

Département de la Nièvre

Commune de NEVERS

ENQUETES PUBLIQUES

Du 06 juillet 2023 au 25 juillet 2023 inclus

Enquêtes publiques conjointes préalables

- à la déclaration d'utilité publique,
- à la cessibilité des propriétés concernées (parcellaire),

en vue du projet de requalification complète d'un îlot constitué de plusieurs immeubles en centre-ville, rue du Fer et rue de Nièvre, situé sur le territoire de la commune de Nevers.

***Arrêté de Monsieur le Préfet de la Nièvre n°58-2023-06-14-00001 en date du 14 juin 2023**

COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dominique LAPREVOTTE
4 les Chartreux
58390 – DORNES

SOMMAIRE GENERAL

A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

B-CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

C-CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

A- RAPPORT D'ENQUETES PUBLIQUES CONJOINTES

PLAN

I - GENÉRALITÉS

<u>11 – Préambule et cadre général dans lequel s'inscrit le projet</u>	5
<u>12- Objet de l'enquête</u>	5
<u>13 - Cadre juridique</u>	5
<u>14 - Nature et caractéristiques du projet</u>	6
<u>15 - Composition du dossier</u>	8

II – ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

<u>21 - Désignation du commissaire enquêteur</u>	9
<u>22 - Arrêté d'ouverture de l'enquête</u>	9
<u>23 - Visites des lieux et réunion avec le porteur du projet</u>;	10
<u>24 - Information effective du public</u>	10
<u>25 - Déroulement de l'enquête</u>	11
<u>26 - Clôture de l'enquête</u>	12

III – Synthèse des avis et analyse des observations

<u>31 - Avis de l'architecte des monuments de France</u>	13
...	
<u>32 -Estimation des domaines</u>	13
<u>33 - Analyse des observations recueillies</u>	13
<u>34 - Réponses du maître d'ouvrage</u>	14

ANNEXES :

annexe 1: -procès-verbal de synthèse des observations

annexe 2: - réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations formulées par Madame VALENTIN-SEGUIN.

annexe 3: réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations des époux DE ORNELAS VIEIRA

PIECES JOINTES :

-état récapitulatif des ayants-droits, envois des courriers avec accusé de réception, suite donnée par le destinataire (enquête parcellaire).

-certificat d'affichage de la mairie de Nevers

-arrêté municipal de police générale en date du 2 juin 2023 concernant l'interdiction d'accès aux parcelles 5 et 7 rue du Fer à Nevers

I - GENERALITES

11- Préambule et cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Le projet consiste globalement à requalifier un îlot situé en centre-ville de Nevers, ville de 33 005 habitants, pour une agglomération de 59 024 habitants en 2019, à l'angle de la rue du Fer et de la rue de Nièvre.

En état de dégradation avancée, certains bâtiments présentent des dangers imminents pour la sécurité des habitants comme des passants et nuit à la qualité urbaine du centre-ville.

La complexité de la réhabilitation immobilière comme les difficultés, voire l'inaction de certains propriétaires pour entreprendre des travaux conséquents permettant de pallier à des logements insalubres ont conduit la municipalité de Nevers à lancer le présent projet cohérent avec le Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Nevers, et la stratégie globale de revitalisation du centre-ville.

Le projet est porté par la ville de Nevers en partenariat avec la société d'économie mixte « Nièvre-Aménagement », sous concession et elle-même propriétaire et copropriétaire de 2 des parcelles concernées et disposant d'un droit de passage sur une autre.

12 - Objet de l'enquête

Il s'agit d'enquêtes publiques conjointes préalable à :

.la déclaration d'utilité publique relative au projet de requalification complète d'un îlot constitué de plusieurs immeubles en centre-ville, rue du Fer et rue de Nièvre, situé sur le territoire de la commune de Nevers, qui ne porte pas atteinte à l'environnement,

.la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

13 - Cadre juridique

L'environnement n'étant pas concerné, les principaux textes régissant la procédure sont les suivants:

-code de l'expropriation, articles L.121-1 à L.122-7, R.111.1 à R.112-27 (**enquête DUP**),

-code civil, article 545, code de l'expropriation, articles L.423 et suivants R.131-1 à R.131-14 , (enquête parcellaire).

