les propos de l'homme de l'art, même s'il n'a pas visité l'ensemble des logements, sont généralisables à l'ensemble de l'immeuble.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« En page 5, je constate que les deux propriétaires du bâtiment situé au 52-54 rue de Nièvre ont été consultés à plusieurs reprises, je déplore un manque d'information pour ma part. »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

Sur la forme, la référence aux propriétaires des bâtiments situés 52/54 rue de Nièvre n'est pas identifiée en page 5.

Sur le fond, le projet de requalification de l'îlot de la rue du Fer ainsi que les « fonds » évoqués par les époux VIEIRA ont été évoqués avec eux à plusieurs reprises. Les aides évoquées concernant la réalisation de travaux leur ont bien été proposées dans le cadre de l'OPAH-RU en 2020 et 2021, oralement et par écrit (**Annexe 10**). Concernant les deux propriétaires du 52/54 rue de Nièvre, celles-ci ont effectivement eues des échanges plus détaillés avec la SEM Nièvre Aménagement, mais ceux-ci ont principalement eu lieu dans le cadre des travaux réalisés sur les parties communes du 52/54 rue de Nièvre pour le compte de la copropriété dont la SEM fait partie suite à son rachat de certains lots.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« En page 39, il est notifié les propos diffamatoires suivants : « un balcon maçonné et un appentis contenant les coffrets électriques ont été ajoutés sur la parcelle BK45 [...] sans aucune autorisation d'urbanisme ». Pour faire suite à ces propos, les compteurs électriques sont sur ma façade et ceux avant l'achat de mon bien. En ce qui concerne le balcon, vous trouverez en pièce jointe l'autorisation de l'urbanisme qui date du 29/07/1987. Je trouve déplacé et aberrant de se permettre des affirmations et propos de ce genre sans éléments probants, vous trouverez donc en annexe 3 la copie de la demande et de l'accord concernant le balcon. »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête parcellaire) :

L'absence d'autorisation d'urbanisme a été déduite de la non-apparition sur le cadastre de l'appentis en question. Pour autant, l'extrait de document fourni par les époux VIEIRA atteste bien qu'une démarche a été réalisée par leur soin en 1987.

L'analyse de ce document démontre en revanche que ceux-ci ont déclaré à l'article 322 que la construction n'engendrait pas de surface de plancher. La surface de plancher se calcule sur la superficie des éléments clos et couverts : la création du débarras au RDC rentre ainsi dans cette description. La déclaration réalisée n'est donc pas conforme et l'article 33 « Densité de la construction » aurait dû être complété.

En somme, les éléments « balcon et débarras » n'ayant pas été déclarés en bonne et due forme, n'ont pas fait l'objet d'une publicité foncière et leur emprise au sol n'est donc pas inscrite au cadastre.

A titre informatif complémentaire, une déclaration de travaux peut être déposée sur une parcelle dont le demandeur n'est pas propriétaire, et les autorisations d'urbanisme n'ont pas pour objet de vérifier la propriété foncière des biens. En l'espèce, les époux VIEIRA semblant être en indivision sur la parcelle BK45, ils auraient dû recueillir l'avis exprès de l'ensemble des co-indivisaires avant de réaliser les travaux, et à ce jour aucun document ne semble faire état de cet accord.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« En page 40- 2eme paragraphe « Les logements loués n'offrent donc pas le confort minimal réglementaire..... » je ne sais pas sur quel donné sont basés ces propos d'autant plus que les logements loués n'ont pas été visités !

Concernant les compteurs d'eau, je vous confirme bien que chaque logement à son compteur d'eau potable et il est inconcevable que cela en soit autrement. En ce qui concerne les eaux pluviales, il y a des gouttières et cela ne se déverse pas dans la cour comme indiqués. Sur la photo on peut voir un tube PVC qui est relié au balcon ; celui-ci a été mis afin de faciliter le nettoyage et l'évacuation d'eau du balcon. Il est en aucun cas relié aux gouttières. Il est évoqué qu'il y a « des conflits avec les autres usagers » je l'apprends. Il apparaît que lorsqu'il pleut, nous avons de l'eau à l'entrée de la porte principale liés aux bâtiments 5 et 7 ainsi qu'au rehaussement de la route qui a été réalisé et pour lequel nous avons signalé cette problématique. La réponse a été : « on ne peut rien faire ». »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

Les éléments relatifs à l'état des logements 5 sur cour et repris dans le dossier d'enquête préalable à la DUP émanent du rapport d'expertise de l'homme de l'art. Une expertise plus approfondie spécifique aux eaux pluviales pourrait être pertinente au regard des éléments apportés par les époux VIEIRA dans leurs observations.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

