

Département des
DEUX – SEVRES
Commune de CHIZE



RAPPORT ET CONCLUSION D'ENQUETE PUBLIQUE



*Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
en vue de la création d'un espace de stationnement
et d'un espace végétalisé,
dans le bourg de CHIZE 79170*

Présenté par :

La Municipalité de CHIZE 79170

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE PREALABLE A LA D.U.P.

ET

CONCLUSION

<u>RAPPORT D'ENQUETE PREALABLE A LA D.U.P. :</u>	Pages 1 à 8
<u>I – LE PROJET DE D.U.P. :</u>	‘ 1 à 4
<u>1/ – NATURE DE LA DEMANDE DE D.U.P. :</u>	‘ 1 et 2
<u>2/ - SITUATION DU PROJET ET IDENTITE DU PROPRIETAIRE :</u>	‘ 2
<u>3/ – CHRONOLOGIE DES FAITS QUI ONT CONDUIT A L'ENQUETE ;</u>	‘ 2 et 3
<u>4/ – ELEMENTS ETAYANT LA DEMANDE DE D.U.P. :</u>	‘ 3 et 4
<u>5/ - CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL :</u>	‘ 4
<u>II – DEROULEMENT DE L'ENQUETE :</u>	pages 5 à 7
<u>A – SAISINE :</u>	‘ 5
<u>B – COMPOSITION DU DOSSIER :</u>	‘ 5
<u>C – PUBLICITE :</u>	‘ 6
<u>D – DILIGENCES</u>	‘ 6 et 7
<u>III – ANALYSE DES OBSERVATIONS :</u>	pages 8
<u>P. JOINTES :</u>	

- 1 plan des parcelles, sur le « Périmètre à exproprier ».

CONCLUSION ENQUETE PREALABLE A LA D.U.P.:Pages 10 à 18

<u>I – SYNTHÈSE DU PROJET :</u>	‘ 10 à 13
1/ - <u>NATURE ET SITUATION DU PROJET :</u>	‘ 10
2/ - <u>CHRONOLOGIE DES FAITS QUI ONT CONDUIT A L’ENQUETE :</u>	‘ 11
3/ - <u>IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE – PERIMÈTRE DE L’EMPRISE :</u>	‘ 12
4/ - <u>ELEMENTS ETAYANT LA DEMANDE DE D.U.P. :</u>	‘ 13
<u>II - SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L’ENQUETE :</u>	‘ 14
<u>III – AVIS DU C.E. SUR L’ENQUETE ET LES OBSERVATIONS :</u>	‘ 15 et 16
<u>IV – MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :</u>	‘ 17 et 18

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné *Bernard PIPET*, Commissaire Enquêteur, demeurant rue des Charentes à SECONDIGNY 79130, ai l'honneur d'exposer les résultats de l'enquête que j'ai diligentée, consécutivement à l':

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique en vue de la création d'un espace de stationnement et d'un espace végétalisé, dans le bourg de CHIZE 79170

Présentée par :

La commune de CHIZE 79170

I – PROJET DE D.U.P. :

1/- NATURE DE LA DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE:

Dans le courant de la nuit du 13 au 14 janvier 2018, la toiture du vieil immeuble, siège du restaurant inexploité de « La Croix Blanche » à l'angle du n° 10, rue des Ponts de la Boutonne et du n° 1, rue du Ridouet dans le centre-bourg de CHIZE 79, s'est effondrée.

En l'absence du propriétaire des lieux, Mr Keith LANGLEY, de nationalité Anglaise, reparti en Angleterre depuis plus d'une décennie, qui n'a jamais répondu aux lettres recommandées de la municipalité de Chizé, à son adresse connue en Angleterre, l'alertant, notamment, sur l'état de dégradation de sa propriété, a obligé la municipalité de Chizé 79 à demander avant l'écroulement, à deux reprises, des expertises, devant déterminer si l'immeuble était ou non en état de péril.

Ces deux expertises (2015 et 2018) ont toutes deux conclu à « un péril imminent ».

Par jugement du T.G.I. de Niort, en date du 25 mai 2018, la municipalité de Chizé a été autorisée à procéder aux travaux de destruction de l'immeuble situé 10, rue des Ponts de la Boutonne, cadastré B 0447, à CHIZE et a condamné Mr Keith Langley aux entiers dépens.

Les carences et défaillances du propriétaire Mr Langley, au sujet des 3 parcelles considérées, d'une superficie totale de 928 m2, ont été d'un coût total de **46 950,17 euros**, subi et payé par la municipalité de Chizé, comme l'atteste le document relatant ces dépenses, déposé par Mr le Maire de Chizé dans le cadre de l'enquête parcellaire.

L'objet de la présente enquête publique, distincte, mais conjointe à une enquête parcellaire, consiste à recenser les éléments pouvant étayer la demande de Déclaration d'Utilité Publique, formulée par la municipalité de Chizé, afin de réaliser sur les parcelles, dont Mr Langley est propriétaire, un parking et un espace végétalisé et d'intégrer ces parcelles dans le domaine public de la commune :

- L'espace ainsi libéré par la démolition de l'hôtel-restaurant « La Croix Blanche », pour y réaliser un parking sur toute son emprise (parcelle cadastrée B 0447 d'une superficie de 407 m²).
- La réalisation d'un espace végétalisé sur les deux petites parcelles situées en face de l'ancien hôtel-restaurant, (cadastrées B 0468, et B 0469, d'une superficie de 415 m² et de 106 m²)

2/- SITUATION DU PROJET ET IDENTITE DU PROPRIETAIRE :

Le bourg de Chizé, dont la commune comporte 864 habitants, est situé au Sud du département des Deux-Sèvres et à quelques km du département de La Charente.

