

Claude BIANCALANA
Commissaire Enquêteur

Le 14 décembre 2024

Dossier T.A. DIJON N°E24000071/21
Décision du 03/09/2024

DEPARTEMENT DE LA NIEVRE

COMMUNE DE NEVERS

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE, CONCLUSIONS ET AVIS
MOTIVES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE EN VUE DU PROJET DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE COMMERCES DANS LE QUARTIER DU BANLAY SITUE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE NEVERS (58)

***Enquête publique réalisée du 04 novembre au 19 novembre 2024 inclus**

***Arrêté de Monsieur le Préfet de la Nièvre N°58-2024-09-27-00001 en date du 27 septembre 2024**

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – GENERALITES ET HISTORIQUE DU PROJET

- *Cadre général du projet*
- *Nature, caractéristiques et localisation du projet*
- *Historique du projet*
- *Cadre juridique*
- *Composition du dossier*
- *Avis des services sollicités*

CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- *Enquête publique*
- *Désignation du commissaire enquêteur*
- *Maitre d'ouvrage*
- *Lieu et conditions de l'enquête publique*
- *Dossier d'enquête*
- *Dates de l'enquête et des permanences du commissaire enquêteur*
- *Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par monsieur le Préfet de la Nièvre*
- *Visite des lieux*
- *Contacts pris par le commissaire enquêteur*
- *Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique*
- *Publicité*
- *Notification aux propriétaires*
- *Réunion publique*
- *Registres d'enquête publique*
- *Fréquentation du public et état d'esprit*
- *Documents transmis ou remis au commissaire enquêteur durant l'enquête*
- *Procès-verbal de synthèse des observations du public*
- *Mémoire en réponse du maitre d'ouvrage*
- *Rappel des éléments législatifs et réglementaires*
- *Transmission du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur*

CHAPITRE 3 – ANALYSE DU DOSSIER ET DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

CHAPITRE 4 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

CHAPITRE 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES SERVICES CONSULTES

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE D.U.P.

2 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE

DOCUMENTS JOINTS EN ANNEXE

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

CHAPITRE 1 – GENERALITES ET HISTORIQUE DU PROJET

Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

Ce projet de rénovation du quartier du Banlay, qui dans sa globalité a été reconnu d'intérêt régional, répond à la volonté et aux attentes de la municipalité de Nevers. Il s'inscrit dans le Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU) instauré en 2014 avec pour but de réduire les écarts de développement entre les quartiers défavorisés et leurs unités urbaines.

Il répond à plusieurs enjeux dont ceux d'améliorer la qualité des espaces urbains et des équipements publics, d'adapter l'offre de logements, de développer la mixité sociale, de lutter contre l'insécurité et de favoriser la mobilité des habitants du quartier.

Il vise à transformer en profondeur l'image du quartier et à le doter d'une véritable centralité avec un « cœur de quartier », qui actuellement lui fait défaut,

Prévu pour s'étaler sur plus d'une dizaine d'années le projet d'ensemble est doté d'un budget conséquent de plus de 72 ME, financés principalement par l'ANRU, la ville et l'agglomération de Nevers, Nièvre Habitat, la Région Bourgogne Franche Comté, le FEDER et le Conseil Départemental de la Nièvre.

Il prévoit la mise en œuvre de plusieurs opérations d'envergure dont notamment la transformation dès 2023 de la déviation de la RN7 (RD 907) pour faire du Boulevard Maréchal Leclerc un véritable « boulevard urbain » végétalisé avec pistes cyclables et réduction significative de la largeur de voie.

Est également programmée la démolition de 500 logements sur les 1250 actuels et la réhabilitation énergétique de 400 autres logements.

Il s'agira en outre de renforcer les équipements publics de proximité, d'améliorer le cadre de vie, de créer un nouvel équipement public de proximité intergénérationnel rue Ernest Renan (centre social, mairie annexe, espace jeunes, commerces et services publics).

Il s'agira également d'aménager en 2025 une nouvelle place de village au niveau de l'actuelle pharmacie et de nouveaux espaces ludiques sur les secteurs Blaise Pascal, Gustave Flaubert, Georges Guynemer et St Exupéry.

Le projet global, sur 14 790 m² de surface réaménagée, prévoit la création de 60 places de stationnement, 700 mètres de pistes cyclables et cheminements piétons, ainsi que la création de plus de 4000 m² d'espaces verts.

Nature, caractéristiques et localisation du projet

L'ensemble du projet de rénovation est localisé dans le quartier du BANLAY, situé au nord du centre-ville de Nevers. Il s'agit du plus grand quartier d'habitat social de la Nièvre et un des plus peuplés de Nevers.

Ce quartier regroupe une population d'environ 2090 habitants et 1241 logements, dont 55% de logements sociaux gérés par Nièvre Habitat et 1001 Vies Habitat.

La présente enquête publique D.U.P. et Parcellaire ne concerne cependant qu'une partie du projet global de rénovation du Banlay, à savoir celle localisée au centre du quartier où est

programmé principalement le regroupement d'équipements, de services publics et de commerces de proximité.

En conformité avec le SCOT Du Grand Nevers, ce projet soumis à Déclaration d'Utilité Publique, est également conforme avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Nevers. Il est localisé en zone UB de ce PLU. La zone UB est définie comme étant une zone d'extension immédiate du centre d'agglomération et une zone mixte à dominante d'habitat et de services.

Le projet objet de la présente enquête publique DUP et Parcellaire est localisé sur sept parcelles, à savoir les parcelles AI 033, AI 035, AI 036, AI 037, AI 328, AI 378 et AI 379, l'ensemble constituant une superficie totale d'environ 3500 m².

Sur ces sept parcelles, trois appartiennent à la ville de Nevers, une à Nièvre Aménagement, une à Nièvre Habitat et deux à des propriétaires privés (parcelles AI 033 et AI 379).

Ces parcelles sont situées rue Blaise Pascal, rue des Tailles, rue Honoré de Balzac et impasse Louis Stévenot.

Dans le cadre de ce projet porté par Nièvre Aménagement (concessionnaire et maître d'ouvrage) plusieurs destructions d'immeubles sont programmées) mais aussi et surtout la construction de nouveaux bâtiments qui abriteront notamment des cellules commerciales, des équipements de proximité, des espaces jeunes ainsi qu'une place centrale végétalisée.

L'objectif de ce projet est de faire de ce lieu le futur centre de vie du quartier où seront ainsi regroupés services, commerces, équipements publics de proximité et espaces jeunes.

Historique du projet

Le projet global de rénovation du quartier du BANLAY de Nevers a été engagé dès 2014 lors de la mise en œuvre du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) au titre des quelques 450 quartiers prioritaires recensés sur le territoire.

Le dossier relatif à ce projet a été retenu en 2016 par le NPNRU.

D'octobre 2016 à juillet 2019, puis en 2021 et 2022, la mairie de Nevers a organisé une participation citoyenne des habitants du quartier à travers une série d'ateliers spécifiques afin de connaître les attentes et besoins exprimés par la population.

Le 29 mars 2019 a été rédigée la déclaration d'engagement du Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du BANLAY.

Le 23 décembre 2022 a été déposée officiellement la demande de permis d'aménager relative à ce PRU.

Suite à cette demande, monsieur le maire de Nevers a pris le 23 juin 2023 un arrêté prescrivant l'ouverture d'une enquête publique. Cette enquête publique s'est déroulée à Nevers du 10 juillet au 11 août 2023. Au terme de cette enquête publique le commissaire enquêteur désigné par le TA de DIJON a rendu son rapport le 29 août 2023 et émis un avis favorable à cette demande de permis d'aménager.

Par délibération en date du 4 avril 2023, le conseil municipal de Nevers a officiellement entériné le choix de NIEVRE AMENAGEMENT en tant que concessionnaire pour réaliser l'opération de construction/réhabilitation de cellules commerciales et d'équipements publics de proximité dans le quartier du BANLAY.

Par délibération en date du 13 février 2024 ce même conseil municipal a autorisé monsieur le Maire de Nevers à solliciter de Monsieur le Préfet de la Nièvre l'ouverture d'une enquête publique préalable D.U.P. et Parcellaire pour la réalisation de son projet du Banlay.

Par courrier adressé le 15 avril 2024 à Monsieur le Préfet de la Nièvre, monsieur le Maire de Nevers a donc officiellement sollicité l'ouverture de cette enquête publique DUP et Parcellaire.

Cadre juridique

La procédure et le déroulement de l'enquête publique répondent aux dispositions habituelles du code de l'environnement à travers notamment ses articles L.123-2 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27.

Cette enquête publique DUP et Parcellaire relève également du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et en particulier de ses articles R.131-6 et R.131-7 relatifs à la notification du dossier aux propriétaires, L.311-1 à L.311-3 relatifs à l'indemnisation de ces mêmes propriétaires et L.112-6 relatif aux enquêtes DUP et Parcellaires conjointes.

La procédure relève enfin également du code de l'urbanisme et en particulier de ses articles L.300-1 (Déclaration d'Utilité Publique) et L.221-1 (Acquisition d'immeubles en vue d'un projet urbain).

Composition du dossier

Le dossier relatif à cette enquête publique préalable conjointe (D.U.P. et Parcellaire) concernant le projet de rénovation urbaine du quartier du BANLAY comprend une centaine de pages.

Il est principalement constitué par le document consacré à l'enquête D.U.P. (57 pages) et par celui consacré à l'enquête parcellaire (41 pages au total).

Il est à noter que ce dossier parcellaire est présenté en deux parties, à savoir celle relative au plan parcellaire et à la liste des parcelles concernées par le projet, et une seconde partie, plus conséquente (38 pages), émanant de la Direction des Finances Publiques de MACON (71), qui établit pour chaque parcelle un avis détaillé du Domaine sur sa valeur vénale.

Le dossier comprend enfin deux documents annexés, à savoir deux compte rendus du conseil municipal de Nevers du 4 avril 2023 (autorisant la concession avec NIEVRE AMENAGEMENT) et du 13 mars 2024 (autorisant la demande d'enquête publique DUP et Parcellaire à Monsieur le Préfet).

Cette demande officielle du maire de Nevers à Monsieur le Préfet de la Nièvre datée du 15 avril 2024 est d'ailleurs la première pièce figurant dans le présent dossier d'enquête publique.