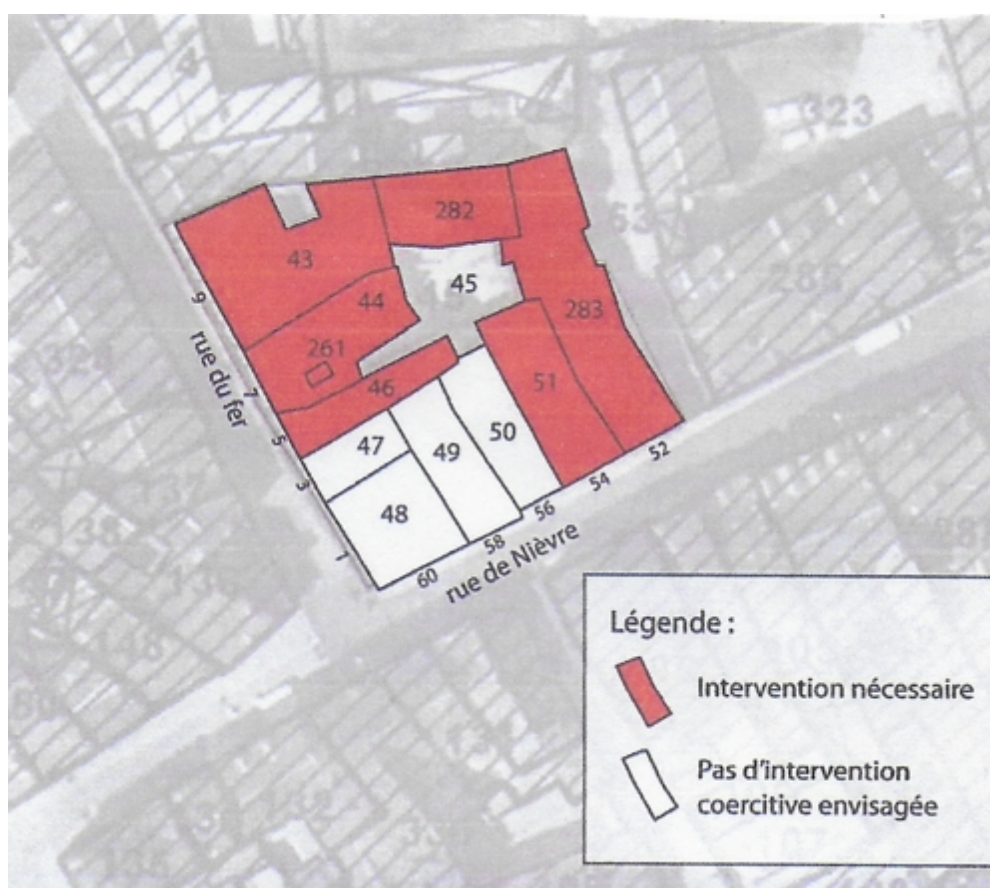
14- Nature et caractéristiques du projet

Il s'inscrit dans une politique de rénovation urbaine et de lutte contre l'habitat indigne, avec une stratégie globale de revitalisation du centre-ville, permettant la rénovation d'un îlot particulièrement dégradé.

Les objectifs principaux sont d'accompagner les propriétaires et investisseurs, de lutter contre la vacance immobilière, d'avoir une vision globale structurante de réhabilitation des immeubles concernés, de valoriser une offre de logements attractive.

L'îlot concerné se situe à l'angle des rues du Fer et de Nièvre, se composant de plusieurs immeubles et d'une cour intérieure correspondant à 9 parcelles cadastrées.

Seules, les parcelles colorées ci-dessous en rouge nécessitent une intervention.



Les parcelles 000 BK 47 à 50 sont exclues du périmètre de la DUP qui englobe finalement les parcelles 000BK 43 à 46, 000 BK 261, 000 BK 51, 000 BK 283, 000 BK 282 et 000 BK 53.

Les parcelles 000 BK 44, 45, 46, 261 et 262 doivent être acquises par la ville de Nevers (ou par la société d'économie mixte « Nièvre Aménagement ») pour pouvoir réaliser ce projet de rénovation urbaine.

La parcelle 000BK 43 (9 rue du Fer) n'est pas concernée par la maîtrise foncière par la ville ; les logements sont occupés ; les propriétaires ont réalisé des travaux de mise aux normes prescrits.

Les autres parcelles concernées n'engendrent pas d'acquisition (000 BK 43 et 000 BK 53 ou sont déjà acquises par la SEM « Nièvre Aménagement » (000 BK 51 et 283 en partage avec deux autres copropriétaires) mais des travaux conséquents doivent être entrepris.

Les adresses des parcelles à acquérir

-5 rue du Fer, parcelle 000 BK 46 et 261, propriétaires Messieurs LAISNEY et LUCAS, surface 58 et 2 m², construction sur 3 niveaux, , fortement dégradée commerce et 3 logements ; **estimation de la valeur vénale à 13 700 euros plus 2305 euros d'indemnités;**

-5 sur cour rue du Fer, parcelle 000 BK 282, propriétaires Monsieur DE ORNELAS VIEIRA José Joad et Madame DE GOIS Maria de Graca épouse VIEIRA DE ORNELAS, surface 75 m², construction sur 3 niveaux, dégradée, 6 logements ; **estimation de la valeur vénale 9100 euros plus 1615 euros d'indemnités ;**

-7 rue du Fer, parcelle 000 BK 44, construction sur 99 m² et 000 BK 45, cour commune sur 43 m², propriétaires succession MONTEIL, sur 3 niveaux, commerce et 2 logements bâtiment fortement dégradé, **estimation de la valeur vénale 9100 euros plus 1615 euros d'indemnités.**

Pour cet immeuble, un arrêté de péril imminent a été délivré en novembre 2020. En l'absence de réaction du propriétaire, des travaux de mises en sécurité ont été réalisés par Nièvre Aménagement pour le compte de la ville de Nevers pour une somme de 42 795, 00 euros HT.