Le bâti se situe à la fois sur les hauteurs d'un petit vallon et dans le fond d'une petite vallée ou coule la rivière « La Boutonne », affluent de la rivière « La Charente ».

Le projet est situé au centre-bourg, dont les rues situées dans la vallée sont étroites.

L'habitat est ancien et le projet est situé à 150 m de la rivière « La Boutonne ».

-La parcelle B 0447, d'une superficie de 407 m² sur laquelle était implanté le restaurant « La Croix Blanche » et sa cour intérieure, à Chizé 79, se situe à l'angle du n° 10, rue des Ponts de la Boutonne et du n° 1 rue du Ridouet dans le centre-bourg de CHIZE 79.

-Les parcelles B 0468 et B 0469, d'une superficie de 415 m² et de 106 m², constituées par deux petits jardins, sont situées en face du restaurant, 1, rue du Ridouet et seraient dédiées à l'aménagement d'un espace public végétalisé, en surplomb de la rue du Ridouet, qu'elles bordent et dont elles sont séparées par un muret de pierres, dont une partie s'est écroulée.

Ces trois parcelles sont la propriété de Monsieur :

LANGLEY Keith, né le 21 juin 1941 à Sheffield (Grande Bretagne), de nationalité Britannique, vivant seul, se disant homme d'affaires, Demeurant 11, Greenhill avenue à Barnsley South Yorkshire (Grande Bretagne), ou, 35 Meadow Crescent Royston à Barnsley S 714 DL (Grande Bretagne), qui en a fait l'acquisition par acte notarié le 8 août 1991.

Le périmètre de l'emprise foncière de la D.U.P., se limite donc strictement et exactement aux 3 parcelles ci-dessus décrites, pour une superficie totale de 928 m² :

3/ – CHRONOLOGIE DES FAITS QUI ONT CONDUIT A L'ENQUETE :

- En 2008 environ, Mr Langley a disparu de Chizé, pour repartir en Angleterre, semble-t-il, laissant son commerce, acheté en 1991, inexploité et n'est jamais réapparu à Chizé. Le restaurant « La Croix Blanche » n'a plus été exploité et est resté inoccupé.

- En janvier 2015, le bâtiment est très dégradé et des fissures sur l'immeuble du restaurant s'aggravent, en l'absence du propriétaire, Mr Langley, qui ne répond pas aux lettres recommandés qui lui sont adressées par la mairie, à son adresse en Angleterre.

Monsieur le Maire de Chizé sollicite alors une première expertise, afin de savoir si l'immeuble répond à la définition juridique « d'un immeuble en péril » ou pas.

- L'immeuble est déclaré en péril et le 27 janvier 2015, Mr le Maire de Chizé a alors pris un arrêté de « *péril imminent* », puis une procédure de « *Bien sans maître* » a été entamée dans la mesure où Mr LANGLEY le propriétaire ne répondait à aucune des lettres recommandées qui lui étaient adressées à son adresse en Angleterre.

- Le 27 octobre 2016, un arrêté Préfectoral affecte « *La pleine propriété à l'Etat* » du bâtiment considéré.
- Après une période de recherche infructueuse du nommé LANGLEY, la Direction des Finances Publiques, à qui il doit des sommes dépassant 14 000 euros, retrouve le propriétaire et entame un échange de mails avec lui. Le 6 décembre 2017, la condition de « *Propriétaire inconnu* » tombe alors et l'Etat, après la mise en vente du bâtiment et diverses dispositions, y compris le permis de démolir, prend un nouvel arrêté, confiant la propriété du bien à son propriétaire, Mr Langley.
- Dans la nuit du 13 au 14 janvier 2018, la toiture du bâtiment abandonné du restaurant « La Croix Blanche », implanté sur la parcelle B 0447, s'effondre.
La municipalité engage alors une nouvelle procédure de « *péril imminent* », afin que les bâtiments soient examinés et que des mesures permettant la fin du péril soient mises en œuvre.
- Le 26 janvier 2018, une nouvelle expertise conclut essentiellement à : « *A un péril grave et imminent* ». De conséquentes mesures de sécurité sont prises par la municipalité de Chizé.
- Le 20 mars 2018, Mr le maire de Chizé sollicite le Juge Judiciaire des référés afin d'obtenir la démolition du bâtiment.
- Le 25 mai 2018, le jugement autorisant la démolition de l'immeuble est obtenu.
- Le 20 juin 2018, l'entreprise SARL MOUILLEBET commence la démolition complète du bar-hôtel-restaurant de « La Croix Blanche », qui s'est terminée le 13 juillet 2018.
- Après la démolition du bâtiment, l'espace ainsi libéré a été nivelé sommairement. Les véhicules des riverains y sont stationnés, libérant ainsi la voirie complètement rénovée.
- Face à l'hôtel-restaurant « La Croix Blanche », rue du Ridouet, se trouve un jardin, en pente et en surélévation de la rue appartenant à Mr Langley et délaissé depuis de nombreuses années, au point qu'une folle végétation débordante s'y est installée et a obligé la commune à intervenir. Laquelle demande également à acquérir ces jardins.
- Le total des dépenses engagées par la municipalité, qui a dû se substituer aux défaillances de Mr LANGLEY, se chiffre à **46 950,17 euros**. Cette somme représentait en 2018, 8,9% du budget annuel communal de fonctionnement, qui est à mettre à la charge du nommé LANGLEY.