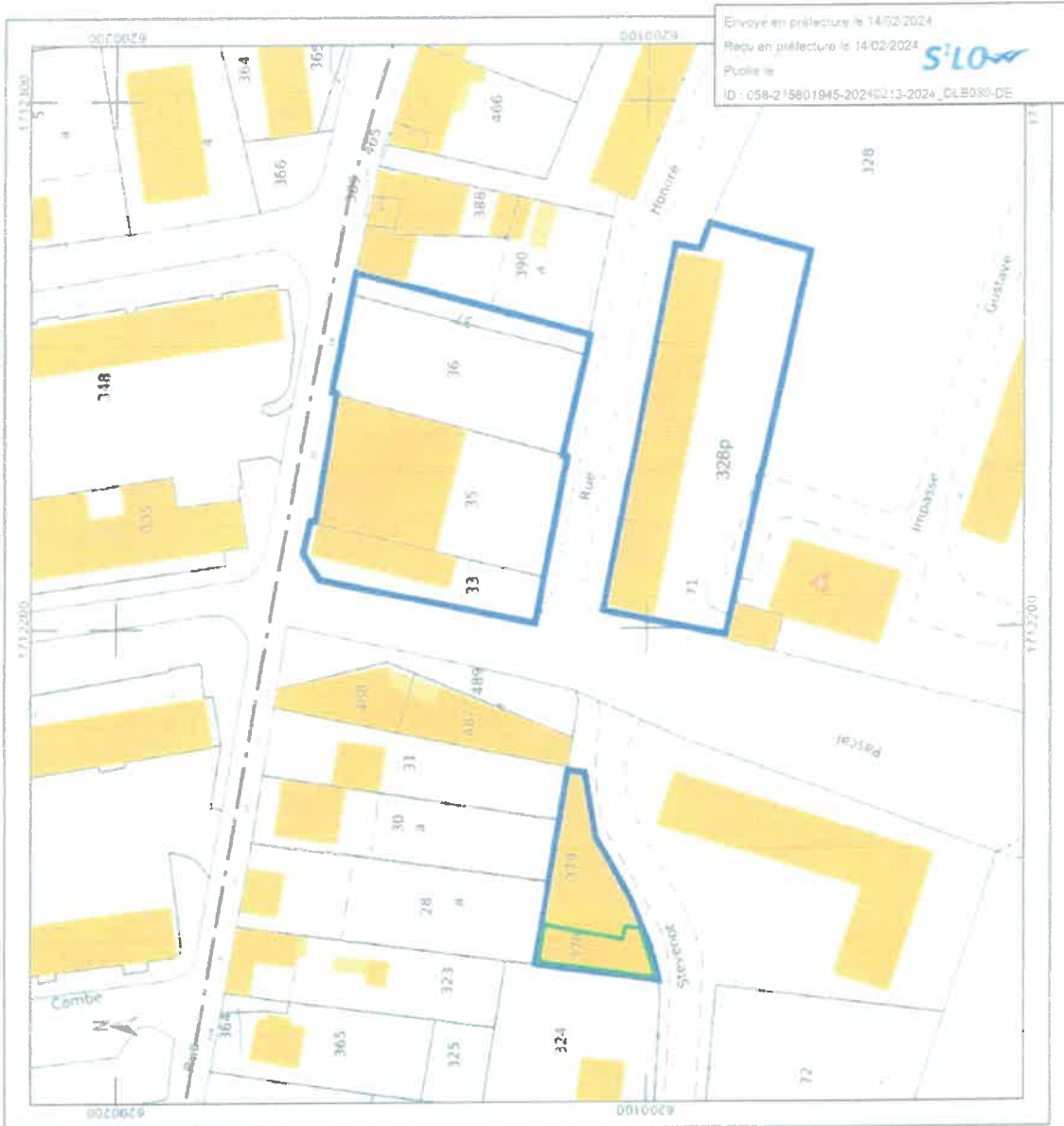
Avis des services sollicités

Un seul service a été sollicité pour avis sur le dossier, il s'agit en l'occurrence du service Aménagement Urbanisme et Habitat de la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre, sollicitée par courrier en date du 16 juillet 2024.

Dans sa réponse adressée le 9 août 2024 à la direction du pilotage interministériel de la Préfecture de la Nièvre, la D.D.T., considérant le projet conforme au P.L.U. de Nevers et à la convention pluriannuelle du RNU du Banlay, a émis un avis favorable au dossier.

Dans un autre domaine, celui de l'évaluation de la valeur vénale des biens concernés par le projet, un autre service a été sollicité, à savoir la Direction départementale des Finances Publiques de Saône et Loire (71).

Cette direction départementale a donc, pour chaque parcelle, établi un dossier complet et détaillé relatif à l'avis du domaine sur la valeur vénale.



Envoyé en préfecture le 14/02/2024
 Reçu en préfecture le 14/02/2024
 Procureur
 ID : 058-215601945-20240213-2024_CLE030-DE

**DIRECTION GÉNÉRALE DES
 FINANCES PUBLIQUES**
 EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

- Légende :
- Périmètre de la DUP et périmètre travaux
 - Parcelle acquise

Département
 MEURTHE
 Commune
 HEYERS

Section : A1
 Numéro : 000A101
 Echelle d'origine : 1/1000
 Echelle (Niveau) : 1/1000

Date d'édition : 20/12/2023
 Niveau (Niveau de Paris)

Coordonnées en projection : RGCR 9301 CASF

Le plan inséré dans cet extrait est géré par le Centre des impôts aux enclaves
 HEYERS
 L. Mail Jule 3630-126 / 13630-160 / M. V. 4030-126
 07 809 58015
 58015 HEYERS CLEDEX
 Tel : 03 80 04 10 49 Fax 03 80 40 40 62
 site : heyers.dzsf.fr/marchés-opensp

Cet extrait de plan vous est délivré par
 le cadastre géré par
 60022 Direction Générale des Finances Publiques

Vue sur les parcelles AI 033, 035, 036 et 037



Parcelle AI 033 – Immeuble appartenant à Monsieur BEKIC



Parcelle AI 328 – Immeuble HLM Nièvre Habitat devant être détruit



Parcelles AI 378 et AI 379 – Anciens locaux commerciaux devant être réhabilités



CHAPITRE 2 – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Enquête publique

Cette enquête publique conjointe est préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et à l'enquête parcellaire relativement au projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY sur la commune de Nevers (58).

Elle s'inscrit dans le prolongement de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain du quartier du BANLAY élaborée en décembre 2020 par la municipalité de Nevers.

Elle répond également à la demande exprimée par les élus lors du conseil municipal de Nevers en date du 13 février 2024 visant à solliciter de Monsieur le Préfet de la Nièvre l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP et parcellaire pour permettre l'acquisition des immeubles nécessaires à la réalisation du projet du BANLAY.

Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de DIJON (21) a, sur décision N° E24000071/21 prise en date du 3 septembre 2024, désigné monsieur Claude BIANCALANA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et monsieur Denis GOUTTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour cette enquête publique.

Maitre d'ouvrage

Dès l'origine et pour l'ensemble du projet de rénovation urbaine du quartier du BANLAY, la maîtrise d'ouvrage a été assurée par la mairie de Nevers et c'est d'ailleurs Monsieur le maire de Nevers qui a officiellement sollicité de Monsieur le Préfet de la Nièvre le 15 avril 2024 le lancement de la présente procédure préalable de Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire.

Il convient toutefois de préciser que le conseil municipal de Nevers, par sa délibération en date du 4 avril 2023, a officiellement approuvé le choix de la société NIEVRE AMENAGEMENT en tant que concessionnaire pour la réalisation de l'opération de construction et de réhabilitation de cellules commerciales et d'équipements publics de proximité dans le quartier du BANLAY. Par cette concession, Nièvre Aménagement se voit donc conférer la maîtrise d'ouvrage pour cette opération spécifique conduite au centre du quartier.

Lieu et conditions de l'enquête publique

S'agissant d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique, celle-ci a été organisée par les services de la Préfecture de la Nièvre, et ses modalités pratiques ont été définies en collaboration avec le commissaire enquêteur titulaire désigné par le Tribunal Administratif de DIJON.

Elle s'est déroulée sur le territoire de la commune de Nevers, sans incident et conformément à la réglementation en vigueur.

Dossiers d'enquête

Lors de son entrevue du 9 septembre 2024 en Préfecture, le commissaire enquêteur s'est vu remettre par Madame Aurélie MOREAU, un exemplaire du dossier d'enquête.

Il lui a été également remis deux autres dossiers contenant chacun deux registres d'enquête (1 D.U.P. et 1 Parcellaire), dossiers destinés à être mis à disposition du public dès le premier jour de l'enquête (4 novembre 2024) dans les deux mairies sièges des permanences (mairie centrale de Nevers et mairie de proximité du BANLAY).

Après avoir rempli les registres DUP et fait remplir les registres d'enquête parcellaire, le commissaire enquêteur a remis l'ensemble (dossiers et registres) à Monsieur Nestor BONFILS, à charge pour ce dernier de les déposer dans les deux mairies concernées avant le début de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur s'est enfin déplacé dans ces mairies avant l'enquête et a ainsi pu vérifier que le nécessaire avait bien été fait dans les délais prescrits.

Il a par ailleurs veillé à compléter ces dossiers par l'ajout de pièces et/ou documents utiles à l'information du public.

Dates de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur

Les dates de l'enquête publique et celles des permanences ont été définies le 9 septembre 2024 lors de la première entrevue entre le commissaire enquêteur et madame Aurélie MOREAU, chargée des enquêtes publiques au Guichet Unique ICPE de la Préfecture de la Nièvre.

L'enquête publique a ainsi été fixée du 4 novembre au 19 novembre 2024 inclus, soit durant 16 jours consécutifs.

Trois permanences ont été programmées à savoir deux en mairie centrale de Nevers (les 4 novembre 2024 de 9h à 12h et 19 novembre 2024 de 14h30 à 17h30) et une à la mairie de proximité du BANLAY le 14 novembre 2024 de 14h à 17h.

Arrêté d'ouverture d'enquête publique pris par monsieur le Préfet de la Nièvre

Monsieur le Préfet de la Nièvre a pris le 27 septembre 2024 l'arrêté N° 58-2024-09-27-00001 portant ouverture conjointe de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité et celle parcellaire en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY sur la commune de Nevers (58).

Visite des lieux

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur site à plusieurs reprises afin de visualiser précisément les secteurs du quartier qui seront directement concernés par le projet.

Cela a été notamment le cas à la faveur de la permanence tenue le 14 novembre 2024 en la mairie de proximité du BANLAY.

Mais la visite la plus importante a été celle du 8 novembre 2024 effectuée en compagnie de monsieur Nestor BONFILS, chef du projet PRU du BANLAY.

Contacts pris par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a été essentiellement en contact avec monsieur Nestor BONFILS, chef du projet PRU du BANLAY et membre de la direction du laboratoire mutualisé Projets et Innovations de Nevers et Nevers Agglomération.

Sollicité et rencontré à de multiples reprises, ce dernier est apparu très disponible et particulièrement réactif aux demandes exprimées par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a également été en contact régulier avec madame Léa AZENCOT, de Nièvre Aménagement, laquelle lui a fourni toutes les précisions et informations utiles concernant le projet.

Affichage de l'arrêté et de l'avis d'enquête publique

Le commissaire enquêteur a pu constater que l'affichage avait été réalisé dans les délais prescrits et conformément à la réglementation en vigueur, à la mairie centrale de Nevers, à la mairie de proximité du BANLAY, ainsi qu'au siège de l'Agglomération de Nevers. L'arrêté et l'avis d'enquête publique ont également été publiés sur le site internet dédié de la Préfecture de la Nièvre.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, un certificat d'affichage a été rédigé le 20 novembre 2024 par la mairie de Nevers et transmis à l'autorité préfectorale.

Publicité

Conformément à la réglementation en vigueur, l'avis d'enquête publique a été publié dans les colonnes du quotidien Le Journal du Centre et que dans son édition du dimanche.

Cet avis y a ainsi été publié les vendredi 18 octobre, dimanche 20 octobre, lundi 4 novembre et dimanche 10 novembre 2024.

Notification aux propriétaires

Le commissaire enquêteur a vérifié que les propriétaires ont bien été tenus régulièrement informés, avant le début de l'enquête publique, du lancement de cette enquête ainsi que du dépôt du dossier d'enquête à la mairie centrale ainsi qu'à la mairie de proximité du Banlay.

Des envois recommandés avec accusés de réception ont en effet été adressés dès le 2 octobre 2024 aux deux seuls propriétaires privés, messieurs Jacky BEKIC et Mehmet Cuma BESLI, ainsi qu'à la société NIEVRE HABITAT de Nevers.

Les autres parcelles concernées appartiennent à la ville de Nevers et, pour l'une d'entre elles, à NIEVRE AMENAGEMENT.

Réunion publique

Aucune réunion publique n'a été organisée durant l'enquête publique.

Registres d'enquête

Deux registres, l'un consacré à l'enquête D.U.P. et l'autre à l'enquête parcellaire, ont été mis à disposition du public du 4 au 19 novembre 2024 dans chacune des deux mairies concernées par l'enquête et la tenue de permanences, à savoir la mairie centrale de Nevers et la mairie de proximité du BANLAY.

Les registres D.U.P. ont été ouverts, paraphés et clos par le commissaire enquêteur et ceux relatifs à l'enquête parcellaire l'ont été par une élue de la commune de Nevers, à savoir Madame Amandine BOUJLILAT, première adjointe.

Tous ces registres ont été restitués à l'autorité préfectorale lors de la remise du rapport et des conclusions et avis.

Fréquentation du public et état d'esprit

Le public ne s'est pas du tout mobilisé à la faveur de cette enquête publique et n'a à l'évidence pas manifesté d'intérêt réel pour le projet de réhabilitation du quartier du BANLAY.

Durant les trois permanences tenues par le commissaire enquêteur, celui-ci n'a en effet enregistré qu'une seule visite, à savoir celle de monsieur Jacky BEKIC, directement concerné par ce projet, puisque propriétaire d'un immeuble dans ce quartier et d'une des parcelles soumises à éventuelle expropriation. Ce dernier s'était déplacé afin surtout d'exprimer son opposition résolue à la D.U.P. ainsi qu'au projet.

