

1 route de Chapaize  
71460 Champagny sous Uxelles  
Tél. 03 85 92 59 12  
Email : mairie.champagny-sous-uxelles@wanadoo.fr



Sous-préfecture de Chalon-sur-Saône

28 Rue Général Leclerc

71100 Chalon-sur-Saône

Objet : Etude expropriation - Demande arrêté ouvrant enquête publique.

Monsieur le Sous-Préfet,

La commune de Champagny sous Uxelles a en cours la gestion d'un péril imminent depuis avril 2019 sur décision du TA de Dijon concernant M. LIMAL domicilié 10 rue des Griottons 71250 CLUNY, pour un bâtiment 3 route de Colombier à Champagny sous Uxelles.

Suite à :

- La visite de l'expert du TA en avril 2019 sans succès pour sa mise en sécurité, attestée par huissier,
- L'information obtenue par ailleurs quant à la faible solvabilité du propriétaire,

Notre commune à petit budget n'a pas souhaité s'engager dans une sécurisation qui l'aurait mis à mal financièrement avec des chances de recouvrement à court ou moyen terme pour le moins faibles.

Les choses sont donc restées en l'état faute d'entente possible avec le propriétaire maintes fois sollicité depuis pour sécuriser le site ou organiser une vente de gré à gré.

Aujourd'hui, parallèlement nous réfléchissons à notre DECI déficiente et à la sécurisation d'un carrefour central du bourg sur la D 314 Bis au regard de la circulation importante et des stationnements qui sont problématiques. (Camions de livraison, cars scolaires et touristiques, engins agricoles utilisent cet axe pour rallier Chalon sur Saône à Chapaize- Cormatin -Cluny).

Nous envisagerions au sein de notre Conseil Municipal d'entamer une procédure d'expropriation concernant les parcelles :

- B 47 (975m<sup>2</sup>) supportant la ruine,
- B 832 (58m<sup>2</sup>), terrain
- B 893 (295m<sup>2</sup>), terrain
- ZC 133 (571m<sup>2</sup>), terrain

- Soit une surface totale de 1 899 m<sup>2</sup>.
- L'emprise au sol des reste de l'habitation est de l'ordre de 78m<sup>2</sup>, celle de la grange écroulée de 178m<sup>2</sup>. (Relevé approximatif sur Google Earth)

Ce serait :

- \* la réponse à la gestion d'un péril imminent en centre bourg qui ne trouve pas de solution à ce jour,
- \* la réponse à un problème de sécurisation de la voie publique en centre bourg autour d'un carrefour avec la D 314 bis, endroit de sur-stationnement fréquent lié à la venue de stagiaires chez un artisan voisin (tourneur sur bois), qu'il nous faudrait aménager en retirant le stationnement intensif.
- \* la solution pour désengorger une voie communale relativement étroite, menacée par le péril et avec un stationnement des riverains qui gêne la libre circulation des engins agricoles et le croisement de véhicule,
- \* la récupération d'une emprise foncière actuellement inexistante pour l'installation d'un PENA d'importance nécessaire dans le cadre de la DECI d'après l'étude remise par ALTEREO, sollicité par la Communauté de communes, nos hydrants ne pouvant répondre aux exigences DECI,
- \* une réponse au PLUI en cours d'élaboration qui doit préciser les possibilités de stationnement en centre bourg,
- \* une réponse en concertation avec la Communauté de communes Entre Saône et Grosne à la recherche de solutions favorables à la mobilité sur laquelle travaille Petites Villes de demain,
- \* un embellissement paysager de notre commune dans son développement fortement impactée par le tourisme avec nombreux gîtes et chambres d'hôtes.

En espérant que cette note explicative du projet soit suffisante pour vous permettre de prendre un arrêté qui ouvrirait l'enquête publique,

Vous trouverez en pièces jointes :

- Un plan de situation du projet avec parcellaire et vue satellite annoté,
- Le périmètre en jaune délimitant les biens à exproprier
- L'évaluation des distances justifiant la pertinence de l'installation d'un PENA à cet endroit à moins de 400 m à vol d'oiseau de la plupart des habitations du village et également des bâtiments agricoles de stockage et d'élevage dont certains pourvus de couvertures photovoltaïques sans répondre à ce jour intégralement à leur couverture DECI comme énoncé dans l'arrêté du permis de construire.

L'estimation sommaire, faute d'instruction officielle, des acquisitions à réaliser demandée en mai 2021 au Pôle d'évaluation Domaniale Saône et Loire Nièvre à Mâcon qui a amené la réponse suivante :

*Les valeurs dominantes de marché pour des biens bâtis comparables (surface de 40 à 90 m<sup>2</sup>, correspondant à des habitations en mauvais état voire très mauvais état ou à des granges/hangars, secteur rural, dans un rayon de 10 km autour de CHAMPAGNY SOUS UXELLES) se situent entre 160 et 215 €/m<sup>2</sup>. La moyenne s'établit à 196 €/m<sup>2</sup>.*

Sous cet angle, l'état de dégradation du bâti laissant supposer une démolition intégrale nous semble devoir être considéré à minima et en fonction des métrages relevés précédemment, 256m<sup>2</sup> au total à 160€, soit 28 558€.

Par contre il est à noter qu'étant pour l'ensemble des parcelles à moins de 100m d'un bâtiment d'élevage, toute construction ou reconstruction d'habitation semble devoir être écartée au titre du périmètre de réciprocité agricole, que ce soit au titre du RNU actuel ou au futur PLUI qui devrait être effectif en décembre 2023.

Dans cette hypothèse, une estimation prise sur le site de la SAFER situerait à 2 400€/ha valeur des terrains non bâtis en Saône et Loire et ici on est sur une surface totale de 1 899 m<sup>2</sup>, soit une valeur de 45 576 €. Nous devons par contre tenir compte du coût de démolition. Sachant qu'en 2019 la sécurisation consistant au démontage de la toiture charpente avait été estimée par devis à plus de 15 000€, cela ramène déjà l'évaluation à 30 000 €, chiffre qui se rapproche de la première estimation ci-dessus et qu'il ne semble pas sérieux de dépasser pour définir une indemnisation si vous nous confirmez par arrêté au final la cessibilité du bien.

Avec un arrêté ouvrant enquête publique de la Préfecture nous pourrions faire confirmer ce point par le Pôle d'évaluation Domaniale Saône et Loire Nièvre à Mâcon.

Dans l'attente de votre décision, Veuillez croire à l'expression de nos salutations distinguées.

Philippe CHARLES de L A BROUSSE

Maire de Champagny sous Uxelles