4/ - ELEMENTS ETAYANT LA DEMANDE DE DUP DE LA MUNICIPALITE :

A/- LA PARCELLE B 0447 (407 m2) :

A cet emplacement, était implanté l'hôtel-restaurant de « La Croix Blanche », acheté et exploité à partir de 1991, mais abandonné par son propriétaire Anglais aux environs de l'année 2008.

Ce vieil immeuble, abritant l'établissement, s'est lézardé, fissuré, par manque d'entretien et de réparation, tandis que dans le même temps, son propriétaire, reparti en Angleterre, avisé à maintes reprises par lettres recommandées de la municipalité de Chizé, pour l'alerter et le mettre en demeure, n'a jamais répondu à aucun de ces courriers, à son adresse connue en Angleterre.

Après deux expertises, demandées par la municipalité de Chizé, concluant toutes deux à « un péril imminent », la toiture de l'immeuble s'est effondrée dans la nuit du 13 au 14 janvier 2018 et la démolition de l'immeuble a été ordonnée par jugement du T.G.I. de Niort, du 25 mai 2018, en vertu duquel la municipalité a fait démolir l'immeuble à ses frais, du 20 juin au 13 juillet 2018, en raison de la carence du propriétaire.

- Les murs des immeubles mitoyens, libérés de l'emprise de l'ancien restaurant, ont été renforcés et recrépis par la municipalité, puisqu'ils constituent désormais le pourtour du parking, sur deux faces.

- L'espace ainsi libéré permettrait de pallier dans ce secteur du centre-bourg, où les rues sont étroites et en particulier la RD 1, très passagère, à une circulation plus facile et aux besoins en stationnement qui y sont très forts.

- L'occasion de créer un parking, permettrait d'éviter d'imperméabiliser cet espace, pour l'instant sommairement nivelé, dans un des points les plus bas et des plus humide du bourg, en appliquant un revêtement en calcaire cylindré poreux permettant une infiltration rapide de l'eau lors des fortes pluies.

B/- LES PARCELLES B 0468 et B 0469 (d'une superficie de 415 m2 et 106 m2) :

Situées rue du Ridouet, face à l'ancien restaurant et appartenant au même propriétaire, ces deux parcelles, très en pente et en surplomb de la rue du Ridouet, bordant un muret d'1,50 m de hauteur environ, dont une partie s'est écroulée, les séparent de la rue, étaient à l'origine des jardins, qui ont été délaissés et sont devenus, embroussaillés et recouverts d'une végétation débordante.

Ces petits jardins ont été nettoyés par la municipalité.

- La maîtrise foncière de ces deux jardins permettrait à la commune de reconstruire le muret, le stabiliser et créer un espace végétalisé, dont la composition reste à imaginer, au cœur du bourg.

- Une partie de l'ensemble des parcelles, pourrait être consacrée à la création de « jardins partagés », tandis qu'une autre partie, selon la municipalité, pourrait se voir transformée en espace public, équipé d'un banc et d'ombrages arborés.

5/ – CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL :

La réalisation du projet de D.U.P. n'est pas de nature à dégrader l'environnement et en particulier le paysage.

Au contraire, la reconstruction du muret de protection des deux petites parcelles embellira ce secteur et l'aménagement d'un espace végétalisé, notamment sur les parcelles B 0468 et B 0469, sera de nature à réintroduire de la végétation dans cette partie du centre-bourg de Chizé, qui en est pauvrement munie.

Enfin, le revêtement envisagé du parking de la parcelle B 0447, en calcaire cylindré poreux, contribuera à l'infiltration des eaux de pluie plus facilement et naturellement dans le sol, plutôt que les enrobés bitumés, quasiment imperméables ne le font habituellement.

Aucune zone humide ne sera détruite par les travaux, pas plus qu'il ne sera porté atteinte à la faune et à la flore dans ce secteur.

II – DEROULEMENT DE L'ENQUETE :

A – SAISINE :

Par délibération du conseil municipal de Chizé, 79, en date du 7 juillet 2022, il a été décidé que la commune de Chizé fasse une demande de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) dans le but de procéder à l'acquisition dans le centre-bourg, des terrains cadastrés B 0447 – B 0468 – et B 0469, dans la mesure où le propriétaire de ces parcelles, de nationalité Anglaise, reparti dans son pays, ne s'est jamais manifesté depuis plus d'une décennie, malgré l'envoi de plusieurs lettres recommandées à son adresse en Angleterre et ce, alors que hôtel-restaurant « La Croix Blanche » qu'il exploitait, implanté sur l'une des parcelles, s'est effondré et que les deux autres parcelles, constituées par de petits jardins, étaient devenues des friches.

Le 6 septembre 2022, Mr le Maire de Chizé a demandé à Madame la Préfète du département de bien vouloir faire procéder à l'ouverture d'une enquête publique.

Par lettre en date du 28 novembre 2022, Madame la Préfète du département des Deux-Sèvres a demandé à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers de bien vouloir désigner, pour ce faire, un Commissaire Enquêteur.

Par *Décision n° E 22000130/86 du 2 décembre 2022*, rendue par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique conjointe, parcellaire et de demande de D.U.P. portant sur le projet visé ci-dessus et recueillir les observations des personnes souhaitant s'exprimer à ce sujet.

Par arrêté de Madame la Préfète du Département des Deux-Sèvres, en date du 15 décembre 2022, l'ouverture d'une enquête publique conjointe a été prescrite, sur le plan parcellaire et sur la Demande de Déclaration d'Utilité Publique, concernant l'acquisition et la réalisation d'un espace de stationnement et d'un espace végétalisé sur la commune de Chizé, sur les parcelles concernées.

L'enquête, dont le siège a été fixé à la mairie de CHIZE 79, a été programmée pour une durée de **20 jours** consécutifs, **du 11 au 30 janvier 2023 inclus**.