Il est à noter qu'une autre visite avait cependant eu lieu lors de la dernière permanence, à savoir celle de son avocat, maître Éric BLANCHECOTTE, venu remettre un courrier au commissaire enquêteur.

Documents remis et/ou transmis au commissaire enquêteur durant l'enquête

Au terme de l'enquête publique et après clôture le 19 novembre 2024 des quatre registres, il s'avère qu'un seul document a été remis au commissaire enquêteur durant la dernière permanence tenue en mairie centrale de Nevers.

Comme indiqué précédemment, il s'agit d'un courrier remis par maître Éric BLANCHECOTTE, avocat de monsieur Jacky BEKIC.

Dans ce courrier, annexé au registre D.U.P. de la mairie centrale de Nevers, est notamment rappelée l'opposition résolue de monsieur BEKIC à la DUP et au projet de réhabilitation du quartier du BANLAY. Il contient également la position de monsieur BEKIC relativement à l'indemnisation qui lui est proposée pour le rachat de son immeuble, indemnisation que l'intéressé juge très insuffisante.

Il s'avère en outre qu'aucun autre document n'a été transmis au commissaire enquêteur, y compris via le site internet de la Préfecture de la Nièvre dédié à cette enquête.

Procès-verbal de synthèse des observations du public

Au terme de l'enquête publique le 19 novembre 2024 et après clôture des quatre registres d'enquête, le commissaire enquêteur a dressé un état des observations et des courriers recueillis durant l'enquête, et rédigé le procès-verbal de synthèse.

Ce procès-verbal de synthèse des observations du public a été remis le jeudi 21 novembre 2024 à Nevers à Monsieur Nestor BONFILS (Chef de projet PRU Banlay)

Ce procès-verbal a été également transmis par courriel à Madame Léa AZENCOT (Nièvre Aménagement) afin que celle-ci soit tenue pleinement informée de son contenu et associée ainsi à la réponse du maître d'ouvrage.

Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Monsieur BONFILS a transmis par courriel le 3 décembre 2024 au commissaire enquêteur le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, en l'occurrence la mairie de Nevers.

Le document est signé par madame Amandine BOUJLILAT, adjointe au maire de Nevers, « déléguée à la proximité, à la cohésion sociale et aux ressources citoyennes ».

Il est précisé que ce document a été rédigé par monsieur Nestor BONFILS en collaboration avec madame Léa AZENCOT de NIEVRE AMENAGEMENT, concessionnaire de l'opération de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY.

Rappel des éléments législatifs et réglementaires

Comme indiqué dans le chapitre 1 du présent rapport cette enquête publique relève principalement du code de l'environnement et du code de l'expropriation, mais également du code de l'urbanisme.

Remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

Le présent rapport d'enquête a été remis le 18 décembre 2024 en Préfecture à Madame Aurélie MOREAU, chargée des enquêtes publiques au sein du guichet unique ICPE.

Outre le rapport avec ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur a également remis à madame MOREAU les deux dossiers ainsi que les quatre registres d'enquête (les 2 registres DUP et les 2 registres relatifs à l'enquête parcellaire).

CHAPITRE 3 – ANALYSE DU DOSSIER ET DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

1 /ANALYSE DU DOSSIER

Comme indiqué dans le chapitre 1 du présent rapport, le dossier d'enquête, constitué d'un document unique comprenant une centaine de pages, a été rédigé par Madame Léa AZENCOT (Nièvre Aménagement) en collaboration avec la ville de Nevers.

La partie la plus importante est celle consacrée sur 57 pages à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.).

Abondamment illustrée, cette partie du dossier est en effet enrichie par de nombreux tableaux, plans et photographies qui contribuent à une meilleure compréhension du projet et de la localisation des rues et secteurs concernés par cette rénovation du quartier.

Le dossier D.U.P. comprend sur 47 pages une notice explicative où sont notamment expliqués le contexte réglementaire de la procédure, l'objet de l'enquête, le contexte communal et urbain du projet, son insertion dans son environnement et la justification du choix du projet.

Le dossier D.U.P. comprend également un plan de situation, le périmètre des immeubles à exproprier et également une estimation sommaire des dépenses, et enfin plusieurs documents en annexe, à savoir les délibérations du conseil municipal de Nevers des 4 avril 2023 (demande d'ouverture d'enquête publique DUP et Parcellaire) et 13 février 2024 (concession à la société NIEVRE AMENAGEMENT).

Le dossier d'enquête Parcellaire apparait quant à lui particulièrement réduit puisque ne comprenant qu'un plan parcellaire (1 page) et un état parcellaire (2 pages).

En plus de ces deux documents DUP et Parcellaire, le dossier d'enquête comprend également, en premier lieu, une copie du courrier adressé le 15 avril 2024 par Monsieur le Maire de Nevers à Monsieur le Préfet de la Nièvre, courrier par lequel il sollicite officiellement le lancement conjoint d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et à l'enquête Parcellaire.

Le dossier comprend enfin un document de 38 pages consacré à l'avis des domaines sur la valeur vénale, avis établi par la Direction Départementale des Finances Publiques de Saône et Loire pour chacune des six parcelles concernées par le projet.

Au-delà de l'estimation de la valeur vénale des biens, ce chapitre contient pour chacune des parcelles sa référence cadastrale, son adresse précise, la nature du bâti (avec photographie et plan de situation), sa superficie et l'identité de son propriétaire (privé ou public).

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Ce dossier d'enquête, dont le commissaire enquêteur a appris qu'il avait été principalement rédigé par Madame AZENCOT (Nièvre Aménagement) en collaboration avec la ville de Nevers, est conforme et il contient tous les éléments d'information utiles permettant d'appréhender l'historique du projet, sa justification juridique, sa localisation au cœur du quartier du BANLAY et les réalisations qui y sont programmées.

De lecture aisée et abondamment illustré il apparaît accessible au public et de nature à renseigner les habitants sur les aspects concrets de cette rénovation urbaine et sur l'objectif poursuivi de créer un véritable cœur de quartier en y regroupant commerces et équipements de proximité.

S'agissant de sa partie consacrée à l'enquête parcellaire, il apparaît que celle-ci aurait pu logiquement inclure le chapitre consacré aux avis des domaines sur les valeurs vénales, dans la mesure où ce dernier apporte de nombreuses informations complémentaires utiles et en lien direct avec le parcellaire.

2 / ANALYSE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête unique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire est relative au projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY sur la commune de Nevers (58).

Ce projet n'est en fait qu'une partie d'un vaste projet global de rénovation du quartier du BANLAY, engagé dès 2014 par la mairie de Nevers lors de la mise en œuvre du N.P.N.R.U. (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

Après une longue phase de concertation avec les habitants, la mairie de Nevers a donc engagé dès mars 2019 le Projet de Rénovation Urbaine (PRU) du BANLAY et déposé officiellement en décembre 2022 la demande de permis d'aménager relative à ce projet global P.R.U.

Ce projet global P.R.U., prévu pour s'étaler sur plus d'une dizaine d'années et doté d'un budget conséquent de 72 ME, prévoit, sur une surface réaménagée de 14 790 m², la mise en œuvre de plusieurs réalisations d'envergure. Parmi ces réalisations figurent la transformation en un boulevard urbain de l'actuelle déviation de la RN7, et, sur un total de 1250 logements, la démolition de 500 d'entre eux ainsi que la réhabilitation énergétique de 400 autres logements.

Il prévoit également la création de nouvelles places de stationnement, de pistes cyclables, de cheminements piétons ainsi que celle de nombreux espaces verts.

C'est donc dans le cadre de ce vaste projet d'ensemble que se situe le projet visé par la présente enquête publique, projet localisé au centre du quartier du BANLAY et pour lequel la société NIEVRE AMENAGEMENT a été officiellement retenue le 4 avril 2023 par le conseil

municipal comme concessionnaire et maitre d'ouvrage pour la réalisation des opérations qui y sont programmées.

Localisation du projet

Situé non loin de la pharmacie et du bâtiment abritant la mairie de proximité, le projet est localisé au niveau de la rue Blaise Pascal, de la rue des Tailles, de la rue Honoré de Balzac et de l'impasse Louis Stevenot.

Il comprend sept parcelles cadastrées AI 033, AI 035, AI 036, AI 037, AI 328, AI 378 et AI 379, dont l'ensemble représente une superficie totale d'environ 3500 m².

Sur ces sept parcelles trois appartiennent à la mairie de Nevers (AI 035, 036 et 037), une à la SEM Nièvre Aménagement (AI 378), une à Nièvre Habitat (AI 328) et deux à des propriétaires privés, à savoir à Monsieur Jacky BEKIC (AI 033) et à Monsieur Mehmet BESLI (A 379).

Opérations programmées dans le cadre du projet

Après démolition des bâtiments actuels sur les parcelles AI 033, 035, 036 et 037, est prévue dans ce secteur la construction de plusieurs bâtiments dont la future maison du Centre Social, la nouvelle Mairie de Proximité et quatre cellules commerciales.

Sur l'emplacement de l'actuelle barre HLM de la parcelle AI 328 et après sa démolition, est projetée la construction d'un espaces jeunes Centre social, d'une salle de sport et d'un jardin pour enfants.

Sur les parcelles AI 378 et AI 379, les locaux actuels seront conservés et réhabilités pour accueillir de nouveaux commerces.

Il est à noter enfin que la ville de Nevers envisage la création d'un espace végétalisé en lieu et place de l'actuel bâtiment privé qui se trouve sur la parcelle AI 033.

Il convient de souligner que le dossier présente de nombreuses photographies des parcelles, des espaces et des biens immobiliers concernés par le projet et notamment ceux qui doivent être démolis et ceux qui seront réhabilités.

Justification du recours à la procédure D.U.P.

Afin de réaliser ce projet il est nécessaire pour le maitre d'ouvrage de pouvoir disposer de la maîtrise foncière complète de la totalité des parcelles. Les démarches ont donc été entreprises dans ce but par le concessionnaire Nièvre Aménagement, notamment avec les deux propriétaires privés, à savoir Messieurs Jacky BEKTI et Mehmet BESLI.

Face aux réticences de ces derniers, et afin de pouvoir disposer de la maîtrise foncière complète du périmètre de l'opération, la ville de Nevers a sollicité et obtenu de Monsieur le Préfet de la Nièvre le lancement d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique permettant le recours éventuel à expropriation.

C'est donc dans ce cadre que s'inscrit la présente enquête publique préalable D.U.P. et Parcellaire.

Evolution de la situation

Poursuivant ses efforts en vue de rechercher un accord avec ces deux propriétaires, Nièvre Aménagement est parvenu à obtenir la signature d'un compromis de vente le 12 novembre 2024 avec Monsieur Mehmet BESLI pour l'acquisition de sa parcelle AI 379.

En revanche, les pourparlers engagés avec Monsieur BEKTI n'ont pas encore abouti à ce jour malgré la tenue d'une dernière rencontre intervenue le 9 décembre 2024.

Commentaire et avis du commissaire enquêteur

Situé en zone UB du PLU de Nevers et en conformité avec le SCOT du Grand Nevers, le projet de rénovation de ce secteur du quartier du BANLAY paraît effectivement de nature à lui conférer une véritable dynamique avec le regroupement prévu d'équipements de proximité, de commerces et de locaux associatifs, qui jusque-là étaient disséminés.

Ce projet devrait donc créer, une fois réalisé, la centralité et l'identité qui jusqu'à présent lui faisaient défaut à ce secteur du Banlay.

Avec le regroupement d'activités diverses intergénérationnelles et la présence nouvelle d'espaces verts, ce secteur sera véritablement transformé, modernisé et beaucoup plus attractif.

Sur une superficie somme toute relativement réduite, les opérations projetées apparaissent raisonnables, cohérentes et de nature à répondre assurément aux attentes des habitants du quartier.

L'attractivité de ce nouveau « cœur de quartier » se verra en outre renforcée lorsque seront achevés les travaux de rénovation de l'ancienne déviation de la RN7 et que sera mise en service la nouvelle voie d'accès directe au quartier du BANLAY.

CHAPITRE 4 – PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE

A / PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Dans son procès-verbal remis le 21 novembre 2024 à Monsieur BONFILS, le commissaire enquêteur dresse le bilan et détaille le déroulement de l'enquête publique débutée le 4 novembre 2024 achevée le 19 novembre 2024.

A ce titre il souligne par ailleurs le désintérêt manifeste du public pour cette enquête.