A noter que début juin 2023, un plancher d'un appartement du premier étage s'est effondré, obligeant les deux locataires du 5 sur cour rue du Fer (propriété DE ORNELAS VIEIRA) à évacuer leur appartement pour être relogées à l'extérieur, contraignant la ville de Nevers à prendre un nouvel arrêté de police générale pour interdire tout accès à ces trois adresses jusqu'à la sécurisation du bâtiment. La rue du Fer a également été interdite d'accès.

C'est ainsi que l'ensemble des parcelles de l'îlot concerné est inclus dans le périmètre de la DUP pour une meilleure lisibilité globale du projet.

Par ailleurs, Madame VALENTIN SEGUIN Marie, copropriétaire de la parcelle 000 BK 283, résidant 52 rue de Nièvre, est utilisatrice de la cour intérieure, parcelle 000 BK 45, propriété des héritiers MONTEIL. En effet, l'immeuble 52 – 54 rue de Nièvre possède une servitude sur cette parcelle.

La description détaillée de chaque immeuble figure au dossier d'enquête préalable à la DUP et prend en compte le rapport de l'homme de l'art mandaté.

Bilan de l'opération projetée

Les immeubles situés 5 et 7 rue du Fer feraient l'objet d'une réhabilitation lourde pour parvenir à un bâtiment unique.

L'immeuble 5 sur cour rue du Fer serait voué à la déconstruction au profit de l'agrandissement et de l'aménagement du cœur d'îlot (la cour).

Le bâtiment 52 – 54 rue de Nièvre serait totalement réhabilité.

Au final, après une première participation de Nièvre Aménagement, le second œuvre serait réalisé par Nièvre Habitat, office public d'HLM, qui deviendrait le propriétaire et le gestionnaire des futurs logements.

A terme, l'îlot concerné par le présent projet aurait donc trois propriétaires, Nièvre Habitat, Madame VALENTIN SEGUIN et Madame BILHOREAU.

Le coût total des dépenses prévisionnelles de l'opération s'élève à 1 269 089 euros TTC.

A ce jour, les parcelles de l'îlot concernée par la réhabilitation comptent 3 locaux à usage commercial en RDC et 26 logements dont 2 seuls sont effectivement occupés.

A terme, à l'issue de l'opération, ces locaux commerciaux, non considérés comme des linéaires commerciaux, seraient transformés en parties communes pour les logements qui verraient leur nombre porté au total entre 7 et 9, tous répondant aux normes actuelles de décence, incendie, éclairage naturel avec une cour intérieure végétalisée.

15 - Composition du dossier

Le dossier soumis aux enquêtes publiques conjointes comprennent les pièces énumérées ci-dessous:

Pièces communes aux deux enquêtes

.délibération du conseil municipal de Nevers en date du 27.09.2022,
.lettre du Maire de Nevers en date du 20.12.22 au Préfet de la Nièvre pour demander le lancement de la procédure,
.décision n° E 23000046/21 du 12.05.2023 du Tribunal Administratif de DIJON désignant le commissaire enquêteur et son suppléant,
.arrêté préfectoral n°58-2023-06-14-00001 du 14.06.2023 portant sur l'ouverture et l'organisation des deux enquêtes conjointes.

Dossier d'enquête préalable à la DUP

.dossier explicatif détaillé avec le contexte communal et urbain, la présentation générale de l'îlot, la description précise de chaque immeuble, une cartographie précise avec plan de situation et périmètre délimitant la zone DUP et les immeubles

à exproprier, les prescriptions générales, le plan prévisionnel de financement et l'estimation des acquisitions à réaliser.

.annexes (délibération, arrêtés de péril du 30.05.2011 et 17.11.2020,

.rapport de visite de l'homme de l'art,

.avis du 26.08.2022 de l'architecte des bâtiments de France.

.avis du service des domaines en date du 25.08.2022 sur la valeur vénale des parcelles à acquérir,

diagnostic structurel 52-54 rue de Nevers, 5-7 rue du Fer

Dossier d'enquête parcellaire

.état descriptif des parcelles concernées

-n'engendrant pas de besoin d'acquisition,

-à acquérir,

-déjà acquises dans le cadre de la concession par Nièvre Aménagement ;

.extrait du plan cadastral,

.état des ayants droits et des courriers envoyés avec accusé de réception.

II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

21 – Désignation du commissaire enquêteur

Par lettre enregistrée le 12 mai 2023, Monsieur le Préfet de la Nièvre demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder aux présentes enquêtes publiques.

Par décision n° E23000046/21 en date du 12 mai 2023 le Président du tribunal administratif de Dijon désigne le rédacteur du présent écrit en qualité de commissaire enquêteur. et Monsieur Jean-Pierre BILLARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant..

22 - Modalités de l'enquête

Une réunion préalable est organisée en Préfecture de la Nièvre le 17 mai 2023; y participent Madame Aurélie MOREAU , en charge des enquêtes publiques et le commissaire enquêteur pour en fixer les modalités.