J'ai tenu 3 permanences en mairie de Chizé, les :

- Mercredi 11 janvier 2023 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 18 janvier 2023 de 14h00 à 17h00
- Lundi 30 janvier 2023 de 14h30 à 17h30

B – COMPOSITION DU DOSSIER :

Lors de mes permanences j'ai pu constater que le registre d'enquête de D.U.P. et les pièces constitutives du dossier étaient bien déposés à la mairie de Chizé, à la disposition du public qui a pu, aux heures d'ouverture de la mairie, consulter l'ensemble de ces documents en toute liberté et commodité et rédiger des observations, à savoir :

- L'arrêté d'ouverture d'enquête publique de Madame le Préfet des Deux Sèvres, en date du 15 décembre 2022.
- La délibération du conseil municipal de Chizé en date du 7 juillet 2022.
- 1 notice explicative.
- 1 plan de situation
- 1 plan du périmètre à exproprier.
- 1 plan des travaux à exécuter
- 1 copie du jugement du T.G.I. de Niort, en date du 22 mai 2018, autorisant la démolition de l'hôtel-restaurant « La Croix Blanche » à Chizé.
- 1 registre d'enquête publique de demande de D.U.P.

C – PUBLICITE :

Le 20 décembre 2022, au cours de ma visite des lieux à Chizé, j'ai pu constater que l'affichage de « l'avis d'enquête publique », avait été effectué rue du Ridouet à Chizé, face à l'ancien hôtel-restaurant démoli, de même que sur les panneaux habituels d'affichage intérieur et extérieur de la mairie de Chizé.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux de la presse locale, dans les 8 jours précédents l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête, soit dans les journaux et dates suivants :

- LA NOUVELLE REPUBLIQUE – Editions des 30 décembre 2022 et 13 janvier 2023.
- LE COURRIER DE L'OUEST – Editions des 30 décembre 2022 et 13 janvier 2023.

D – DILIGENCES :

Le 20 décembre 2022, de 9h00 à 10h45, après avoir pris en charge le dossier d'enquête en Préfecture de Niort, j'ai procédé à une visite des lieux sur le site du projet, à Chizé, en présence de Monsieur le Maire et ce, afin d'avoir une connaissance, la plus précise possible, du site du projet faisant l'objet d'une enquête parcellaire et d'une demande de D.U.P..

J'ai pu également observer la situation des travaux qui ont eu lieu et leur importance, soit :

- A l'angle du 10, rue des Ponts de la Boutonne et du 1, rue du Ridouet, une place assez rectangulaire, recouverte de cailloux provisoires dits « 15/20 », permettant actuellement le stationnement et correspondant à la parcelle B 0447, d'une superficie de 407 m², où se trouvait l'hôtel-restaurant démoli, dit de « La Croix Blanche ».

Deux des côtés de cette place sont entourés de murs d'immeubles voisins, qui jouxtaient autrefois le restaurant et la cour de celui-ci. Ces murs ont été recréés soigneusement.

- Rue du Ridouet, face à cette place, se trouvent deux petites parcelles, formant, bout à bout, également un rectangle.

Elles correspondent au cadastre aux n° B 0468 et B 0469, de 415 m² et 106 m² en surélévation de la rue et séparées d'elle par un muret en pierres de 1,50 m de hauteur environ, comportant au centre un écroulement. Ces deux parcelles, très en pente derrière le muret, étaient à l'origine de petits jardins qui ne sont plus entretenus.

J'ai procédé ensuite en mairie de Chizé, à l'ouverture du registre d'enquête de DUP.

L'adresse électronique, permettant au public de faire des observations a été mise en place et ouverte par les services de la Préfecture des Deux Sèvres, soit :

pref-contact-enquetespubliques@deux-sevres.gouv.fr

Au cours de mes permanences à la mairie de Chizé, j'ai eu la visite de plusieurs personnes, qui sont venues s'informer du projet, sans vouloir faire d'observation sur le projet de D.U.P.

Pendant l'enquête publique aucune observation n'a été faite sur le registre d'enquête..

A l'issue de l'enquête, le 30 janvier 2023 à 17h30, conformément à l'article 10 de l'arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique, j'ai clos les deux registres d'enquête.

Pour une lecture plus aisée, j'ai joint en annexe du présent rapport :

- 1 plan des parcelles, objet des enquêtes, sur le « Périmètre à exproprier ».

Enfin, le présent rapport, sa conclusion, le registre d'enquête et toutes les pièces constitutives du dossier sont transmis à :

- ❖ Madame le Préfet du département des Deux-Sèvres à NIORT 79
- ❖ Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS.
- ❖ Monsieur le Maire de CHIZE 79

En conséquence, *je suis en mesure de dresser procès-verbal pour attester de la régularité de la procédure et du bon déroulement de l'enquête.*

III – ANALYSE DES OBSERVATIONS :

J'ai ouvert un registre d'enquête sur la Déclaration d'Utilité Publique, demandée par Mr le Maire de Chizé, qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, du 11 janvier au 30 janvier 2023 inclus, à la mairie de Chizé, siège de l'enquête.

Aucune observation n'a été faite par le public sur le registre, ou par courrier postal, ou par voie électronique, malgré la possibilité offerte au public.