Les habitants ne se sont en effet quasiment pas déplacés lors des permanences assurées à la mairie centrale de Nevers comme à la mairie de proximité du Banlay, et ils ne se sont pas davantage déplacés pour venir consulter le dossier mis à leur disposition dans ces mairies.

Deux seules visites ont en effet été enregistrées par le commissaire enquêteur durant ses permanences, la première le 14 novembre 2024 à la mairie annexe du Banlay et la seconde le 19 novembre 2024 à la mairie centrale de Nevers.

La première visite fut celle de Monsieur Jacky BEKIC, propriétaire d'une parcelle et d'un immeuble dans le secteur concerné par l'enquête DUP et le projet de rénovation du centre du quartier du Banlay.

Monsieur BEKIC avait tenu à rencontrer le commissaire enquêteur afin de lui exprimer son opposition résolue à la Déclaration d'Utilité Publique ainsi qu'au projet de rénovation. Il avait de même voulu indiquer qu'il jugeait très insuffisante l'indemnisation qui lui était proposée pour le rachat de son immeuble.

Le procès-verbal de synthèse évoque en second lieu la visite le 19 novembre de son avocat, maître Éric BLANCHECOTTE, venu remettre un courrier au commissaire enquêteur, courrier dans lequel est rappelée l'opposition de monsieur BEKIC à la DUP, ses exigences financières ainsi qu'une critique du projet de rénovation du quartier.

S'agissant des observations portées sur les registres, une seule au total a été relevée, à savoir celle déposée le 14 novembre 2024 par monsieur BEKIC sur le registre DUP de la mairie de proximité du Banlay.

Au titre des courriers remis au commissaire enquêteur durant l'enquête, le procès-verbal de synthèse fait état d'un seul courrier, en l'occurrence celui remis le 19 novembre 2024 par maître Éric BLANCHECOTTE à la mairie centrale de Nevers.

Le procès-verbal de synthèse résume le contenu de cette observation ainsi que de ce courrier. Le commissaire enquêteur demande donc en conclusion au maître d'ouvrage d'examiner tous ces éléments avec attention et d'apporter réponse aux arguments, notamment financiers, avancés par Monsieur BEKIC.

B / MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Le maître d'ouvrage a fait parvenir son mémoire en réponse au commissaire enquêteur par courriel adressé le 3 décembre 2024.

Ce mémoire en réponse, signé par madame Amandine BOUJILAT, adjointe au maire de Nevers, a été rédigé notamment par madame Léa AZENCOT, concessionnaire NIEVRE AMENAGEMENT, et par monsieur Nestor BONFILS, chef du projet PRU du Banlay.

Il y est tout d'abord précisé que NIEVRE AMENAGEMENT est « maitre d'ouvrage de l'opération de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerce dans le quartier du BANLAY. ».

Et il est notamment rappelé à ce sujet que cette maîtrise d'ouvrage lui a été conférée le 12 mai 2023, date de la signature de la concession d'aménagement avec la mairie de Nevers.

Ce mémoire en réponse fait directement référence aux propos et arguments contenus dans le courrier remis le 19 novembre 2024 au commissaire enquêteur par maître BLANCHECOTTE, avocat de monsieur Jacky BEKIC.

Le mémoire aborde notamment deux points principaux, à savoir celui de la valeur vénale de l'immeuble de monsieur BEKIC et celui des indemnités que ce dernier pourrait percevoir.

Concernant la valeur vénale de l'immeuble, le maître d'ouvrage conteste la somme de 340 000 euros avancée par maître BLANCHECOTTE sur la base d'estimations faites en 2021 et 2022 par deux agences immobilières.

NIEVRE AMENAGEMENT rappelle tout d'abord que ces deux estimations apparaissent significativement supérieures à l'évaluation faite par les domaines, 130 000 euros HT en 2021 et 162 000 euros HT en juin 2024.

Il est ensuite rappelé que dans le cadre d'une visite de son immeuble effectuée le 16 mai 2024 en présence de monsieur BEKIC et de Nièvre Aménagement, l'agence immobilière Axe Immobilier avait estimé le bien à environ 250 000 euros.

Suite à cette estimation, Nièvre Aménagement a transmis une offre d'acquisition de la parcelle AI 033 pour un montant de 200 000 euros, offre restée sans réponse à ce jour de la part de monsieur BEKIC ou de son avocat.

Concernant les indemnités que pourrait percevoir monsieur BEKIC, le maître d'ouvrage rappelle que le paiement d'indemnités ne peut s'effectuer qu'à l'issue d'une expropriation et que celles-ci sont calculées par le juge de l'expropriation.

Il apporte ensuite quelques précisions sur les différents types d'indemnités (perte d'exploitation, indemnité de emploi....) et souligne que rien ne saurait justifier que monsieur BEKIC aurait été dans l'incapacité de louer ses appartements depuis l'annonce du projet en 2020.

Le maître d'ouvrage tient ensuite à réfuter les affirmations de maître BLANCHECOTTE qui conteste le bienfondé de l'opération de rénovation urbaine. Nièvre Aménagement énumère ainsi en particulier l'impact positif de ce projet qui renforcera le potentiel économique du quartier et son attractivité.

Il est enfin rappelé que Nièvre Aménagement et la Ville de Nevers restent à la disposition de monsieur BEKIC pour définir avec lui un prix d'acquisition satisfaisant les deux parties et, qu'en ce sens, une proposition de rencontre a été transmise à son avocat le 19 novembre 2024.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maître d'ouvrage, dans sa réponse, a abordé l'ensemble des problématiques soulevées par monsieur BEKIC et son avocat, qu'il s'agisse de celles liées à la valeur vénale de l'immeuble ou celles concernant les indemnités pouvant lui être allouées.

Il a ainsi apporté des réponses argumentées et détaillées sur les principaux sujets abordés, et a réaffirmé également sa volonté de rechercher avec monsieur BEKIC une solution amiable susceptible de satisfaire les deux parties.

Il est à noter qu'une rencontre a ainsi eu lieu le 9 décembre 2024 entre les parties, mais, malgré une offre financière conséquente présentée par Nièvre Aménagement, cette rencontre n'a pas abouti à un accord.

Le maître d'ouvrage manifeste donc clairement sa volonté de rechercher un accord amiable pour éviter, si possible, d'avoir recours à l'expropriation. Son intention reste avant tout de pouvoir engager dans les meilleures conditions la réalisation effective de son projet de rénovation du quartier. Et il tient enfin à rappeler l'impact positif qu'aura ce projet sur l'image du quartier et sur la qualité de vie de ses habitants.

CHAPITRE 5 – ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET DES SERVICES CONSULTES

Observations du public

Durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 4 au 19 novembre 2024 inclus et les trois permanences assurées par le commissaire enquêteur, il a été constaté que le public ne s'était pas mobilisé ni déplacé, y compris dans le quartier du Banlay.

Un seul habitant est venu rencontrer le commissaire enquêteur durant sa permanence tenue à la mairie de proximité du Banlay. Il s'agit de Monsieur Jacky BEKIC, personnellement concerné puisque propriétaire d'un immeuble dans ce secteur, et qui était venu exprimer son opposition résolue à la D.U.P. ainsi qu'au projet.

Malgré cette absence globale de mobilisation lors de l'enquête publique, les quelques habitants qui ont pu être rencontrés par le commissaire enquêteur lui ont tout de même fait part de l'intérêt qu'ils portaient au projet et de l'attente qui était la leur de voir leur quartier enfin rénové et modernisé.

L'absence globale de participation du public à cette enquête ne permet cependant pas une réelle analyse, d'autant qu'une seule observation a été consignée sur les registres d'enquête.

Avis des services consultés sur le dossier

Un seul service a été consulté pour avis sur le dossier, il s'agit de la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre, saisie le 16 juillet 2024 par la Préfecture de la Nièvre (direction du pilotage interministériel).

La DDT 58, émis un avis favorable, considérant la compatibilité du projet avec le PLU de Nevers et sa conformité avec la convention pluriannuelle du PRU du quartier du Banlay en date du 2 décembre 2020 et du 29 février 2024.

Avis du domaine sur la valeur vénale des immeubles

Comme indiqué dans le dossier d'enquête publique la Direction Départementale des Finances Publiques de Saône et Loire (71) a établi un avis détaillé et complet pour six des sept parcelles concernées par le projet de rénovation du Banlay.

Seule la parcelle AI 378, dont le bâtiment appartient à Nièvre Aménagement, ne figure pas dans cette liste.

Pour chacun des avis sont notamment précisés la nature du bien, l'identité du propriétaire, l'adresse du bien, la valeur vénale, la description du bien, la surface du bât et la référence cadastrale.

S'agissant des valeurs vénales (assorties d'une marge d'appréciation) elles ont été établies comme suit :

- *Parcelle AI 033 : locaux commerciaux et d'habitation : 218 750 euros*
- *Parcelle AI 035 : ancien supermarché LIDL – 80 000 euros*
- *Parcelle AI 036 : parking d'ancien supermarché – 12 500 euros*
- *Parcelle AI 037 : bande de terrain – 635 euros*
- *Parcelle AI 328 : terrain d'assise d'un immeuble HLM à démolir – 18 600 euros*
- *Parcelle AI 379 : locaux d'activité – 115 000 euros*

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR

1 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE D.U.P.

2 – CONCLUSIONS ET AVIS SUR L'ENQUETE PUBLIQUE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE D.U.P

(DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE)

CONCLUSIONS

Sur le projet global N.P.N.R.U. du quartier du BANLAY

Initié par la ville de Nevers, engagé en 2014 et retenu en 2016, le projet NPNRU du quartier du BANLAY a fait l'objet d'une convention RNRU signée le 2 décembre 2020.

Ce projet ambitieux, reconnu d'intérêt régional et accompagné y compris financièrement par l'ANRU, concerne une zone de 16 hectares avec un programme de travaux estimé à 72,4 ME, dont 48 consacrés à l'habitat social.

Prévu pour s'étaler sur plus de 10 ans, il vise à transformer en profondeur ce quartier s'agissant notamment du cadre de vie, du logement, de l'offre de commerces et de services, des déplacements et des espaces verts.

Outre la démolition d'immeubles, d'importants aménagements sont prévus tels la requalification et la transformation de la RD 907 (ex déviation de la RN7) le comblement de la trémie, la création d'une place de village et celle de pistes cyclables ainsi que de places de stationnement supplémentaires.

Sur le projet concerné par l'enquête publique D.U.P.

Le projet concerné par la présente enquête publique D.U.P. fait partie intégrante du projet global N.P.N.R.U. de rénovation du quartier.

Il concerne la création de la future place de village qui verra notamment la construction et la réhabilitation d'équipements publics de proximité et de commerces.

Il est localisé face à la Pharmacie et non loin de l'actuelle mairie annexe.

Il prévoit, sur 7 parcelles d'une superficie totale d'environ 3500 m², la réalisation d'un futur centre social, d'une nouvelle mairie de proximité, de cellules commerciales et équipements de proximité, d'un espace jeune, d'une place végétalisée et de la réhabilitation de locaux commerciaux.

La démolition de plusieurs bâtiments est en outre programmée dans le cadre du projet.

Sur les sept parcelles concernées deux appartiennent à des propriétaires privés et les cinq autres sont détenues par la ville de Nevers, Nièvre Habitat et Nièvre Aménagement.

Sur la compatibilité du projet

Situé en zone UB, Le projet est reconnu conforme au Plan Local d'Urbanisme de la ville de Nevers et il est également conforme au SCOT du Grand Nevers et à ses orientations.

Sur le maitre d'œuvre

Le maitre d'œuvre du projet global N.P.N.R.U. est la ville de Nevers.

Concernant le projet relatif à l'enquête D.U.P. c'est la Sem Nièvre Aménagement qui est maitre d'œuvre chargée de la réalisation des travaux. Elle en a en effet été désignée comme concessionnaire sur décision du conseil municipal de Nevers lors de sa délibération en date du 4 avril 2023.

Sur la justification du recours à la procédure D.U.P.

Afin de pouvoir mener à bien la réalisation du projet, la ville de Nevers doit impérativement disposer de la maîtrise foncière complète au sein du périmètre considéré.

Face aux réticences des deux propriétaires privés qui refusaient de céder leurs biens, la ville a donc officiellement sollicité de Monsieur le Préfet de la Nièvre l'ouverture d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique le 15 avril 2024.