Les dossiers sont remis le même jour au commissaire enquêteur; un examen sommaire permet de constater qu'il est complet ; les dossiers d'enquêtes seront transmis directement par les services préfectoraux par voie électronique aux

commissaires enquêteurs titulaire et suppléant : . Ils seront également consultables sur le site internet des services de l'Etat dans la Nièvre dans la rubrique dédiée à cet effet.. Le siège des enquêtes publiques conjointes est fixé en mairie de Nevers, lieu des permanences du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur mettra en place le registre d'enquête DUP renseigné en mairie de Nevers, lieu de ses permanences et de consultation des dossiers par le public . Le Maire devra ouvrir celui dédié à l'enquête parcellaire.

Une nouvelle consultation préfecture- commissaire enquêteur a lieu le 8 juin 2023 pour modifier dates et permanence des enquêtes..

L'arrêté préfectoral n° 58-2023-06-14-00001 en date 14 juin 2023 prescrit l'ouverture des enquêtes conjointes DUP et parcellaire du 6 juillet 2023 à partir de 8h30 au 25 juillet .2023 jusqu'à 17h30, soit pendant une période de 20 jours consécutifs.dans les formes indiquées par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

23 - Réunion avec le maître d'ouvrage et visite des lieux

Après rendez-vous, le **19 mai 2023** à 09h00, au siège du centre technique de la ville de Nevers, rue Paul Bert, le commissaire enquêteur rencontre Monsieur Quentin BRUCHON, directeur du laboratoire des projets et des innovations de la ville de Nevers, ainsi que Monsieur Flavien LUQUET, chargé d'études en urbanisme et architecture, tous deux en charge du présent projet.

Celui-ci présenté, il est fait état des modalités de la:mise en œuvre de l'arrêté préfectoral relatif aux présentes enquêtes conjointes.

Il est également fixé la date de la visite des lieux.

Le **15 juin 2023** à 9 heures, le commissaire enquêteur procède à leur visite extérieure accompagné de Monsieur LUQUET avec une attention particulière pour les risques de péril imminent.

En effet, suite à l'effondrement d'un plancher de l'un des immeubles concernés, un **arrêté municipal du 2 juin 2023 en interdit l'accès pour des raisons de sécurité** : la visite ne peut donc être réalisée que de l'extérieur (**arrêté municipal en PJ3**).

24 - Information effective du public

Les annonces concernant l'enquête publique ont été publiées:

- dans la presse locale:

-le **Journal du Centre** dans ses éditions du mercredi 28 juin 2023 et du jeudi 6 juillet 2023,

-le **Journal du Centre-dimanche** dans ses éditions des dimanches 25 juin et 9 juillet,

journaux habilités à recevoir et publier les annonces officielles.

- par affichage sur les panneaux d'affichage extérieurs de la mairie de Nevers précisant :

- les dates de l'enquête ainsi que les modalités de consultation des différents documents y afférant,
- les dates, heures et lieu de permanence du commissaire enquêteur.

Par ailleurs, les personnes en charge du projet ont fait apposer l'avis de l'enquête sur les lieux, rue du Fer.

En ce qui concerne l'enquête parcellaire et conformément au code de l'expropriation, les ayants droits ont fait l'objet d'une information individuelle par l'envoi le 21 juin 2023 d'un courrier recommandé avec accusé de réception. Un second envoi identique a été réalisé le 17 juillet 2023 pour rectifier une erreur matérielle relevée sur la première correspondance. **(PJ 1)**.

Le certificat d'affichage de la mairie de Nevers est joint au présent rapport (PJ 2).

L'affichage public a aussi été vérifié par le commissaire enquêteur à l'occasion de ses déplacements avant l'enquête et au cours des permanences.

25 - Déroulement de l'enquête

Le dossier et les registres d'enquêtes ouverts par le commissaire enquêteur et le Maire de Nevers ont été tenus à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Nevers au public, soit du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30, les vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 sauf le 14 juillet 2023.

De plus, l'avis d'enquête et les pièces du dossier d'enquête publique ont été mis en ligne sur le site Internet de la Préfecture avant le début de l'enquête et jusqu'à sa date de clôture.

Conformément à l'arrêté préfectoral, le commissaire enquêteur a assuré une permanence **en mairie de Nevers les ::**

- jeudi 6 juillet 2023 de 08h30 à 12h00 (salle à l'entrée de la mairie),
- mercredi 12 juillet 2023 de 8h30 à 12h00 (salle du bureau municipal),
- mardi 18 juillet 2023 de 13h30 à 17h30 (salle du bureau municipal),
- mardi 25 juillet 2023 de 13h30 à 17h30 (salle du bureau municipal).

Le 5 juillet 2023 en soirée, le commissaire enquêteur a eu connaissance par mail du représentant du maître d'ouvrage que le lieu de permanence était changé, à savoir au centre technique municipal, rue Paul Bert (position éloignée et excentrée) à Nevers. L'impossibilité de ce changement a été soulignée dans le respect de l'arrêté préfectoral, de la publicité réalisée et de l'accessibilité des enquêtes au public, le commissaire enquêteur indiquant qu'il serait effectivement en mairie de Nevers pour la première permanence, tout en informant les services de la préfecture de la position prise. Le 6 juillet à 08h30, le commissaire enquêteur était attendu en mairie de Nevers où s'est déroulée normalement la permanence.