Secondigny le 9 février 2023

Le Commissaire Enquêteur
Bernard PIPET

-CONCLUSION-

CONCLUSION

Enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique en vue de la création d'un espace de stationnement et d'un espace végétalisé, dans le bourg de CHIZE 79170

Présentée par :

La commune de CHIZE 79170

I – SYNTHÈSE DU PROJET :

1 – NATURE ET SITUATION DU PROJET :

L'objet de la présente enquête publique, distincte, mais conjointe à une enquête parcellaire, consiste pour la municipalité de CHIZE 79, à demander à l'autorité administrative que l'Utilité Publique de son projet soit déclarée, pour faire l'acquisition, afin de réaliser la création d'un espace de stationnement et d'un espace végétalisé, sur trois parcelles désignées ci-après, pour une superficie totale de 928 m², cadastrées B 0447- B 0468 - et B 0469, à l'angle du 10, rue des Ponts de la Boutonne et 1, rue du Ridouet, dans le centre-bourg de CHIZE 79..

A cet emplacement, était implanté l'hôtel-bar-restaurant de « La Croix Blanche », acquis en 1991 et abandonné par son propriétaire Anglais aux environ des années 2008.

Ce vieil immeuble, abritant l'établissement, s'est lézardé, fissuré, par manque d'entretien et de réparation, tandis que dans le même temps, son propriétaire, reparti en Angleterre depuis plus d'une décennie, avisé à maintes reprises par lettres recommandées de la municipalité de Chizé, n'a jamais répondu à aucun de ces courriers, à son adresse connue en Angleterre.

Or, dans la nuit du 13 au 14 janvier 2018, la toiture du bâtiment s'est effondrée.

2 – CHRONOLOGIE DES FAITS QUI ONT CONDUIT A L'ENQUETE :

- En 2008 environ, Mr Langley a disparu de Chizé, pour repartir en Angleterre, semble-t-il, laissant son commerce, acheté en 1991, inexploité et n'est jamais réapparu à Chizé. .
- En janvier 2015, le bâtiment est très dégradé et des fissures sur l'immeuble du restaurant s'aggravent. Monsieur le Maire de Chizé sollicite alors une première expertise, afin de savoir si l'immeuble répond à la définition juridique « d'un immeuble en péril » ou pas.
- L'immeuble est déclaré en péril et le 27 janvier 2015, Mr le Maire de Chizé a alors pris un arrêté de « *péril imminent* », puis une procédure de « *Bien sans maître* » a été entamée dans la mesure où Mr LANGLEY le propriétaire ne répondait à aucune des lettres recommandées qui lui étaient adressées à son adresse en Angleterre.
- Le 27 octobre 2016, un arrêté Préfectoral affecte « *La pleine propriété à l'Etat* » du bâtiment considéré.
- La Direction des Finances Publiques, à qui le nommé LANGLEY doit des sommes dépassant 14 000 euros, retrouve le propriétaire et entame un échange de mails avec lui.
Le 6 décembre 2017, la condition de « *Propriétaire inconnu* » tombe alors et l'Etat prend un nouvel arrêté, confiant la propriété du bien à son propriétaire, Mr Langley.
- Dans la nuit du 13 au 14 janvier 2018, la toiture du bâtiment abandonné du restaurant « La Croix Blanche », implanté sur la parcelle B 0447, s'effondre.
La municipalité engage alors une nouvelle procédure de « *péril imminent* », afin que les bâtiments soient examinés et que des mesures permettant la fin du péril soient mises en œuvre.
- Le 26 janvier 2018, une nouvelle expertise conclut essentiellement à « *un péril grave et imminent* ». De conséquentes mesures de sécurité sont prises par la municipalité de Chizé.
- Le 20 mars 2018, Mr le maire de Chizé sollicite le Juge des référés afin d'obtenir la démolition du bâtiment et le 25 mai 2018, le jugement autorisant la démolition est obtenu.
- Le 20 juin 2018, l'entreprise SARL MOUILLEBET commence la démolition complète du bar-hôtel-restaurant de « La Croix Blanche », qui s'est terminée le 13 juillet 2018.
- Après la démolition du bâtiment, l'espace ainsi libéré a été nivelé sommairement. Les véhicules des riverains y sont stationnés, libérant ainsi la voirie complètement renouvelée.
- Face à l'hôtel-restaurant « La Croix Blanche », rue du Ridouet, se trouve un jardin, en pente et en surélévation de la rue, appartenant à Mr Langley, délaissé depuis de nombreuses années, obligeant la commune à intervenir. Laquelle demande également à acquérir ces jardins.
- Les dépenses de la municipalité, qui a dû se substituer à Mr Langley, se chiffrent à 46 950,17 euros, qui représentait en 2018, 8,9% du budget annuel communal de fonctionnement.

3 – IDENTIFICATION DU PROPRIETAIRE – PERIMETRE DE L'EMPRISE :

A ce jour, d'après les renseignements cadastraux, il apparait que :

-La parcelle B 0447, d'une superficie de 4,07 ares sur laquelle était implanté le restaurant : « La Croix Blanche », à l'angle du 10, rue des Ponts de la Boutonne et du n° 1 rue du Ridouet dans le centre-bourg de CHIZE 79 et,

-Les parcelles B 0468, et B 0469, d'une superficie de 4,15 ares et de 1,06 are, constituées par deux petits jardins, situées en face du restaurant, rue du Ridouet, en surélévation de la rue par un mur, de 1,50 m environ de hauteur, qui a subi un écroulement partiel, sont la propriété de Mr :

LANGLEY Keith, né le 21 juin 1941 à Sheffield (Grande Bretagne), de nationalité Britannique, vivant seul, se disant homme d'affaires, Demeurant 11, Greenhill avenue à Barnsley South Yorkshire (G.B.), ou, 35 Meadow Crescent Royston à Barnsley S 714 DL (G.B.).