Elle souhaite avec cette procédure permettre ainsi au concessionnaire Nièvre Aménagement de pouvoir, en dernier recours, procéder si nécessaire à l'expropriation afin d'assurer la réalisation du projet.

Sur la situation des deux parcelles détenues par des propriétaires privés

Monsieur Mehmet BESLI, propriétaire de la parcelle AI 379 (local commercial) a finalement signé un compromis de vente avec Nièvre Aménagement le 12 novembre 2024.

En revanche, monsieur Jacky BEKIC, propriétaire du bâtiment et de la parcelle AI 033, reste opposé à la vente de son bien, malgré la proposition financière qui lui a été faite par Nièvre Aménagement lors d'une récente réunion en date du 9 décembre 2024.

Sur l'ouverture de l'enquête publique

Après désignation par le Tribunal Administratif de DIJON des commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant), monsieur le Préfet de la Nièvre a pris le 27 septembre 2024 l'arrêté portant ouverture conjointe à la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY sur la commune de Nevers.

L'enquête publique a été fixée du 4 au 19 novembre 2024 inclus, avec la tenue de trois permanences (deux en mairie centrale et une à la mairie de proximité du Banlay).

Sur le cadre juridique de l'enquête publique

Elle répond aux dispositions du code de l'environnement (articles L.123-2 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27), mais également au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (enquêtes conjointes DUP et Parcellaires) ainsi qu'au code de l'urbanisme (DUP et acquisition d'immeubles en vue d'un projet urbain).

Sur le déroulement de l'enquête publique

Elle s'est déroulée sans incident et conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral et à la réglementation en vigueur, s'agissant notamment de l'affichage et de la publicité légale dans la presse locale.

S'agissant du dossier d'enquête, un exemplaire du dossier ainsi que deux registres d'enquête (D.U.P. et Parcellaire) ont été déposés avant le début de l'enquête dans chacune des deux mairies concernées, à savoir la mairie centrale de Nevers et la mairie de proximité du BANLAY,

Le commissaire enquêteur avait personnellement vérifié avant l'enquête la présence effective du dossier dans ces deux mairies et avait complété celui-ci en y ajoutant plusieurs documents utiles à l'information du public.

Concernant les registres, ceux relatifs à la DUP ont été ouverts, renseignés et clôturés par le commissaire enquêteur. Ceux relatifs à l'enquête parcellaire l'ont été, sous contrôle du

commissaire enquêteur, par une élue de la ville de Nevers, en l'occurrence Madame Amandine BOUJLILAT, première adjointe au maire.

Conformément aux prescriptions de l'arrêté préfectoral, trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, à savoir deux en mairie centrale de Nevers les 4 et 19 novembre 2024, et une à la mairie de proximité du BANLAY le 14 novembre 2024.

Durant cette enquête, le commissaire enquêteur a été en contact régulier avec Monsieur Nestor BONFILS (chef de projet/Agglomération de Nevers) avec lequel il a notamment effectué une visite du site. Il a été également en contact suivi avec Mme Léa AZENCOT, maître d'ouvrage représentant la Sem Nièvre Aménagement, concessionnaire).

Sur la fréquentation et l'état d'esprit du public

Il s'est avéré que le public ne s'est pas mobilisé ni déplacé à la faveur de cette enquête publique et que personne, durant l'enquête, n'est venu en mairie consulter le dossier ou consigner une observation sur registre.

Malgré ce constat, les quelques habitants du quartier qui ont pu être rencontrés par le commissaire enquêteur lui ont tout de même fait part de l'intérêt qu'ils portaient au projet de modernisation et de rénovation de leur quartier.

S'agissant de la fréquentation observée durant l'enquête, il convient de signaler celle d'un des deux propriétaires privés (parcelle AI 033) qui est venu exposer au commissaire enquêteur son opposition résolue à la procédure D.U.P. ainsi qu'au projet.

Sur les observations portées sur registre et les documents remis au commissaire enquêteur

Au terme de l'enquête publique et après clôture des quatre registres d'enquête le 19 novembre 2024, il ressort qu'une seule observation a été consignée.

Cette observation a été déposée le 14 novembre 2024 sur le registre DUP de la mairie du BANLAY par Monsieur Jacky BEKIC, propriétaire de l'immeuble et de la parcelle AI 033 directement concernée par le projet. Il y exprime principalement son opposition au projet et à la DUP.

S'agissant des documents, un seul document a été remis au commissaire enquêteur lors de la permanence du 19 novembre 2024 en mairie centrale de Nevers. Il s'agit d'un courrier remis par l'avocat de Monsieur BEKIC dans lequel sont exposées ses critiques sur le projet ainsi que ses exigences financières relativement à l'indemnisation qui lui est proposée pour le rachat de son immeuble.

Sur le procès-verbal de synthèse et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Conformément à la réglementation, le commissaire enquêteur a établi le procès-verbal de synthèse des observations du public, lequel a été remis le 21 novembre 2024 à Monsieur Nestor BONFILS, chef de projet du PRU BANLAY, et transmis par courriel à Madame Léa AZENCOT, représentante de la SEM Nièvre Aménagement.

Ce procès-verbal de synthèse détaille pour l'essentiel l'observation déposée le 14 novembre 2024 sur registre par Monsieur BEKIC et le courrier qui a été remis le 19 novembre 2024 par son avocat au commissaire enquêteur.

Le maître d'œuvre a transmis en retour son mémoire en réponse par courriel le 3 décembre 2024. Rédigé principalement par Madame AZENCOT (Nièvre Aménagement) ce mémoire apporte réponse à tous les sujets abordés dans le courrier remis au commissaire enquêteur par l'avocat de monsieur BEKIC, s'agissant notamment de la valeur vénale de l'immeuble et de l'indemnisation).

Sur l'avis des services consultés

Un seul service a été sollicité pour avis sur le dossier, il s'agit de la D.D.T. de la Nièvre saisie par la Préfecture de la Nièvre (direction du pilotage interministériel)
La DDT58, considérant le projet conforme au PLU et à la convention pluriannuelle du RNU du BANLAY, a émis un avis favorable le 9 août 2024.

Sur le dossier d'enquête

Le dossier relatif à cette enquête publique préalable conjointe D.U.P. et Parcellaire comprend une centaine de pages, dont 57 pages consacrées au chapitre Déclaration d'Utilité Publique.

Rédigé par Madame Léa AZENCOT (Nièvre Aménagement) en collaboration avec la ville de Nevers, il est conforme à la réglementation et contient tous les éléments d'information sur l'historique, la localisation et les caractéristiques du projet.

De lecture aisée, abondamment illustré et accessible au public, il est de nature à renseigner utilement les habitants sur les aspects concrets du projet de rénovation urbaine et ses objectifs propres au quartier du BANLAY.

Sur l'avis des domaines sur la valeur vénale des immeubles

Détaillé sur 38 pages dans le dossier d'enquête publique un devis complet et documenté a été établi par la Direction Départementale des Finances Publiques de Saône et Loire (71) pour six des sept parcelles concernées par le projet, hormis la parcelle AI 378 propriété de Nièvre Aménagement.

Cet avis constitue un élément essentiel du dossier dans la mesure où y sont précisées toutes les informations relatives aux biens contenus dans le périmètre du projet.

Sur l'information faite aux propriétaires préalablement à l'enquête publique

Conformément à la réglementation, des envois recommandés avec accusés de réception ont été adressés dès le 2 octobre 2024 aux propriétaires privés (messieurs BEKIC et BESLI, ainsi que Nièvre Habitat) pour les informer préalablement du lancement de l'enquête publique et de la mise à disposition du dossier à la mairie centrale de Nevers et à la mairie annexe du BANLAY.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant,

Que le projet concerné par la présente enquête D.U.P s'inscrit dans le projet global de rénovation de grande ampleur du quartier du BANLAY reconnu d'intérêt régional et relevant du Nouveau Plan National de Rénovation Urbaine (NPNRU) instauré en 2014

Que ce projet traduit la volonté de la ville de Nevers de redynamiser ce quartier en y créant une centralité nouvelle où seront concentrés commerces, équipements de proximités, espace végétalisé et espaces jeunes.

Que le projet est en conformité avec le P.L.U. de Nevers et avec le SCOT du Grand Nevers, répond aux prescriptions édictées par le code de l'environnement, le code de l'expropriation et le code de l'urbanisme

Que la procédure de Déclaration d'Utilité Publique apparaît nécessaire pour assurer la réalisation effective de ce projet

Que la Direction Départementale des Territoires de la Nièvre a émis un avis favorable sur le projet

Que la réalisation du projet et la maîtrise d'œuvre ont été concédées par le conseil municipal de Nevers le 4 avril 2023 à la Sem NIEVRE AMENAGEMENT

Que le projet porte sur une superficie totale de 3500 m² et sera réalisé sur sept parcelles dont deux appartiennent à des propriétaires privés

Que l'enquête publique conjointe D.U.P. et Parcellaire s'est déroulée du 4 au 19 novembre 2024 inclus sans incident, conformément aux prescriptions réglementaires et à l'arrêté préfectoral du 27 septembre 2024.

Que lors de cette enquête publique, trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, dont deux en mairie centrale de Nevers et une à la mairie annexe du Banlay

Que toutes les formalités d'affichage en mairie et celles relatives à la publication légale de l'avis d'enquête ont été remplies

Que les propriétaires privés ont bien été préalablement informés par courrier recommandé avec accusé de réception de l'ouverture de l'enquête publique et de la mise à disposition du dossier en mairie

Que le dossier d'enquête accompagné des deux registres (DUP et Parcellaire) a été mis à disposition du public dès le début de l'enquête et durant toute sa durée à la mairie centrale de Nevers et à la mairie annexe du Banlay

Que le dossier d'enquête, conforme à la réglementation applicable, contient les documents requis et les informations utiles sur ce projet de rénovation urbaine du quartier

Que ce dossier figure également sur le site internet dédié de la Préfecture de la Nièvre

Qu'au terme de l'enquête publique et après clôture des quatre registres d'enquête il ressort que le public ne s'est pas mobilisé et qu'une seule observation a été consignée sur registre et un seul document remis au commissaire enquêteur

Que ces éléments ont été détaillés dans le procès-verbal de synthèse des observations du public remis au maître d'ouvrage et que, dans son mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur, tous les points soulevés ont bien été abordés et explicités par lui

Que le concessionnaire Nièvre Aménagement a manifesté enfin sa volonté constante de rechercher un accord amiable avec les deux propriétaires privés et qu'un compromis de vente a d'ailleurs déjà été signé avec l'un d'eux

Le commissaire enquêteur émet en conséquence, au terme de la présente enquête publique, un avis favorable à la demande de Déclaration d'Utilité Publique en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY sur la commune de Nevers (58).

Fait à Moiry le 14 décembre 2024

Le commissaire enquêteur

Claude Biancalana

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE

CONCLUSIONS

PREAMBULE

Relevant du code de l'expropriation (Article R 131-3), l'enquête parcellaire a été menée conjointement avec l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative au projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du BANLAY sur la commune de Nevers (58).

Cette procédure vise notamment à identifier les propriétaires des parcelles concernées par le projet et à les informer préalablement de l'ouverture de l'enquête publique et de la mise à leur disposition du dossier en mairie.

Relativement à cette enquête parcellaire conjointe, les conclusions du commissaire enquêteur sont donc en grande partie communes à celles déjà mentionnées pour l'enquête D.U.P et auxquelles il convient donc de se référer. Cela concerne notamment les chapitres relatifs au maître d'ouvrage, à l'engagement de la procédure, au déroulement de l'enquête publique, à l'avis des services consultés, au projet et au procès-verbal de synthèse ainsi qu'au mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

CONCLUSIONS RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE

Sur le dossier d'enquête

Pour ce qui relève de l'enquête parcellaire, le dossier d'enquête publique ne contient que deux documents spécifiques, à savoir un plan parcellaire et l'état parcellaire des parcelles situées dans le périmètre du projet.

Le plan parcellaire (1 page) est constitué d'un extrait cadastral émanant de la direction générale des Finances Publiques. Ce plan au 1/1000^e délimite le périmètre de la D.U.P ainsi que le contour des sept parcelles avec leur référence cadastrale, dont celle (parcelle AI 378) déjà acquise par la S.E.M. NIEVRE AMENAGEMENT maître d'ouvrage.