En page 40- 5ème paragraphe, il est mentionné : « Le propriétaire s'est octroyé une partie du RDC du 9 rue du Fer, ayant un accès par la parcelle BK45. Ce local n'a pas été visité. » Il s'agit d'une cave qui m'appartient, il y a un cadenas et pour lequel une personne mandatée par la mairie s'est octroyé le droit de couper mon cadenas sans mon autorisation, ni même me prévenir. La seule chose qu'il a trouvé à me dire c'est qu'« il l'a fait pour ma sécurité...» Je suppose donc qu'ils ont dû visiter ma cave. Je vous confirme également qu'il s'agit bien de ma cave. Je suis une personne honnête et je ne me permets pas de m'octroyer des biens qui ne m'appartiennent pas comme supposé ! (voir annexe 4)

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête parcellaire) :

L'annexe fourni par les époux VIEIRA est un extrait non-daté et non-signé ou paraphé d'un document qui semble être un acte de vente. Celui-ci est annoté de façon manuscrite, sans pouvoir identifier s'il s'agit d'annotations certifiées ou non. Par ailleurs, l'Etat hypothécaire des parcelles cadastrales de l'îlot (Annexe 2), et plus particulièrement celui des parcelles BK 43 (page 4 puis page 35) et BK 282 (page 20) ne fait état d'aucune mutation qui laisserait à penser que la propriété de cette cave est bien acquise aux époux VIEIRA.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« En page 41, il y a une erreur il y a 5 logements et non 6. »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Pas d'observation de la maîtrise d'ouvrage.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

En page 42-2ème paragraphes : « l'immeuble 52/54 rue de Nièvre possède une servitude sur cette parcelle, contrairement à l'immeuble 5 sur cour » l'immeuble 5 sur cour possède bien une servitude sur cette parcelle car c'est l'unique entrée pour accéder aux bâtiments (CF annexe 1).

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête parcellaire) :

Comme évoqué précédemment, il semblerait en effet que les époux VIEIRA soient propriétaires en indivision de la parcelle BK45 constituant la cour. Ils ont par conséquent un droit d'usage de fait sur cette parcelle.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

De de plus les eaux pluviales ne viennent pas de la parcelle 282 comme indiqué. Ils viennent des bâtiments actuellement en ruine dont les chenaux sont quasi inexistant.

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

Comme évoqué précédemment, une analyse plus poussée des écoulements d'eaux pluviales pourrait être nécessaire au regard des éléments apportés par les époux VIEIRA dans le cadre de leurs observations.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« Aujourd'hui je découvre que vous souhaitez mettre en place un projet qui consiste à démolir uniquement mon bâtiment situé au 5 cours du fer, qui ne présente pas de danger, tout cela au motif et dans le but d'une luminosité urbaine. Je déplore cette situation qui n'émane pas de mon fait et qui continue à me causer énormément de préjudice. Je ne comprends pas pourquoi les bâtiments 7 et 5 qui présente un réel danger ne soit pas en projet de démolition et surtout au vu du coût que celui-ci représente. »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

Une réhabilitation lourde des immeubles 5 et 7 rue du Fer est prévue dans le cadre du projet de requalification globale de l'îlot, engendrant potentiellement une déconstruction/reconstruction partielle. La volonté étant de développer une offre de logements de qualité dans ce centre historique, il est proposé une restructuration interne de ces 2 bâtiments de manière à n'en faire plus qu'un et à pouvoir y implanter des logements répondant aux normes actuelles, notamment en termes de surface et d'éclairage naturel.

Pour ce faire, l'aération du cœur d'îlot via la démolition de l'immeuble 5 sur cour est un impondérable afin de permettre aux nouveaux logements de disposer d'espaces extérieurs communs qualitatifs. Par ailleurs, cette opération permettrait la suppression de logements présentant des non-conformités aux conditions d'habitabilité - identifiées par le rapport d'expertise de l'homme de l'art - dont certaines apparaissent comme impossible à lever au regard de l'enclavement de ce bâtiment.

Extrait des observations des époux VIEIRA :

« De plus l'indemnité évoqué dans le projet à savoir 9 100€ est plus qu'aberrant et inacceptable ! »

Observations en réponse de la maîtrise d'ouvrage (enquête DUP) :

L'indemnité de 9 100 € évoquée correspond à l'estimation réalisée dans le cadre de l'avis du Domaine sur la valeur vénale en date du 25 août 2022, avec une marge de + ou – 10%.

A Nevers, le ... 10/08/2023

Pour le Maire empêché



Michel SUET
Adjoint au Maire
Délégué au Budget, aux Achats
et à l'Administration Générale