Un fléchage explicite a été mis en place par les services de la mairie de Nevers tant pour les permanences que pour la consultation des dossiers par le public en dehors de celles-ci.

Au cours des 4 permanences , **9 personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur**, l'une d'entre elles, copropriétaire, déposant un courrier dans le cadre de l'enquête DUP (**courrier n°1**) et renseignant le cahier relatif à l'enquête parcellaire.

Un courrier a été adressé sur le site de la préfecture, transmis sans délai, enregistré et inséré aux 2 registres intéressant pour partie chacune des deux enquêtes (courrier n°2/DUP, n°1 enquête parcellaire).

Madame BERGINIAT Emilie, représentante de Nièvre Aménagement, propriétaire de la parcelle 000 BK 51 et copropriétaire de la parcelle 000 BK283, avec droit de passage sur la parcelle 000 BK 45 est entendue lors de la première permanence; elle a constitué les dossiers au profit de la ville de Nevers et connaît parfaitement l'opération dont elle est chargée du suivi..

Monsieur LUQUET comme Madame BERGINIAT ont accueilli le commissaire enquêteur lors de chacune des permanences.

Au cours de la dernière permanence, les époux VIEIRA sont venus vérifier que leur courriel en Préfecture avait bien été pris en compte. Leur identité apparaissant sous diverses formes dans le dossier, il leur a été demandé de la justifier sur pièce officielle, s'ils en étaient d'accord. **Leur identité s'avère être la suivante :**

-Monsieur DE ORNELAS VIEIRA José Joao

-Madame DE GOIS Maria de Graca épouse VIEIRA DE ORNELAS.

26- Clôture de l'enquête

Le registre d'enquête publique DUP a été clôturé par le commissaire enquêteur dès la fin de l'enquête ; Madame Amandine BOUJLILAT, adjointe au Maire de Nevers faisant de même pour le registre d'enquête parcellaire, registres qui seront remis à l'autorité organisatrice avec le rapport et les conclusions du rédacteur.

27– Notification du procès-verbal de synthèse des observations et courriers

A l'issue de l'opération précédente, le 25 juillet 2023 à 17h45, le procès-verbal de synthèse des observations a alors été remis à Madame BOUJLILAT(**cf annexe 1**) en présence de Madame BERGINIAT.

Un bilan a été exposé sur l'enquête publique, son déroulement et la participation du public. Plusieurs explications verbales ont été apportées au commissaire enquêteur par les deux responsables du projet.

Le 10 août 2023, le commissaire enquêteur recevait par mails du maître d'ouvrage les réponses aux questions et observations formulées par Madame VALENTIN-SEGUIN et par les époux DE ORNELAS VIEIRA (**annexes 2 et 3**), ainsi que l'état récapitulatif à jour de l'information des ayants-droits (**pièce jointe 1**).

III – AVIS ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

31- Avis de l'architecte des monuments de France

En date du 26.08.2022, il apporte quelques observations et recommandations qui ne sont pas de nature à remettre en cause le projet, devant globalement être prises en compte; lors de la réalisation des travaux projetés.

32-Avis du Domaine sur la valeur vénale

En date du 25.08.2022, il concerne les 5 et 7 rue du Fer, et l'immeuble 5 sur cour rue du Fer. Valable 12 mois, une nouvelle estimation devra être demandée si l'opération n'est pas réalisée dans ces délais.

33 – Analyse des observations recueillies sur les registres d'enquête et courriers réceptionnés

A noter que le courrier des époux DE ORNELAS VIEIRA concernant pour partie chacune des 2 enquêtes a été inséré dans son intégralité dans chacun des registres.

registre DUP

-Madame VALENTIN-SEGUIN, copropriétaire parcelle 000 BK 283, résidente au n° 52 rue de Nièvre et utilisatrice de la cour intérieure pose par courrier 6 questions précises relatives au déroulement des travaux projetés et aux modalités qui suivront.

-Les époux DE ORNELAS VIEIRA, propriétaires de l'immeuble 5 sur cour rue du Fer, n'y résidant pas (parcelle 000 BK 282) et dont deux locataires ont dû être relogées en raison du péril imminent, s'opposent par mail transmis sur le site de la préfecture à l'opération projetée, rejetant certains éléments du dossier et relatant les différends, tant avec un autre propriétaire d'une parcelle concernée qu'avec le maître d'ouvrage.

Registre enquête parcellaire

Les époux DE ORNELAS VIEIRA ont un contentieux avec Monsieur MONTEIL qui revendiquait la propriété de la cour cadastrée 000 BK 45.

Ils relèvent dans le dossier en page 42 une inexactitude à leur égard sur cette parcelle sur laquelle ils bénéficieraient d'une servitude.

Aucun autre propriétaire ne s'est manifesté.

34 – Réponses et observations du maître d'ouvrage

Il apporte les éléments de réponses détaillés pour chacun des points soulevés qui sont joints en annexes 2 et 3.

Concernant l'enquête parcellaire, il est admis que la cour cadastrée 000 BK 45 (cour intérieure) serait en indivision entre les propriétaires des parcelles 000 BK 44, 282 et 283.