Le deuxième document (2 pages) dresse la liste des six parcelles à acquérir et celle déjà acquise dans le cadre de la concession.

Chaque parcelle est désignée par sa référence cadastrale et contient les éléments d'information relatifs à sa superficie, à son adresse, à la nature du terrain et à l'identité de son propriétaire.

En l'état, ce document parcellaire est conforme, par son contenu, à celui prévu par l'article R.131-3 du code de l'expropriation.

Sur l'avis des domaines relatif à la valeur vénale des biens concernés

Pour chacune des six parcelles restant à acquérir, la Direction Départementale des Finances Publiques de Saône et Loire (71) a établi, sur plusieurs pages, un avis des domaines sur leur valeur vénale.

L'ensemble constitue un document de 38 pages illustré par des photographies et des plans cadastraux.

Ce document contient, outre l'évaluation vénale chiffrée des biens à exproprier, de nombreuses informations utiles sur la nature des immeubles et sur leurs propriétaires.

Sur l'identité des propriétaires

Comme déjà indiqué, outre la parcelle AI 378 acquise par Nièvre Aménagement, les six autres parcelles du projet appartiennent à la ville de Nevers (AI 035, 036 et 037), à Nièvre Habitat (AI 328) et à deux propriétaires privés, à savoir Monsieur Jacky BEKIC (AI 033) et Monsieur Mehmet Cuma BESLI (AI 379).

Tous les propriétaires sont donc identifiés, c'est notamment le cas des deux propriétaires privés dont les adresses ont pu être vérifiées.

Notification aux propriétaires

Comme indiqué dans le dossier, les deux propriétaires privés et Nièvre Habitat ont bien été informés préalablement dès le 2 octobre 2024 par courrier recommandé avec accusé de réception de l'ouverture de l'enquête publique DUP et Parcellaire.

Ils ont également été informés de la mise à leur disposition du dossier d'enquête publique à la mairie centrale de Nevers ainsi qu'à la mairie annexe du BANLAY.

Sur les registres d'enquête parcellaire

Au terme de l'enquête publique et après examen des registres d'enquête il s'est avéré qu'aucune observation n'a été consignée sur les registres parcellaires.

La seule observation relevée a été déposée par Monsieur BEKIC sur le registre DUP de la mairie annexe du BANLAY.

Sur l'enquête publique

L'enquête publique Parcellaire a été menée conjointement avec l'enquête D.U.P. et son déroulement est donc identique à celui de cette dernière.

Il en va de même pour le procès-verbal de synthèse des observations du public et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Considérant,

Que le projet relatif à la présente enquête parcellaire est en conformité avec le P.L.U. de la commune de Nevers ainsi qu'avec le SCOT du Grand Nevers, et qu'il répond aux prescriptions édictées par le code de l'environnement, le code de l'expropriation et le code de l'urbanisme

Que ce projet, qui relève du NPNRU du quartier du Banlay, porte sur une superficie totale d'environ 3500 m² et sera réalisé sur sept parcelles où doit être créée une centralité nouvelle avec regroupement de commerces, équipements de proximité et espaces jeunes

Que sur ces sept parcelles deux appartiennent à des propriétaires privés parfaitement identifiés

Que ces deux propriétaires privés ont été dûment informés avant l'enquête publique de son ouverture et de la mise à disposition du dossier dans les deux mairies, celle de Nevers centre et celle annexe du Banlay

Que le dossier d'enquête comprend un plan parcellaire, un état parcellaire ainsi que, pour chaque parcelle, l'avis des domaines sur la valeur vénale des biens établi par la direction départementale des Finances Publiques de Saône et Loire

Que le dossier contient donc toutes les informations utiles et requises sur les parcelles et leurs propriétaires

Que l'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux prescriptions de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête

Que lors de cette enquête publique un des propriétaires privés a exprimé son opposition à la DUP ainsi qu'au projet et a jugé insuffisante l'indemnisation qui lui était proposée

Que l'enquête publique a également révélé les démarches entreprises par le maître d'ouvrage, la Sem Nièvre Aménagement, auprès des deux propriétaires privés pour obtenir de ceux-ci un accord amiable et que l'un d'eux a d'ailleurs déjà signé un compromis de vente de son immeuble

Le commissaire enquêteur émet en conséquence, au terme de la présente enquête publique conjointe, un avis favorable à l'enquête parcellaire relative au projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay sur la commune de Nevers (58).

Fait à Moiry le 14 décembre 2024

Le commissaire enquêteur

Claude Biancalana

DOCUMENTS JOINTS EN ANNEXE

- 1 / DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS**
- 2 / ARRETE PREFECTORAL D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE**
- 3 / PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- 4 / CERTIFICAT D'AFFICHAGE DE LA MAIRIE DE NEVERS**
- 5 / AVIS DE LA DDT 58**
- 6 / MEMOIRE EN REPOSE DU MAITRE D'OUVRAGE**
- 7 / COURRIER REMIS PAR MAITRE BLANCHECOTTE AVOCAT DE MONSIEUR BEKIC**

DOCUMENTS JOINTS EN ANNEXE

- 1 / DESIGNATION DES COMMISSAIRES ENQUETEURS**
- 2 / ARRETE PREFECTORAL D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE**
- 3 / PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**
- 4 / MEMOIRE EN REponse DU MAITRE D'OUVRAGE**
- 5 / CERTIFICAT D'AFFICHAGE DE LA MAIRIE DE NEVERS**
- 6 / AVIS DE LA DDT 58**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Dijon, le 03/09/2024

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE DIJON

22 rue d'Assas - CS 61616
21016 Dijon Cedex
Téléphone : 03.80.73.91.00
Télécopie : 03.80.73.39.89

du lundi au vendredi de 9h-12h
et de 13h30 à 16h

C24000071-21

Monsieur Claude BIANCALANA
2 rue du Cloux Moiry
58490 SAINT-PARIZE-LE-CHATEL

Dossier n° : E24000071 / 21
(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DÉCISION DÉSIGNATION COMMISSAIRE DE COMMISSION

Objet : Enquête unique/Déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay, situé sur le territoire de la commune de Nevers (58).

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle vous êtes désigné en qualité de commissaire enquêteur.

En application de l'article L. 123-5 du code de l'environnement, je vous remercie de me faire parvenir, par retour de courrier, la déclaration sur l'honneur dûment complétée et signée, dans l'hypothèse où l'original n'a pas encore été transmis au tribunal.

Je vous rappelle qu'en application des dispositions de l'article R. 123-19 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur transmet à l'autorité organisatrice l'exemplaire du dossier de l'enquête accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au tribunal, dans les délais légalement définis par l'article L. 123-15.

Afin de permettre le règlement futur de vos indemnités et le versement des cotisations et contributions sociales, vous voudrez bien adresser au tribunal, à l'issue de l'enquête publique, votre état de frais dûment complété accompagné des justificatifs ainsi que l'original d'un RIB ou RIP et votre numéro de sécurité sociale.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,

Lydia VOYE

Enquêtes publiques

Certaines informations faisant l'objet d'un enregistrement automatique pour les besoins de l'instruction et du suivi de dossier ont droit d'accès et de rectification des données personnelles peut être exercé auprès du président du tribunal administratif.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE DIJON

03/09/2024

N° E24000071 /21

Le président du tribunal administratif

Décision désignation commission ou commissaire du 03/09/2024

Vu enregistrée le 30/08/2024, la lettre par laquelle Monsieur le Préfet de la Nièvre demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : *Enquête unique Déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay, situé sur le territoire de la commune de Nevers (58)* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles L.110-1 et R.111-1 et suivants ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Claude BIANCALANA est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Denis GOUTTE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Préfet de la Nièvre, à Monsieur le Maire de la commune de NEVERS, à Monsieur Claude BIANCALANA et à Monsieur Denis GOUTTE.

Le président,

David ZUPAN





**PRÉFET
DE LA NIÈVRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction du pilotage interministériel

Pôle des Politiques publiques
Section Environnement - guichet unique ICPE

Arrêté N°58-2024-09-27-00001

portant ouverture conjointe d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay situé sur le territoire de la commune de Nevers.

Le Préfet de la Nièvre
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

- VU le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- VU le Code de l'environnement ;
- VU le Code de l'urbanisme ;
- VU le décret du 27 avril 2023 portant nomination de M. Ludovic PIERRAT en qualité de Secrétaire Général de la Préfecture de la Nièvre ;
- VU le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Michaël GALY en qualité de Préfet de la Nièvre ;
- VU l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le Code de l'environnement ;
- VU l'arrêté préfectoral n° 58-2023-08-21-00013 du 21 août 2023 portant délégation de signature à M. Ludovic PIERRAT, Secrétaire Général de la Préfecture de la Nièvre ;
- VU la demande du 15 avril 2024, complétée le 2 juillet 2024, par laquelle le Maire de Nevers a sollicité la déclaration d'utilité publique en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay situé sur le territoire de la commune de Nevers ;
- VU la délibération, en date du 13 février 2024, du Conseil municipal de Nevers ;
- VU les pièces du dossier à soumettre aux enquêtes publiques conjointes en vue du projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay situé sur le territoire de la commune de Nevers ;
- VU la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie pour l'année 2024 pour le département de la Nièvre ;

.../...

VU l'ordonnance n° E24000071/21 du 3 septembre 2024 de M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon désignant M. Claude BIANCALANA en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Denis GOUTTE en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

CONSIDÉRANT que le commissaire enquêteur a été consulté le 9 septembre 2024 sur les modalités du déroulement de l'enquête publique conjointe ;

CONSIDÉRANT que le projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay, situé sur le territoire de la commune de Nevers, présente un caractère d'utilité publique ;

SUR proposition du Secrétaire Général de la Préfecture de la Nièvre ;

ARRÊTE

Article 1er : Objet, calendrier et siège de l'enquête

À la demande de M. le Maire de Nevers, il sera procédé à une enquête publique conjointe préalable à :

- la déclaration d'utilité publique relative au projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay situé sur le territoire de la commune de Nevers,
- la cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Cette enquête conjointe se déroulera sur le territoire de la commune de Nevers pendant 16 jours consécutifs, du lundi 4 novembre 2024 à partir de 8h30 au mardi 19 novembre 2024 à 17h30, dans les formes indiquées par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le siège de l'enquête est fixé en mairie de Nevers, Place de l'Hôtel de ville, 58 000 Nevers.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

M. Claude BIANCALANA, retraité de la fonction publique, a été désigné, le 3 septembre 2024, par M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon, en qualité de commissaire enquêteur titulaire. En cas d'empêchement de ce dernier, il sera remplacé par M. Denis GOUTTE, désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition des personnes qui désireraient lui faire part de leurs observations, lors des permanences suivantes :

- à la mairie de Nevers les :
 - lundi 4 novembre 2024 de 9h00 à 12h00,
 - mardi 19 novembre 2024 de 14h30 à 17h30.
- à la mairie de proximité du Banlay le :
 - jeudi 14 novembre 2024 de 14h00 à 17h00.

Article 3 : Publicité de l'enquête

Un avis annonçant l'ouverture de l'enquête sera porté à la connaissance du public :

- par voie d'affichage à la mairie de Nevers et à la mairie de proximité du Banlay, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, et devra être visible en dehors des heures d'ouverture des bureaux, ainsi qu'aux éventuels autres lieux habituels d'affichage. Cette formalité devra être justifiée par un certificat d'affichage du Maire de Nevers,
- par publication d'une annonce légale dans deux journaux diffusés dans le département de la Nièvre (« le Journal du Centre » et « le Journal du Centre – édition du Dimanche ») huit jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, par les soins du Préfet et aux frais du demandeur.

Le dossier d'enquête publique et l'avis d'ouverture de celle-ci seront également consultables sur le site internet de la préfecture de la Nièvre : www.nievre.gouv.fr (rubrique « enquêtes publiques État ») dans les mêmes conditions de délai que celles prévues ci-dessus.

Article 4 : Consultation du dossier d'enquête publique et observations

Le dossier de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ainsi que le dossier d'enquête parcellaire (comprenant le plan parcellaire et la liste des propriétaires) seront consultables, aux jours et horaires habituels d'ouverture, à la mairie de Nevers (du lundi au jeudi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 et le vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00) ainsi qu'à la mairie de proximité du Banlay (du lundi au vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 14h00 à 17h00) pendant toute la durée de l'enquête afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête.

