

ENQUETE PARCELLAIRE

« L'enquête parcellaire a pour but, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique et d'identifier exactement leurs propriétaires ».

L'enquête parcellaire est constituée concomitamment avec l'enquête préalable à la DUP.

Texte applicable : Article R. 131-3 du Code de l'expropriation.

Parcelles concernées par le périmètre de l'enquête préalable à DUP :

Parcelles n'engendrant pas de besoin d'acquisition

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 53**

Contenance cadastrale : 172 mètres carrés

Adresse : 50 RUE DE NIEVRE - 58000 NEVERS

Nature : construction

Propriétaires : M. Blanchard, M. Drouillon, M. Foucault, M. Haupinot, SCI L'olivier, M. Naal, M. Peuvot et Mme Rameau.

Gestion réalisée par un syndic de copropriété : Cabinet Beugnot – 19 avenue Pierre Bérégovoy – 58000 Nevers

Référence cadastrale de la parcelle **000 BK 43**

Contenance cadastrale 184 mètres carrés

Adresse 9 RUE DU FER - 58000 NEVERS

Nature : fond servant

Propriétaires : M. Thierry Lecanu et Mme Florence Darut

Adresse : 12 rue Creuse – 58000 Nevers

Parcelles à acquérir

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 44**

Contenance cadastrale : 99 mètres carrés

Adresse : 7 RUE DU FER - 58000 NEVERS

Nature : construction

Propriétaire : M. François Monteil (décédé le 13/10/21 – succession en cours)

Adresse : 24 rue Lardin de Musset – 49100 Angers

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 45**

Contenance cadastrale : 83 mètres carrés

Adresse : RUE DU FER - 58000 NEVERS

Nature : cour commune

Propriétaire : M. François Monteil (décédé le 13/10/21 – succession en cours)

Adresse : 24 rue Lardin de Musset – 49100 Angers
Etant propriétaire de la parcelle BK 283, SEM Nièvre Aménagement possède un droit de passage dessus.

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 46**
Contenance cadastrale : 58 mètres carrés
Adresse : 5 RUE DU FER - 58000 NEVERS
Nature : construction
Propriétaires : M. Christophe Laisney et M. Serge Lucas
Adresses : M. Laisney : 25bis rue de la crémaillère d'argent – 49800 Loire-Authion
M. Lucas : 2 clos des mailles – 49380 Bellevigne-en-Layon

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 261**
Contenance cadastrale : 2 mètres carrés
Adresse : 7 RUE DU FER- 58000 NEVERS
Nature : construction
Propriétaires : M. Christophe Laisney et M. Serge Lucas
Adresses : M. Laisney : 25bis rue de la crémaillère d'argent – 49800 Loire-Authion
M. Lucas : 2 clos des mailles – 49380 Bellevigne-en-Layon

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 282**
Contenance cadastrale : 75 mètres carrés
Adresse : 5 RUE DU FER - 58000 NEVERS
Nature : construction
Propriétaires : M. José Vieras de Ornelas et Mme Gois Maria
Adresse : La bonne Femme – 58000 Sermoise-sur-Loire




Parcelles acquises (dans le cadre de la concession)

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 283**
Contenance cadastrale : 173 mètres carrés
Adresse : 52 RUE DE NIEVRE- 58000 NEVERS
Nature : construction
Propriétaires : SEM Nièvre Aménagement, Mme Martine Bihoreau et Mme Marie Valentin-Seguïn
Adresses : SEM Nièvre Aménagement : 13 rue Ferdinand Gambon – 58027 Nevers Cedex
Mme Bihoreau : propriétaire occupante
Mme Marie Valentin-Seguïn : propriétaire occupante
Parcelle acquise en partie, mais dont la partie restante n'engendre pas de besoin d'acquisition.