***Avis du commissaire enquêteur :** le maître d'ouvrage répond point par point aux deux courriers, apportant des précisions et explications opportunes, étayées par des annexes nécessaires à la bonne compréhension des tenants et des aboutissants du projet, annexes jointes dans leur intégralité à ses réponses.*

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage sont de nature objective et exhaustive pour l'ensemble des points évoqués et confortent le sérieux du projet.

Les réponses et observations du maître d'ouvrage ainsi que l'avis du commissaire enquêteur permettent d'arriver au terme du présent rapport.

Le projet présenté est globalement cohérent, assurant une réhabilitation nécessaire d'un îlot urbain fortement vétuste et dégradé, dont certains logements n'offrent pas les garanties de sécurité, voire de décence, attendues.

A la première expédition destinée à l'autorité organisatrice, sont joints les registres d'enquête clôturés par le commissaire enquêteur (DUP) et par l'Adjointe au Maire (enquête parcellaire).

Fait à DORNES, le 18 août 2023
Le commissaire enquêteur
Dominique LAPREVOTTE



ANNEXES AU RAPPORT

1 – procès-verbal de synthèse des observations

2 – réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations formulées par Madame VALENTIN-SEGUIN

3 – réponses du maître d'ouvrage aux questions et observations formulées par les époux DE ORNELAS VIEIRA

PIECES JOINTES AU RAPPORT

1 - état récapitulatif des ayants-droits, envois des courriers avec accusé de réception, suite donnée par le destinataire (enquête parcellaire)

2 - certificat d'affichage de la mairie de Nevers

3 - arrêté municipal de police générale en date du 2 juin 2023 concernant l'interdiction d'accès aux parcelles 5 et 7 rue du Fer à Nevers

Département de la Nièvre

Commune de NEVERS

ENQUETE PUBLIQUE

Du 06 juillet 2023 au 25 juillet 2023

ENQUETE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CONCERNANT L'ILOT rue du Fer – rue de Nièvre en centre-ville de

NEVERS

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dominique LAPREVOTTE
4 les Chartreux
58390 – DORNES

RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Le projet consiste à requalifier l'îlot rue de Nièvre – rue du Fer en centre-ville de Nevers. Certains immeubles présentent un danger imminent et/ou étant des logements qui ne répondent pas aux normes de salubrité actuelles, voire s'apparentent à un habitat indigne,

Pour une vision d'ensemble du projet, la déclaration d'utilité publique porte sur 9 parcelles cadastrées :

- 000 BK 43, 9 rue du Fer,
- 000 BK 44, 7 rue du Fer ,
- 000 BK 45, cour intérieure,
- 000 BK 46, 5 rue du Fer,
- 000 BK 261, palier du R+1 du 5 rue du Fer,
- 000 BK 51, 54 rue de Nièvre,
- 000BK 283, 52 rue de Nièvre,
- 000 BK 282, 5 sur cour rue du Fer,
- 000 BK 53, parcelle nue permettant un accès au 52 rue de Nièvre.

La parcelle 9 rue du Fer ne nécessite plus de maîtrise foncière, les travaux imposés ayant été réalisés.

Les parcelles 000 BK 51 et 283, 52 et 54 rue de Nièvre sont en copropriété avec Mesdames BIHOREAU, VALENTIN-SEGUIN et Nièvre Aménagement. Elles ne nécessitent pas de maîtrise foncière.

Sont concernées par une expropriation éventuelle les parcelles :

- 000 BK 44, succession MONTEIL,**
- 000 BK 45, succession MONTEIL mais interrogation sur une copropriété éventuelle (cour mitoyenne),**
- 000 BK 46 et 261, propriétaires Messieurs LAISNEY et LUCAS,**
- 000 BK 282, propriétaires époux DE ORNELAS VIEIRA.**

Les immeubles sur les parcelles 000 BK 44, 46 et 261 seraient voués à une restructuration profonde, les anciens commerces des rez-de-chaussée étant transformés en locaux communs, tandis que la cour 000 BK 45 serait agrandie et végétalisée avec une déconstruction complète de l'immeuble des époux DE ORNELAS VIEIRA.

A terme, l'îlot comprendrait au total entre 7 et 9 logements (5 à 7 logements sociaux et 2 occupés par des propriétaires privés), aux normes actuelles.

A ce jour , aucun locataire ou propriétaire n'occupe les parcelles dont l'expropriation est envisagée, notamment en raison du péril imminent représenté (cf arrêté municipal de police générale en date du 2 juin 2023).

SUR LES MODALITES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La publicité effectuée est conforme aux textes en vigueur.

Dès l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, les personnes intéressées ont eu la possibilité de consulter le dossier soumis à enquête, conformément à l'arrêté préfectoral du 14 juin 2023.

Les représentants du maître d'ouvrage ont été entendus avant le début de l'enquête et rencontré à plusieurs reprises, ainsi qu' à l'issue de l'enquête (Monsieur Flavien LUQUET, Monsieur Quentin Bruchon et Madame BOUJLILAT, adjointe au Maire pour la municipalité de Nevers, Madame Emilie BERGINIAT, représentante de « Nièvre Aménagement »..