Les observations et propositions du public pourront être :

- soit consignées sur les registres d'enquête déposés dans la mairie de Nevers et la mairie de proximité du Banlay ;
- soit adressées par voie électronique à l'adresse suivante : preficpe-contact-public@nievre.gouv.fr ;
- soit transmises par écrit, à l'attention du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête.

Les courriers et courriels seront annexés aux registres d'enquête dès réception et tenus à disposition du public, dans les meilleurs délais. Toutes les observations émises après la clôture de l'enquête publique unique ne seront pas prises en compte.

Les registres d'enquête de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique seront cotés et paraphés par le commissaire enquêteur. Les registres de l'enquête parcellaire seront cotés et paraphés par le Maire de Nevers.

Article 5 : Clôture de l'enquête, rédaction, transmission et consultation du rapport et des conclusions de l'enquête

À l'expiration du délai d'enquête fixé à l'article 1^{er} du présent arrêté :

- les registres de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique mis à disposition du commissaire enquêteur seront signés et clos par lui,

- les registres d'enquête parcellaire seront clos par le Maire de Nevers et remis dans les 24 heures au commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur consignera, dans une présentation séparée, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le commissaire enquêteur transmettra ensuite à la Préfecture le dossier de l'enquête publique, les registres et les pièces annexées, accompagnés de son rapport et de ses conclusions motivées dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à M. le Président du Tribunal Administratif de Dijon.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête dans la mairie de Nevers et la mairie de proximité du Banlay, aux heures habituelles d'ouverture au public, ainsi que sur le site internet de la Préfecture à l'adresse suivante : www.n-evre.gouv.fr (rubrique « enquêtes publiques État »).

Article 6 : Notification aux propriétaires

En application de l'article R.131-6 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la notification individuelle du dépôt du dossier d'enquête parcellaire, déposé dans la mairie de Nevers et la mairie de proximité du Banlay, sera faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec accusé de réception, aux propriétaires figurant sur la liste établie conformément à l'article R.131-3 du Code susvisé, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au Maire qui en fera afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

En vertu de l'article R.131-7 du Code susvisé, les propriétaires, auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie, sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées, soit au premier alinéa de l'article 5, soit au 1 de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Ces notifications devront parvenir à leurs destinataires avant l'ouverture de l'enquête prescrite par le présent arrêté.

Article 7 : Indemnisation des propriétaires

La publication de cet arrêté et de son avis est faite notamment en vue de l'application des articles suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui disposent :

- Article L.311-1 : « En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation. »
- Article L.311-2 : « Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes. »
- Article L.311-3 : « Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L. 311-1 et L. 311-2 sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils sont déchus de tous droits à l'indemnité. »

.../...

Article 8 : Exécution

- Le Secrétaire Général de la Préfecture de la Nièvre,
- le Maire de Nevers,
- le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au Recueil des actes administratifs des services de l'état dans la Nièvre et dont une copie sera adressée au Président du Tribunal Administratif de Dijon, au Directeur Départemental des Territoires de la Nièvre et au concessionnaire Nièvre Aménagement. L'original sera transmis au Directeur des Archives départementales de la Nièvre.

Fait à Nevers, 27 SEP. 2024

Le Préfet,
pour le Préfet et par délégation,
le Secrétaire Général,



Ludovic PIERRAT

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE ET PARCELLAIRE EN VUE DU PROJET DE CONSTRUCTION ET DE REHABILITATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET DE COMMERCES DANS LE QUARTIER DU BANLAY SUR LA COMMUNE DE NEVERS (58)

En accord avec les services de la Préfecture de la Nièvre, l'enquête publique a été conduite à NEVERS du 4 novembre au 19 novembre 2024 inclus, soit durant 16 jours consécutifs.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur, à savoir deux en mairie centrale de Nevers (lundi 4 novembre 2024 et mardi 19 novembre 2024) et une à la mairie de proximité du BANLAY (le jeudi 14 novembre 2024).

Dans chacune de ces deux mairies le commissaire enquêteur avait déposé dès le début de l'enquête un dossier d'enquête complet ainsi que deux registres d'enquête, le premier consacré à la D.U.P. et l'autre à l'Enquête Parcellaire.

Ce dossier était également consultable sur le site internet dédié de la Préfecture de la Nièvre www.nievre.gouv.fr.

Après vérification des formalités réglementaires d'affichage et de publicité de l'enquête publique, celle-ci s'est déroulée sans incident et conformément à la réglementation en vigueur.

Au terme de l'enquête et après clôture des quatre registres d'enquête il s'est avéré que le public ne s'était pratiquement pas mobilisé et qu'il n'avait pas manifesté de réel intérêt pour le projet de rénovation et de réhabilitation de ce secteur du quartier du Banlay.

En effet, lors des trois permanences tenues en mairie, un seul habitant s'est déplacé pour venir s'entretenir avec le commissaire enquêteur. Il s'agit de Monsieur Jacky BEKIC, domicilié à CRUX LA VILLE (58) et propriétaire d'une d'un immeuble dans ce quartier, immeuble implanté sur sa parcelle AI 033 et directement concerné par le projet.

Monsieur BEKIC s'est en effet rendu à la permanence tenue en la mairie de proximité du BANLAY le 14 novembre 2024 et, à cette occasion, a consigné une observation sur le registre D.U.P.

Il a en outre mandaté son avocat, Maitre Éric BLANCHECOTTE du barreau de Nevers, afin que celui-ci rédige un courrier et le remette au commissaire enquêteur. Maitre LANCHECOTTE s'est effectivement rendu à la permanence du 19 novembre 2024 en mairie de Nevers pour s'entretenir avec le commissaire enquêteur et lui remettre ledit courrier, qui a été annexé au registre d'enquête D.U.P.

Ce sont donc au total une seule observation qui a été consignée sur registre et un seul courrier qui a été remis au commissaire enquêteur durant cette enquête publique.

1 / Observation déposée sur le registre D.U.P. de la mairie annexe du BANLAY

Cette observation a été déposée le 14 novembre 2024 par monsieur Jacky BEKIC durant la permanence tenue en mairie annexe du BANLAY.

Au terme de son entretien avec le commissaire enquêteur, il a en effet souhaité consigner une observation sur le registre D.U.P.

Il y exprime en substance son opposition résolue à la DUP et à l'ensemble du projet du BANLAY.

Il conteste en outre le montant de l'indemnisation qui a été fixée pour son immeuble, considérant notamment que celle-ci est sous-évaluée car elle ne prend pas en compte le rapport locatif annuel de son immeuble.

Il indique enfin que son avocat déposera un recours contre cette D.U.P.

2 / Courrier remis au commissaire enquêteur en mairie centrale de NEVERS

Maitre Éric BLANCHECOTTE, avocat neversois de Monsieur Jacky BEKIC, est venu rencontrer le commissaire enquêteur lors de la permanence du 19 novembre 2024 et lui a remis un courrier qui a été annexé au registre DUP de la mairie de NEVERS.

Dans ce courrier il évoque la situation de Monsieur BEKIC et le préjudice financier que subirait celui-ci notamment du fait de la perte d'exploitation locative de ses trois appartements depuis l'annonce du projet RNU et de la DUP.

Avec le chiffrage détaillé de tous les éléments financiers avancés par Maitre BLANCHECOTTE, ce dernier indique que Monsieur BEKIC serait en droit d'obtenir une indemnisation totale de plus de 440 000 euros .soit une somme très supérieure à l'indemnisation proposée.

Dans son courrier Maitre BLANCHECOTTE conteste par ailleurs le bienfondé du projet compte tenu du grand nombre de destructions d'immeubles qu'il implique. Il relève également que ce projet prévoit la suppression de sept locaux à usage professionnels ou commerciaux pour n'en créer que quatre...

COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Comme l'indique le déroulement de l'enquête, le public ne s'est visiblement pas mobilisé sur ce projet de rénovation et de réhabilitation du quartier du Banlay , projet qui ne semble guère intéresser les habitants de ce quartier.

S'il n'y a pas approbation, il n'y a pas non plus de remise en cause, d'hostilité ni de contestation globale du projet.

La seule opposition, au demeurant prévisible, est celle exprimée par Monsieur BEKIC, directement concerné puisque propriétaire de la parcelle où son immeuble commercial et locatif est voué à la destruction dans le cadre de la mise en œuvre du projet.

Il conviendra donc que ses arguments soient examinés avec attention et que réponse soit apportée notamment aux demandes financières qui sont les siennes et qui, en l'état, apparaissent très largement supérieures au niveau de l'indemnisation officielle proposée...



DEPARTEMENT
De la Nièvre
COMMUNE
De Nevers

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

(Adresse de retour : Préfecture de la Nièvre – Pôle des politiques publiques –
Section Environnement - guichet unique ICPE – 40 rue de la Préfecture – 58026 NEVERS CEDEX)

Je soussigné, Denis THURIOT Maire de la commune de Nevers,
certifie que l’arrêté de M. le Préfet de la Nièvre en date du 27 septembre 2024,
portant ouverture conjointe d’une enquête publique préalable à la déclaration d’utilité publique et
d’une enquête parcellaire en vue du projet de construction et de réhabilitation d’équipements
publics et de commerces dans le quartier du Banlay situé sur le territoire de la commune de Nevers
a été publié le 27 septembre 2024 dans la commune de Nevers
et qu’il a notamment été affiché à la porte de la mairie de Nevers
et à la mairie de proximité du Banlay
du 2 octobre 2024 au 19 novembre 2024 à 17h30

Cachet de la Mairie



Fait à Nevers le 20 novembre 2024

Signature

Pour le Maire,
Par délégation,
Amandine BOUJILAT
Adjointe au Maire

Service Aménagement, Urbanisme et Habitat
Affaire suivie par : BESSON delphine
Tél : 03 86 71 70 86
courriel : delphine.besson@nievre.gouv.fr

Nevers, le 09/07/2024

Le directeur Départemental des Territoires
de la Nièvre

A

Monsieur le Préfet de la Nièvre
Direction du pilotage interministériel

Par courrier en date du 16 juillet dernier, vous me demandez d'émettre un avis sur le dossier de demande d'enquête préalable à la DUP en vue de l'acquisition par voie d'expropriation de 7 parcelles (AI 033, AI 035, AI 036, AI 037, AI 328, AI 378 et AI 379) sur la commune de Nevers. La finalité de cette DUP est de créer une réserve foncière pour la construction et la réhabilitation de cellules commerciales et d'équipements publics de proximité dans le quartier du Banlay.

Cette démarche s'inscrit dans le programme de renouvellement urbain global du quartier prioritaire politique de la ville (QPV) du Banlay financé par l'ANRU. C'est un projet d'aménagement d'envergure porté par l'agglomération de Nevers et doté d'un concours financier de 19,9 M€ pour un coût de travaux estimé à plus de 70M€ HT.

La construction et réhabilitation de cellules commerciales et d'équipement publics de proximité est une des opérations structurantes de ce programme et a pour objectif de créer une nouvelle centralité au cœur du QPV afin de favoriser l'attractivité du quartier. La réalisation de ces opérations a fait l'objet d'un traité de concession avec Nièvre Aménagement (délibération de la ville du 4 avril 2023) et d'une subvention de 1,4M€ de l'ANRU.

Sur les 7 parcelles, objet de la DUP, 3 seulement restent à acquérir pour mener à bien cette opération :

- La parcelle AI 328 appartient à Nièvre Habitat qui est un acteur majeur du projet de rénovation du quartier. La cession à l'aménageur est d'ores et déjà prévue.
- Les parcelles AI 033 et AI 379 respectivement d'une surface de 428 m² et 298 m² et estimées par la DDFIP à 219 K€ et 115 K€ appartiennent à des propriétaires privés. Des négociations pour une acquisition à l'amiable sont en cours mais elles pourraient ne pas aboutir.

L'atteinte à la propriété privée reste donc très limitée au regard du projet de renouvellement urbain global du quartier.

De plus, la réalisation de cette polarité commerciale et de services conditionne l'exécution d'autres projets d'aménagement. En effet, les locaux créés doivent accueillir des commerces et équipements actuellement situés au rez-de-chaussé d'immeubles à démolir qui doivent eux-mêmes libérer du foncier pour d'autres opérations.