Les parcelles dont Mr Langley a fait l'acquisition le 8 août 1991 sont parfaitement circonscrites. Le projet d'emprise foncière de la D.U.P., se limite donc strictement et exactement aux trois parcelles ci-dessous décrites, pour une superficie totale de 928 m² :

- La parcelle B 0447, d'une superficie de 407 m², où se trouvait le restaurant « La Croix Blanche » et sa cour intérieure, serait entièrement dédiée à la réalisation d'un parking. :
- Les parcelles B 0468 et B 0469, d'une superficie de 415 m² et 106 m², seraient dédiées à l'aménagement d'un espace public végétalisé, en surplomb de la rue du Ridouet.

Le 26 décembre 2022, conformément à l'article 7 de l'arrêté Préfectoral d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique parcellaire, la notification individuelle au propriétaire du restaurant « La Croix Blanche », sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, prévue à l'article R 131-6 du Code de l'Expropriation, a été faite par Monsieur le Maire de Chizé.

Dans la mesure où « le service des Domaines » n'évalue plus les biens en dessous de la somme de 180 000 euros, Monsieur le Maire de Chizé, prenant pour base le prix moyen des terrains dans le bourg de Chizé, a évalué avec son conseil municipal, la valeur des 928 m² à la somme de :

- Parcelle B 0447 : 20 euros le m² X 407 m² = 8 140 euros
- Parcelle B 0468 et B 0469 : 1,50 euro le m² X 517 m² = 775,50 euros

Soit au total la somme de : **8 915,50 euros.**

A/- LA PARCELLE B 0447 (407 m2) :

A cet emplacement, était implanté l'hôtel-restaurant de « La Croix Blanche », acheté et exploité à partir de 1991, mais abandonné par son propriétaire Anglais aux environs de l'année 2008.

- Après deux expertises, concluant toutes deux à « un péril imminent », la toiture de l'immeuble s'est effondrée dans la nuit du 13 au 14 janvier 2018 et la démolition de l'immeuble a été ordonnée par jugement du T.G.I. de Niort, du 25 mai 2018 et effectuée par la municipalité en raison de la carence du propriétaire, à l'instar des autres diverses démarches, expertises, travaux, effectués, qui ont été d'un coût de **46 950,17 euros**, somme représentant en 2018, 8,9 % du budget communal de fonctionnement de la commune.

Somme à mettre toutefois en regard de la valeur actuelle des parcelles soit **8 915,50 euros**

- Les murs des immeubles mitoyens, libérés de l'emprise de l'ancien restaurant, ont été renforcés et recrépis par la municipalité, puisqu'ils constituent désormais le pourtour du projet de parking, sur deux faces.

- L'espace ainsi libéré permettrait de pallier dans ce secteur du centre-bourg, où les rues sont étroites et en particulier la RD 1, très passagère, à une circulation plus facile et aux besoins en stationnement qui y sont très forts.

- L'occasion de créer un parking, permettrait d'éviter d'imperméabiliser cet espace, pour l'instant sommairement nivelé, dans un des points les plus bas et des plus humide du bourg, en appliquant un revêtement en calcaire cylindré poreux permettant une infiltration rapide de l'eau lors des fortes pluies.

B/- LES PARCELLES B 0468 et B 0469 (d'une superficie de 415 m2 et 106 m2) :

Situées rue du Ridouet, face à l'ancien restaurant et appartenant au même propriétaire, ces deux parcelles, très en pente et en surplomb de la rue du Ridouet, bordant un muret d'1,50 m de hauteur environ, dont une partie s'est écroulée, les sépare de la rue, étaient à l'origine des jardins, qui ont été délaissés et sont devenus, embroussaillés et recouverts d'une végétation débordante.

Ces petits jardins ont été nettoyés par la municipalité.

- La maîtrise foncière de ces deux jardins permettrait à la commune de reconstruire le muret et le stabiliser et de créer un espace végétalisé, dont la composition reste à imaginer, au cœur du bourg.

- Une partie de l'ensemble des parcelles, pourrait être consacrée à la création de « jardins partagés », tandis qu'une autre partie, selon la municipalité, pourrait se voir transformée en espace public, équipé d'un banc et d'ombrages arborés.

II – SYNTHÈSE DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Par délibération du conseil municipal de Chizé, 79, en date du 7 juillet 2022, il a été décidé que la commune de Chizé fasse une demande de Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.) dans le but de procéder à l'acquisition dans le centre-bourg, par voie d'expropriation, des terrains cadastrés B 0447 – B 0468 – et B 0469, dans la mesure où le propriétaire de ces parcelles, de nationalité Anglaise, reparti dans son pays, ne s'est jamais manifesté depuis plus d'une décennie, malgré l'envoi de plusieurs lettres recommandées à son adresse en Angleterre et ce, alors que la toiture de hôtel-restaurant « La Croix Blanche » qu'il exploitait, implanté sur l'une des parcelles, s'est effondrée et que les 2 autres parcelles, constituées par de petits jardins étaient devenues des friches.

Par *Décision n° E 22000130/86 du 2 décembre 2022*, rendue par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Poitiers, j'ai été désigné pour conduire l'enquête publique conjointe, parcellaire et de demande de D.U.P., portant sur le projet visé ci-dessus.

Par arrêté de Madame la Préfète du Département des Deux-Sèvres, en date du 15 décembre 2022, l'ouverture d'une enquête publique conjointe a été prescrite, sur le plan parcellaire et sur la Demande de D.U.P. concernant l'acquisition pour la réalisation d'un espace de stationnement et d'un espace végétalisé sur la commune de Chizé, sur les parcelles concernées.