Référence cadastrale de la parcelle : **000 BK 51**
Contenance cadastrale : 100 mètres carrés
Adresse : 54 RUE DE NIEVRE - 58000 NEVERS
Nature : construction
Propriétaires : SEM Nièvre Aménagement
Adresses : 13 rue Ferdinand Gambon – 58027 Nevers Cedex

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

LEGENDE

-  Périmètre de la DUP
-  Parcelles à acquérir
-  Parcelles acquises

Département :
NIEVRE

Commune :
NEVERS

Section : BK
Feuille : 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/500
Échelle d'édition : 1/500

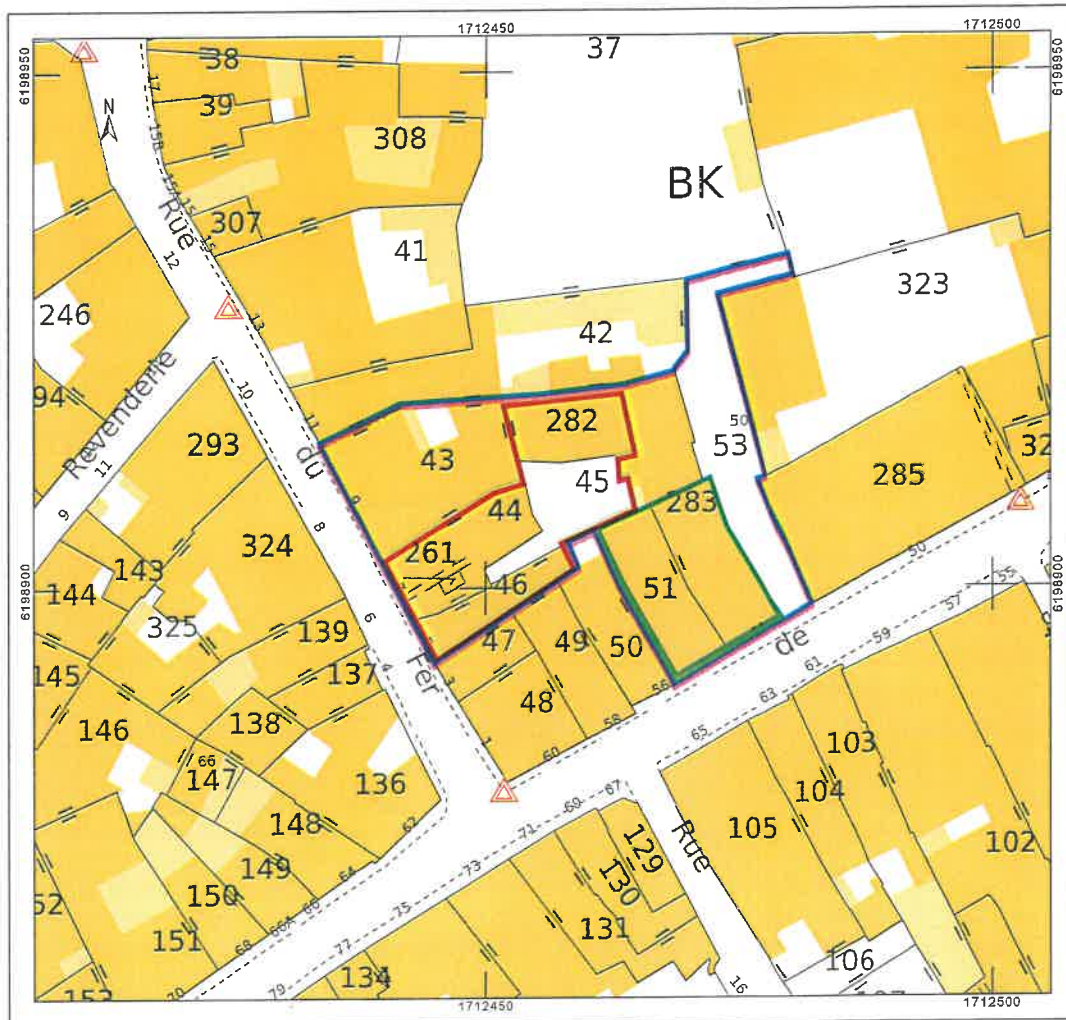
Date d'édition : 25/11/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
NEVERS
L, Mar, J de 8h30-12h 13h30-16h / Mer, V 8h30-12h
BP 888 58015
68015 NEVERS CEDEX
tél. 03.86.68.49.49 - fax 03.86.68.49.62
cdif.nevers@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