Un entretien a également eu lieu avec les époux DE ORNELAS VIEIRA directement concernés par la présente procédure et avec Madame VALENTIN-SEGUIN, propriétaire d'une parcelle non concernée par l'expropriation éventuelle. Diverses précisions ont pu être apportées de part et d'autre..

Le public en général n'a pris aucune part active à l'enquête.(seuls, un couple et une personne intéressés par l'opération se sont manifestés). **Les autres propriétaires ne se sont pas manifestés.**

Au vu du procès-verbal de synthèse et des observations, le maître d'ouvrage a présenté ses réponses et observations exhaustives au commissaire enquêteur.

Décision à l'issue de l'enquête

Dans le délai d'un an maximum après la fin de l'enquête publique, le Préfet, du département de la Nièvre, représentant l'Etat, est habilité à déclarer l'utilité publique. **(DUP).**

La durée de validité de la DUP est de 5 ans, pouvant être portée à 10 dans certains cas.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER

Le dossier est bien présenté et facilement accessible pour le public quelque soit le mode de consultation choisi.; il n'appelle pas de remarque particulière.

CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après étude du dossier, visite des lieux, consultation des différents avis, auditions et réponses des représentants du maître d'ouvrage, étude des observations du public, **s'est dégageé l'analyse bilancielle suivante.**

1-Le projet mis à l'enquête présente un caractère d'intérêt général :

La sécurité des personnes est menacée à l'intérieur de l'îlot comme à l'extérieur ; les immeubles concernés ne peuvent en l'état être réparés par leurs propriétaires au regard des coûts élevés engendrés ou simplement de leur désintérêt.

Le nombre de logements inoccupés en centre-ville de Nevers nuit à sa vitalité, comme c'est le cas pour cet îlot appelé à revivre décemment après l'opération projetée.

2-Les expropriations envisagées sont nécessaires pour atteindre les objectifs visés par le projet mis à l'enquête.

Le maître d'ouvrage a fait le choix de limiter les parcelles concernées au minimum, sans pouvoir trouver d'autre solution alternative (parcelles 000 BK 47 à 50 exclues).

Les parcelles 000 BK 44 soit le 7 rue du Fer, et 45 (cour intérieure, à vérifier pour cette dernière) font partie de la succession de Monsieur MONTEIL François, décédé le 13.10.2021 ; 4 héritiers potentiels, dont un demeure au Canada, sont identifiés. L'immeuble est fortement dégradé et justifie d'un arrêté de péril en cours. Aucun occupant n'est recensé.

Les parcelles 000 BK 46 et 261, soit le 5 rue du Fer, appartiennent à Messieurs LAISNEY et LUCAS, résidant dans le Maine et Loire ; l'immeuble est fortement dégradé et également inaccessible au public.

La parcelle 000 BK 282 correspondant au 5 sur cour rue du Fer, propriété des époux DE ORNELAS VIEIRA est inaccessible au public en raison de l'arrêté municipal de péril. Le bâtiment est dégradé et ne correspond pas aux normes. La réalisation du projet, contesté par ces propriétaires, passe par une déconstruction de l'immeuble pour agrandir la cour existante (parcelle 45) et permettre sa végétalisation.

Sans accord des propriétaires des parcelles concernées, le projet n'est réalisable qu'à la condition exclusive de leur expropriation.

3-Le bilan coûts – avantages penche en faveur de la réalisation du projet.

Mis en demeure de procéder aux travaux nécessaires sur les immeubles concernés, les propriétaires ont globalement décliné cette possibilité, contraignant la ville de Nevers et Nièvre Aménagement à procéder à la sécurisation des bâtiments.

Le recours à un homme de l'art a permis de constater l'ampleur des dégâts, dont le coût des réparations comme des travaux lourds semble difficile à supporter par de simples particuliers, ce qui justifie que les propriétés privées puissent faire l'objet d'une d'une expropriation.

Sans solution alternative, les atteintes à la propriété privée ne sont pas disproportionnées eu égard du projet.

Les indemnisations des propriétaires sont fixées par le service des domaines selon un barème officiel.

Le coût total prévisionnel de l'opération projetée est de 1 269 089 euros et semble ne pouvoir être supporté que par une collectivité. Il ne paraît pas excessif pour une restructuration complète d'un îlot ancien.

Les propriétaires disposent tous d'autres logements ; à l'heure actuelle, plus aucun locataire ne peut y résider.

Vu les impératifs de sécurité, les inconvénients d'ordre social restent donc limités.

Le projet offre des conditions de santé publique aujourd'hui inexistantes.

Les intérêts environnementaux sont préservés par la création d'une cour végétalisée et divers dispositifs d'écoulement des eaux remis aux normes.

Par ailleurs, le projet :

-s'inscrit dans une stratégie globale définie à l'échelle du centre-ville de Nevers, de la commune de Nevers et de Nevers-Agglomération, en cohérence avec le SCOT du Grand Nevers,

-est conforme aux orientations du PLU de la ville de Nevers, approuvé en avril 2017,

-concerne plusieurs immeubles insalubres aux habitats parfois indignes, inaptes pour certains à l'habitation et qui ont été frappés d'un arrêté municipal de péril,

Au vu de cette analyse bilancielle objective et exhaustive, il s'avère que les avantages l'emportent sur les inconvénients.