L'enquête, dont le siège a été fixé à la mairie de CHIZE 79, a été programmée pour une durée de **20 jours** consécutifs, **du 11 au 30 janvier 2023 inclus** et j'ai tenu 3 permanences en mairie.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de deux parutions dans deux journaux de la presse locale, dans les 15 jours précédents l'ouverture de l'enquête et dans les 8 jours après l'ouverture de l'enquête, soit dans les journaux et dates suivants :

- LA NOUVELLE REPUBLIQUE – Editions des 30 décembre 2022 et 13 janvier 2023.
- LE COURRIER DE L'OUEST – Editions des 30 décembre 2022 et 13 janvier 2023.

Le 20 décembre 2022, j'ai procédé à une visite des lieux à Chizé, en présence de Mr le Maire et j'ai pu observer la situation des travaux qui ont eu lieu et leur importance, soit :

Au cours de mes permanences à la mairie de Chizé, j'ai eu la visite de plusieurs personnes, qui sont venues s'informer du projet, sans vouloir faire d'observation.

Mais, les 11 et 24 janvier 2023, Monsieur Langley a fait deux observations par voie électronique, dont le texte est joint au rapport d'enquête parcellaire.

Le 30 janvier 2023, j'ai procédé à l'audition de Monsieur le Maire de CHIZE, (qui figure en pièce annexe du rapport d'enquête parcellaire) afin de recueillir davantage de renseignements sur la longue procédure d'effondrement et de démolition de l'hôtel-restaurant « La Croix Blanche » à Chizé et sur le préjudice subi par la commune.

A l'issue de l'enquête, le 30 janvier 2023 à 17h30, conformément à l'article 10 de l'arrêté Préfectoral d'ouverture d'enquête publique, j'ai clos le registre d'enquête.

III – AVIS DU C.E. SUR L'ENQUETE ET SUR LES OBSERVATIONS :

- L'enjeu du projet : L'enquête sur la demande de Déclaration d'Utilité Publique, conjointe à une enquête parcellaire, a consisté à rechercher les éléments de la municipalité de Chizé, favorables à une Déclaration d'Utilité Publique et susceptible d'étayer sa demande.

Ces éléments sont de plusieurs sortes :

1/ - Pendant, près d'une décennie, le coût total pour la municipalité de Chizé, des diverses démarches, expertises, travaux, effectués, tels que décrits dans le chapitre ci-après « 5/ Les intérêts publics » a été d'un coût de 46 950,17 euros, soit en 2018, 8,9 % du budget communal de fonctionnement de la commune de Chizé.

Somme qui est à mettre en regard de la valeur actuelle des parcelles soit 8 915,50 euros

2/ - Les murs des immeubles mitoyens, libérés de l'emprise de l'ancien restaurant, ont été renforcés et recrépis par la municipalité, puisqu'ils constituent désormais le pourtour du projet de parking, sur deux faces.

3/ - L'espace ainsi libéré permettrait de pallier dans ce secteur du centre-bourg, où les rues sont étroites et en particulier la RD 1, très passagère, à une circulation plus facile et aux besoins en stationnement qui y sont très forts.

4/ - L'occasion de créer un parking, permettrait d'éviter d'imperméabiliser cet espace, pour l'instant sommairement nivelé, dans un des points les plus bas et des plus humide du bourg, en appliquant un revêtement en calcaire cylindré poreux permettant une infiltration rapide de l'eau lors des fortes pluies.

5/ - La maîtrise foncière des deux jardins permettrait à la commune de reconstruire et stabiliser le muret et de créer un espace végétalisé.

6/ - Une partie de l'ensemble des deux parcelles, pourrait être consacrée à la création de « jardins partagés », tandis qu'une autre partie, selon la municipalité, pourrait se voir transformée en espace public, équipé d'un banc et d'ombrages arborés.

- La qualité du dossier présenté à l'enquête publique était bonne et compréhensible pour le public, notamment en termes de position virtuelle des ouvrages à réaliser, de plans, d'illustrations et de prises de vues de l'ancien hôtel restaurant.

- L'accessibilité du dossier a été très bonne, sous format papier à la mairie où un dossier a été mis en permanence à la disposition du public, qui a pu également consulter ce dossier par voie électronique.

- Les intérêts publics : Le projet ne les impacte pas, mais les circonstances qui ont fait naître le projet les impactent manifestement, dans la mesure où pendant plus de 10 ans, la municipalité a dû se substituer à Mr Langley, pour palier à ces carences, négligences et autres manquements en ce qui concerne l'entretien de son bien immobilier, pour les principaux travaux concernant :

- Les mesures de sécurité prises pour l'immeuble déclaré par expertises à 2 reprises « en péril imminent ».

- *Le désamiantage de l'hôtel-restaurant*
- *La démolition, sur décision de justice, par la municipalité de Chizé, de l'immeuble abritant l'hôtel-restaurant.*
- *Le débroussaillage des deux petits jardins.*
- *La remise en état du site, de même que la sécurisation et la réfection des murs des immeubles voisins, jouxtant le restaurant.*
- *Les frais d'avocats et d'expertises.*
- *L'ensemble du coût de ces prestations, pour la municipalité de Chizé se chiffre à 46 950,17 euros, soit en 2018, 8,9% de son budget communal de fonctionnement.*

- *Les intérêts privés : Mis à part le fait que l'hôtel-restaurant dont Mr Langley était propriétaire se soit écroulé, par manque d'entretien de sa part, ses intérêts, eux, n'ont pas été impactés, puisqu'il a fait complètement défaut à toutes les phases de la procédure, refusant même, avant de repartir en Angleterre en septembre 2008, un courrier de la mairie, qu'un élu était venu lui remettre à son restaurant.*

- *L'atteinte à l'environnement : Le projet de réalisation d'un parking à la place de l'hôtel-restaurant de « La Croix-Blanche », n'est pas de nature à impacter l'environnement, dans la mesure où le revêtement de celui-ci ne sera pas imperméabilisé, mais constitué de grave calcaire qui permettra à l'eau, par fortes pluies, de s'infiltrer dans le sol.*

Par ailleurs, à l'emplacement de la folle végétation et des broussailles qui envahissaient les deux petits jardins, la municipalité a pour projet de créer un espace végétalisé.