CONSEIL MUNICIPAL DE NEVERS DELIBERATION

Séance du 27 septembre 2022

N° 2022_DLB132

Élu rapporteur : Amandine BOUJLILAT

Direction/service : LABO

Nom : MELLOT VALERIE

Le 27 septembre 2022, à 18 heures 30, le conseil municipal de la commune de Nevers, légalement convoqué le 21 septembre 2022 s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de Denis THURIOT, Maire, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales (articles L 2121-7 à L 2121-34).

Nombre de conseillers : 38

Présents (32):

M. Denis THURIOT, Mme Céline MORINI, M. Michel SUET, Mme Amandine BOUJLILAT, M. Philippe CORDIER, M. Yannick CHARTIER, Mme Corinne MANGEL, M. Mahamadou SANGARE, Mme Anne WOZNIAK, M. Sophian SAOULI, Mme Pierrette CONCILE, M. Guy GRAFEUILLE, Mme Françoise HERVET, M. Laurent POMMIER, Mme Isabelle KOZMIN, M. Hervé BARSSE, Mme Muriel MARTY, M. Bertrand COUTURIER, M. Claude LORON, M. Walid GHESSAB, Mme Marylène ROCHER, M. Daniel DEVOISE, Mme Christine KRONENBERG, M. Guillaume LARGERON, Mme Iris GALLOIS, Mme Myrienne BERTRAND, M. Jean-Luc DECHAUFFOUR, M. François DIOT, Mme Rose-Marie GERBE, Mme Sylvie DUPART-MUZERELLE, Mme Emilie CHAMOIX, M. Damien BAUDRY

Effectif légal : 39

Procurations (5):

Mme Cécile DAMERON a donné pouvoir à M. Laurent POMMIER, Mme Chrystel PITOUN a donné pouvoir à M. Philippe CORDIER, M. Martine MAZOYER a donné pouvoir à Mme Françoise HERVET, M. Basile KHOURI a donné pouvoir à M. Denis THURIOT, M. Vincent MOREL a donné pouvoir à Mme Sylvie DUPART-MUZERELLE

Secrétaires de séance : Bertrand COUTURIER - Emilie CHAMOIX

Absents :

Mme Florence VARD

REQUALIFICATION DE L'ILOT FER / NIÈVRE - LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

Exposé,

Vu le Code de l'urbanisme ;
Vu le Code de la construction et de l'habitation ;
Vu le Code de la santé publique ;
Vu le Plan Local d'Urbanisme en vigueur,
Vu la Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques modifiée par la loi n° 2000-1208 du 31 décembre 2000 art. 40 JORF 24 avril 2004 ;
Vu la Loi n° 2000-1208 relative à la Solidarité et le Renouveau Urbain (SRU) ;
Vu le décret n° 87-149 du 6 mars 1987 relatif aux conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location ;
Vu le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques d'un logement décent ;
Vu le règlement sanitaire départemental en vigueur sur le département de la Nièvre approuvé par l'arrêté préfectoral n° 85-3421 du 21 novembre 1985 ;

Vu le décret n° 2006-474 portant lutte contre le saturnisme ;
Vu le décret n° 2011-629 sur la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis ;
Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

Considérant, l'état de dégradation de l'îlot Fer/Nièvre, présentant des dangers sur la sécurité physique et la santé de ses habitants et nuisant à la qualité urbaine et au fonctionnement du centre-ville de Nevers.

Considérant, les potentialités urbaines de l'îlot Fer/Nièvre situé en plein centre-ville de Nevers et constitué de plusieurs immeubles, permettant la remise sur le marché de logements de qualité, répondant aux normes d'habitabilité modernes, tout en redorant l'image du centre-ville.