Il convient également de noter que d'un point de vue budgétaire les subventions de l'ANRU doivent être engagées avant le 30 juin 2026 et les travaux terminés avant fin 2030. Aussi tout retard trop

important lié à un problème de maîtrise du foncier par Nièvre Aménagement pourrait impacter fortement l'atteinte des objectifs du programme de rénovation urbaine du Banlay.

Considérant que

- le projet construction et de réhabilitation des cellules commerciales et d'équipement publics de proximité est compatible avec le règlement du secteur UB du PLU,
- le projet présenté est conforme à la convention pluriannuelle du projet de renouvellement urbain du quartier du Banlay en date du 2 décembre 2020 et à son avenant du 29 février 2024.

J'émet un avis favorable sur ce dossier.

Le directeur départemental

Pierre PAPADOPOULOS



**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et de
cessibilité**

**Projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de
commerces dans le quartier du Banlay**

Réponse au procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur

La présente réponse a été rédigée avec le concours de Nièvre Aménagement, maître d'ouvrage de l'opération de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay.

➤ Au sujet de la valeur vénale de l'immeuble de Jacky Bekic (parcelle AI 033)

Dans son courrier transmis le 19 novembre 2024, Maître Blanchecotte, représentant Jacky Bekic, indique que la valeur vénale de l'immeuble est de 340 000 €.

Cette affirmation s'appuie sur deux avis de valeurs qui avaient, par ailleurs, déjà été portés à la connaissance de la Ville :

- Un avis produit le 29 septembre 2021 par Alliance Immobilier Service – estimation à 340 000 € ;
- Un avis produit le 19 décembre 2022 GB Immobilier – estimation entre 330 000 et 340 000 €.

Il est à noter que ces deux avis se basent sur un rendement locatif annuel brut de 34 000 € de l'immeuble indiqué par Monsieur Bekic et ne prennent pas en compte les travaux de rénovation nécessaires pour maintenir son rendement locatif dans la durée.

Ces avis sont significativement supérieurs à ceux produits par le pôle d'évaluation domaniale de la Direction des Finances Publiques, sollicité à deux reprises par la Ville, conformément au code général des collectivités territoriales :

- dans son avis du 8 avril 2021, le Domaine estime la valeur vénale du bien à 136 000 € HT HC, avec une marge d'appréciation de + ou - 15 % ;
- dans son avis du 27 juin 2024, le Domaine estime la valeur vénale du bien à 162 000 € HT HC, avec une marge d'appréciation de + ou - 15 %.

Nièvre Aménagement, maître d'ouvrage de l'opération depuis le 12 mai 2023, date de la signature du traité de concession d'aménagement, a repris les négociations avec Jacky Bekic au début de l'année 2024.

Nièvre Aménagement a sollicité Monsieur Bekic le 16 mai 2024 pour effectuer une visite de son bien en présence d'un agent immobilier. Cette visite a été réalisée le 5 septembre 2024, en présence de Léa Azencot, cheffe de projet chez Nièvre Aménagement, Jacky Bekic, et Sébastien Cointe, agent immobilier chez Axe Immobilier.

A la suite de celle-ci, Axe Immobilier a transmis un avis de valeur au maître d'ouvrage de l'opération : estimation du bien entre 250 000 et 260 000 €.

A l'appui de cet avis, Nièvre Aménagement a transmis le 16 octobre 2024 à Maître Blanchecotte une proposition d'acquisition de la parcelle AI 033 pour un montant de 200 000 € HT.

Cette proposition n'a, à ce jour, fait l'objet d'aucune réponse officielle de la part de Monsieur Bekic ou de son avocat.

➤ Au sujet des indemnités que pourrait percevoir Monsieur Bekic

Dans son courrier du 19 novembre 2024, Maître Blanchecotte indique que Monsieur Bekic est en droit de prétendre à l'allocation d'indemnités accessoires que sont :

1. La perte d'exploitation de ses logements depuis l'annonce et le début du projet qui représente 50 000 € ;
2. La perte d'une année de loyers, temps minimum nécessaire pour lui permettre de réaliser un investissement équivalent ;
3. La plus-value que devrait acquitter Monsieur Bekic estimée à 22 000 € ;
4. L'indemnité de emploi de 25 000 €.

La Ville souhaite rappeler que le paiement d'indemnités s'effectue à l'issue d'une expropriation et que ces dernières sont calculées par le juge de l'expropriation.

En tout état de cause, la Ville et Nièvre Aménagement souhaitent opposer les remarques ci-dessous aux demandes émises par M. BEKIC :

- Concernant l'indemnité accessoire n°1 :
 - Rien n'empêche matériellement ni légalement M. Bekic de louer ses appartements depuis l'annonce du projet en 2020 (son immeuble est toujours parfaitement accessible). Depuis cette date, la Ville n'a effectué aucuns travaux d'aménagements urbains à proximité directe de son immeuble qui pourrait justifier d'une incapacité ou difficulté à louer ses appartements. Par conséquent, le paiement d'une telle indemnité n'apparaît pas recevable.
- Concernant l'indemnité accessoire n°2 :
 - Preuve doit être apportée que Monsieur Bekic ne pourra réaliser un investissement équivalent à la suite de la cession de son bien avant une durée d'un an.
- Concernant l'indemnité accessoire n°3 :
 - La prise en compte de ce montant dans une éventuelle nouvelle proposition d'acquisition devra faire l'objet d'une négociation entre les parties.
- Concernant l'indemnité accessoire n°4 :
 - L'indemnité de emploi, versée à l'issue de la procédure d'expropriation est calculée en fonction de la valeur vénale du bien. Le montant de cette indemnité est donc variable selon les estimations produites. A titre d'exemple, dans son avis du 27 juin 2024, le Domaine estime l'indemnité de emploi à 17 200 € (calculée sur une estimation de la valeur vénale de 162 000 €).

Propos conclusifs au sujet de l'acquisition du bien de Monsieur Bekic :

Nièvre Aménagement et la Ville de Nevers se tiennent à disposition de Monsieur Jacky BEKIC pour définir un prix d'acquisition qui pourrait satisfaire l'ensemble des parties.

Il est à préciser qu'un courrier a été transmis le 19 novembre 2024 à Maître Blanchecotte afin de convenir d'un temps d'échange et avancer dans les négociations. Les dates proposées pour ce rendez-vous sont les suivantes : le lundi 9 décembre à 11h ou le vendredi 13 décembre à 11h.

➤ Au sujet du bienfondé de l'opération

Les arguments apportés par M. Blanchecotte concernant le bien fondé du projet ne sont pas recevables.

En effet, si la présente opération va permettre la création de 4 nouvelles cellules commerciales, la réhabilitation de deux locaux commerciaux, la délocalisation de la mairie de proximité et du centre social au cœur du quartier, celle-ci est à considérer dans le cadre plus global du projet de renouvellement urbain du quartier du Banlay.

Ce dernier prévoit également la construction de deux bâtiments mixtes rue Ernest Renan qui accueilleront au RDC des services de santé et activités tertiaires (dont l'auto-école et l'agence de proximité de Nièvre Habitat actuellement présent dans le bâtiment 7 rue Ernest Renan).

Par conséquent, le projet de renouvellement urbain du quartier du Banlay, en créant plus de locaux commerciaux, professionnels et d'équipements publics qu'il n'en supprime, va bien permettre de renforcer le potentiel économique et l'attractivité du quartier.

Nevers.

Le 3 décembre 2024

Amandine BOUJLILAT

Adjointe déléguée à la proximité, à la
cohésion sociale et aux relations
citoyennes

Eric BLANCHECOTTE
Diplôme d'études approfondies en droit privé
Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Carole BOIRIN
Docteur en droit
Ancien Bâtonnier de l'Ordre
Avocats Associés au Barreau de Nevers

M. Claude BIANCALANA
Commissaire enquêteur de Nevers

Nevers. le 19 novembre 2024

Objet : Observations

N. Réf. :
21-214 - BEKIC/VILLE DE NEVERS
BE / AB

Monsieur le Commissaire,

M. Jacky BEKIC dont je suis l'avocat est propriétaire d'un immeuble à usage de commerce et d'habitation situé 1 et 3 rue Blaise Pascal à Nevers.

La ville de Nevers a initié un projet de construction et de réhabilitation d'équipements publics et de commerces dans le quartier du Banlay il y a plusieurs années, sans informer M. BEKIC propriétaire depuis 2002 d'un immeuble au centre de ce quartier, que son bien était destiné à être détruit.

La commune de Nevers a proposé à M. BEKIC d'acquérir son bien à un prix dérisoire.

Il doit être précisé que depuis le début des travaux engagés dans le quartier. M. BEKIC n'a plus été en mesure de proposer à la location les appartements de son immeuble ce qui représente une perte de revenu de 10 000 € par an soit 50 000 € à la fin de l'année 2024.

M. BEKIC a estimé le préjudice qu'il subirait en cas de privation de son immeuble

L'immeuble à usage locatif composé de deux locaux commerciaux et de trois appartements procurait à Monsieur BEKIC un revenu annuel de 34 000 € en 2020.

La valeur vénale de l'immeuble de Monsieur BEKIC est de 340 000 €.

Cette somme est cependant insuffisante pour indemniser les préjudices que Monsieur BEKIC subirait du fait de la perte de son immeuble qui lui procure la moitié de son revenu.

Monsieur BEKIC est en droit de prétendre à l'allocation d'indemnités accessoires que sont :

- La perte d'exploitation de ses logements depuis l'annonce et le début du projet qui représente 50 000 € ;

SCP au capital de 62 000,00 € - RCS Nevers: D 484 786 215
6 rue de la Basilique 58000 NEVERS
Tél. : 03 86 71 01 84 - Fax: 03 86 71 01 89
Email : contact@scnblanchecotteboirin.fr

- La perte d'une année de loyers, temps minimum nécessaire pour lui permettre de réaliser un investissement équivalent ;
- La plus-value que devrait acquitter Monsieur BEKIC estimée à 22 000 € ;
- Les dépenses que Monsieur BEKIC serait amené à exposer lors du rachat d'un bien de même nature qui justifient l'allocation d'une indemnité de emploi de 25 000 €.

Monsieur BEKIC serait en droit d'obtenir une indemnisation de plus de 440 000 €.

La ville de Nevers qui a visité l'immeuble de M. BEKIC à plusieurs reprises a pu constater le très bon état de ce bien.

La ville de Nevers qui n'a jamais formulé d'offre d'achat conforme à la valeur du bien et de proposition d'indemnisation des préjudices que subirait M. BEKIC du fait de la privation de son immeuble de rapport a préféré engager une procédure d'expropriation qui nécessite de reconnaître à son projet un caractère d'utilité publique.

La ville de Nevers veut renforcer le potentiel économique du quartier.

La ville de Nevers considère que le projet permettra la réhabilitation de deux cellules commerciales 2 impasse Stevenot (la salle de billard est fermée depuis plus de 20 ans et le local qui habitait une agence de la Caisse d'Épargne depuis plus de 15 ans) et la construction de quatre nouvelles cellules commerciales qui ne sont pas localisées.

Cependant, le projet prévoit la destruction de l'immeuble (cadastré 335) dans lequel était exploités une auto-école et un local professionnel d'infirmières. Ce bâtiment comportait aussi le local de la mairie annexe.

Un autre immeuble voisin de celui susvisé destiné à être détruit comportait un commerce de restauration (kebab) et un bureau de poste.

Le projet prévoit aussi de détruire l'immeuble dans lequel était exploité un super marché (Lidl) avant les restaurants du cœur et les deux commerces de restauration et d'alimentation exploités dans l'immeuble de M. BEKIC.

Le projet prévoit donc la suppression de sept locaux à usages professionnels ou commerciaux pour en créer quatre.

Aussi les immeubles d'habitation détruits fournissent une emprise très importante permettant la construction du centre social, de l'espace jeunes et de la mairie de proximité figurant au projet.

Les locaux commerciaux de M. BEKIC ont toujours été exploités.

Leur fermeture va à l'encontre des objectifs qui fondent le projet de réhabilitation des commerces du quartier qui va perdre environ 2 500 habitants.

M. Jacky BEKIC conteste le fait que l'expropriation de son immeuble puisse être justifiée par l'utilité publique du projet.

Je vous remercie d'annexer les observations de M. BEKIC à votre rapport.

Veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.



Éric BLANCHECOTTE