De plus, excepté le couple DE ORNELAS VIEIRA, les autres propriétaires susceptibles d'être expropriés ne se sont pas manifestés malgré les mesures de publicité.

En conséquence,

J'EMETS UN AVIS FAVORABLE

avec les réserves suivantes

.prendre en compte la propriété éventuelle en indivision de la parcelle 000 BK 45, cour intérieure pour l'indemnisation des copropriétaires au lieu d'un seul (succession MONTEIL),

.solliciter le service du Domaine pour une nouvelle évaluation de la valeur vénale des biens à exproprier, celle insérée au dossier arrivant à échéance.

Fait à DORNES, le 18 août 2023

Le commissaire enquêteur
Dominique LAPREVOTTE

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'D. Laprevotte', written over a horizontal line.

Département de la Nièvre

Commune de NEVERS

ENQUETE PUBLIQUE

du 06 juillet 2023 au 25 juillet 2023

ENQUETE PARCELLAIRE EN VUE DE

LA REQUALIFICATION COMPLETE de l'ILOT

rue du Fer- rue de Nièvre en centre-ville de NEVERS

CONCLUSIONS MOTIVEES DUCOMMISSAIRE ENQUETEUR

Dominique LAPREVOTTE
4 les Chartreux
58390 - DORNES

L'enquête parcellaire concernant la requalification complète de l'îlot rue du Fer/ rue de Nièvre en centre-ville de Nevers s'est déroulée simultanément à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique.

Cette enquête vise à déterminer les parcelles à exproprier, autrement dit l'emprise foncière du projet, tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels que usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes.

Le dernier acte constitué par la déclaration de cessibilité (arrêté préfectoral) qui désigne les propriétés ou parties de propriété dont la cession est nécessaire à la réalisation de l'objet de la DUP est précédé de la présente enquête publique dite « enquête parcellaire », conformément l'article 545 du code civil et au code de l'expropriation.

Cette enquête s'adresse essentiellement aux propriétaires et à eux seuls lorsqu'ils sont connus, ayant un caractère contradictoire en ce sens que les propriétaires présumés sont appelés individuellement à prendre connaissance du dossier en mairie.

Pour le présent dossier qui concerne les parcelles à acquérir par la maîtrise d'ouvrage, un premier courrier avec accusé de réception a été adressé à chaque propriétaire le 21 juin 2023 dans les délais fixés.

Afin de préciser les lieux de permanence du commissaire enquêteur, un second courrier leur a été adressé dans les mêmes conditions le 17 juillet 2023.

Le tableau figurant en pièce jointe n°1 du rapport relate les suites données à l'envoi.

Tous les propriétaires sont identifiés et disposent d'une adresse postale.

Monsieur LUCAS, copropriétaire avec Monsieur LAISNEY des parcelles 000 BK 46 et 261, 5 et 7 rue du Fer, n'a pas réclamé son courrier ; En ce qui concerne Monsieur LAISNEY, les services de la mairie de Nevers n'ont retrouvé ni accusé de réception ni avis de non-retrait.

Concernant la succession MONTEIL François, seul l'un des 4 héritiers potentiels actuellement au Canada, Monsieur Thomas MONTEIL reste incertain quant à la réception des courriers du maître d'ouvrage.

Tous les autres propriétaires et/ou copropriétaires ont donc reçu l'information légale concernant l'enquête en cours.

Pendant l'enquête, seuls Madame VALENTIN-SEGUIN et les époux DE ORNELAS VIEIRA se sont manifestés.

Madame VALENTIN-SEGUIN, demeurant 52 rue de Nièvre, copropriétaire de la parcelle 000 BK 283, accède aujourd'hui à la cour commune en cœur d'îlot, parcelle 000 BK 45.

Les époux DE ORNELAS VIEIRA, propriétaires du n°5 sur cour rue du Fer, revendiquent la copropriété en indivision de cette cour commune.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage admet que la propriété de la cour cadastrée 000 BK 45 s'avère incertaine. A l'appui de documents détenus, cette parcelle serait en fait en indivision entre les propriétaires des parcelles BK 44 (succession MONTEIL), BK 282 (époux DE ORNELAS VIEIRA) et BK 283 (Mesdames BIHOREAU, VALENTIN-SEGUIN et SEM Nièvre Aménagement).

Les autres parcelles à exproprier sont parfaitement identifiées et attribuées à leurs propriétaires respectifs.

La présente enquête démontre qu'il existe une incertitude quant à la propriété de la cour intérieure, parcelle 000 BK 45.

En conséquence, le commissaire enquêteur émet

un avis favorable à la présente enquête parcellaire

sous réserve

-d'identifier avec certitude le ou les propriétaires de la cour intérieure cadastrée 000 BK 45,

-de prendre en compte la réponse apportée pour :

.une mise à jour du dossier DUP,

.une équitable indemnisation au profit du ou des propriétaires identifiés.

Fait à DORNES, le 18 août 2023

Le commissaire enquêteur
Dominique LAPREVOTTE