Considérant que les grands principes de la requalification complète de cet îlot, comprenant immeubles et cour centrale sont :

- Mettre aux normes d'habitabilité d'hygiène, de sécurité et d'accessibilité ces immeubles qui accueillent des logements.
- Tenir compte de la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville.
- Réduire la densité de cet îlot, afin de permettre de réduire les surfaces imperméabilisées et de contribuer à la stratégie globale de réduction de la vacance portée par la collectivité.
- Proposer des logements répondant pleinement à la demande (typologie, surface, configuration, luminosité, espaces extérieurs...), afin de garantir leur commercialisation dans un contexte de marché immobilier et locatif très détendu (28% de taux de vacance en hyper centre).
- Proposer des logements à loyer modéré, afin de permettre une adéquation avec le niveau de ressources des habitants du centre-ville de Nevers.

Considérant que le programme fixé du projet permettra :

- La réhabilitation complète du bâtiment 52-54 Rue de Nièvre (hors logements actuellement occupés par leurs propriétaires) et la clarification des accès aux logements.
- La démolition du bâtiment 5 sur cour rue du Fer et le traitement complet du cœur d'îlot.
- La réhabilitation lourde des bâtiments 5 et 7 Rue du Fer en vue de leur fusion et de leur reconfiguration complète.

Considérant que le projet répond pleinement aux objectifs poursuivis par la Commune et l'Agglomération de Nevers fixés dans les documents de planification, en particulier PLU et PLH.

Considérant que le portage public global du projet est une condition indispensable à la réalisation de ce projet, au regard :

- de l'inaction des propriétaires depuis de nombreuses années ;
- du haut niveau de dégradation des différents immeubles qui rend nécessaire une démarche globale de requalification à l'échelle de l'îlot ;
- de l'ampleur du projet nécessitant la fusion de plusieurs immeubles appartenant à des propriétaires différents et la déconstruction complète d'un bâtiment. Ces travaux ne peuvent être menés individuellement par les propriétaires concernés ;
- du coût de l'opération rapporté à la valeur des immeubles concernés et qui s'élève à 1 269 089 € TTC.

Considérant la nécessité d'intervenir sur les huit parcelles cadastrées : BK 44, BK 45, BK 46, BK 51, BK 261, BK 282, BK 283, BK 53 et de les acquérir afin de réhabiliter ou démolir les bâtiments ou espaces extérieurs qui les composent.

Considérant que le site du projet est sous convention publique d'aménagement (PRI) entre la Ville de Nevers et Nièvre Aménagement, qui se chargera de l'acquisition des immeubles et de la réalisation des travaux de clos couvert, et que le second œuvre sera réalisé par Nièvre Habitat, Office public HLM, qui sera le propriétaire final et le gestionnaire de ces futurs logements.

Considérant qu'il convient d'acter le principe du lancement effectif d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'en confier la mise en œuvre à Nièvre Aménagement.

Considérant que la mise en œuvre de la procédure conduit notamment à solliciter le Préfet de la Nièvre pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'ilot Fer/Nièvre et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique le projet de requalification, ainsi que les acquisitions des parcelles nécessaires à sa réalisation.

Je vous propose :

- De m'autoriser à solliciter le Préfet de la Nièvre pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de requalification de l'ilot Fer/Nièvre, et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention d'un arrêté déclarant d'utilité publique l'acquisition des immeubles nécessaires ainsi que la réalisation du projet de requalification.
- D'approuver le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- De m'autoriser à accomplir toutes les démarches ou formalités et à signer tous les actes et documents que la DUP rendrait nécessaire.

A reçu un avis favorable en Commission 3 du 20/09/2022

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal, par 37 voix pour,

Adopte à l'unanimité.

Fait à Nevers, le 27 septembre 2022.

Le Maire

Denis THURIOT

Le Maire

informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif par voie postale 22, Rue d'Assas - 21000 DIJON ou par voie dématérialisée via l'application « Télérecours citoyens » sur le site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la présente publication.