- *Les paysages et milieux naturels : Le secteur d'implantation de l'ancien hôtel - restaurant « La Croix Blanche » dans le bas et centre du bourg de Chizé est principalement composé d'immeubles anciens. Le visuel de l'état de délabrement de l'hôtel-restaurant aggravait cette situation. Quant à l'état des deux petits jardins, complètement délaissés et embroussaillés, en plein centre bourg, ils dévalorisaient le secteur.*

- *La perception du projet par le public semble être très bonne, selon plusieurs personnes n'ayant fait aucune observation et désirant conserver l'anonymat.*

Le public est lassé par cette longue procédure et surtout le laisser-aller du propriétaire qui a toujours renoncé à entretenir son bien, malgré la volonté active de la municipalité à mettre fin à cette situation.

- *Les observations, au nombre de 2 seulement, ont été formulées par Mr Langley, mais dans le cadre de l'enquête conjointe parcellaire, où elles sont analysées.*

IV – MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Les motivations et l'avis du Commissaire Enquêteur résultent :

Des dispositions des textes contenues dans le Code de l'Expropriation – Du contenu du projet – Du déroulement de l'enquête publique – et des renseignements recueillis.

Considérant que :

- La procédure de déroulement de l'enquête sur la Demande d'Utilité Publique, dans ses aspects de publicité, s'est parfaitement déroulée, conformément aux règles de droit.
- La preuve est rapportée que la notification individuelle, par lettre recommandée avec A.R. accompagnant la copie de l'arrêté Préfectoral, de Madame la Préfète des Deux-Sèvres, en date du 15 décembre 2022, a été adressée par Monsieur le Maire de Chizé à Mr Langley, propriétaire de l'ancien hôtel-restaurant « La Croix Blanche », le 26 décembre 2022, en vertu de l'article 7 du dit arrêté Préfectoral et de l'article R 131-6 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.
 - Les parcelles cadastrées B 0447 de 407 m² - B 0468 et B 0469 de 415 m² et 106 m², se situant, 10, rue des Ponts de la Boutonne (B 0447) et rue du Ridouet (B 0468 et B 0469) à CHIZE 79, concernées par l'enquête parcellaire, sont parfaitement localisées et circonscrites.
 - Sur ces parcelles se situaient l'ancien hôtel-restaurant « La Croix Blanche » (B 0447) et deux petits jardins (B 0468 et B 0469) à CHIZE 79,
 - L'identité du propriétaire de ces terrains est parfaitement établie en la personne de Monsieur :
LANGLEY Keith, né le 21 juin 1941 à Sheffield (Grande Bretagne), de nationalité Britannique, vivant seul, se disant homme d'affaires, Demeurant 11, Greenhill avenue à Barnsley South Yorkshire (G.B.), ou, 35 Meadow Crescent Royston à Barnsley S 714 DL (G.B.), qui a acquis ces biens par acte notarié en 1991.
 - Mr Langley a quitté Chizé pour repartir en Grande Bretagne, en 2008, en abandonnant son bien, (son commerce cessant toute activité). Lequel hôtel-restaurant n'a cessé de se dégrader, se fissurer, se lézarder, tandis que les deux jardins devenaient des friches embroussaillées, sans que Mr Langley intervienne, refusant de recevoir les nombreuses lettres recommandées l'alertant sur l'état de son bien, qui lui ont été adressées en Grande-Bretagne par la mairie de Chizé.
 - Deux expertises, réalisées en 2015 et 2018, demandées par la mairie de Chizé, ont conclu à un immeuble présentant les critères de « péril imminent ». Ce dont Mr Langley a été informé par lettres recommandées, restées sans réponse.

- La toiture de l'hôtel-restaurant « La Croix Blanche », s'est effondrée dans la nuit du 13 au 14 janvier 2018 et sa démolition a été ordonnée par décision de justice et réalisée du 20 juin au 13 juillet 2018, pour éviter que le péril ne s'aggrave et ce, aux frais de la municipalité de Chizé, pour un coût total de 46 950,17 euros, ce qui n'a entraîné aucune réaction de Mr Langley.

- La valeur potentielle des terrains libérés, de l'hôtel-restaurant « La Croix-Blanche » et des deux petits jardins débroussaillés, chiffrée par la municipalité de Chizé (le service des Domaines n'intervenant plus pour des valeurs inférieures à 180 000 euros), s'évalue à 8 915,50 euros (voir le calcul page n° 13 du présent rapport).

- Le projet de la municipalité de Chizé n'affectera pas l'environnement, aucune espèce floristique protégée ou autre n'ayant été recensée sur le site des trois parcelles.

Au contraire, pour pallier à cette partie basse et ancienne du bourg de Chizé, quelque peu enclavée par l'étroitesse des rues, le projet créera en ce lieu une sorte d'espace de « respiration ».

Par ailleurs, le revêtement du parking ne sera pas imperméabilisé, mais constitué de grave calcaire qui permettra à l'eau, par fortes pluies, de s'infiltrer dans le sol.

- Pour toutes les raisons évoquées ci-avant, la municipalité de Chizé est donc tout à fait fondée, à demander que son projet de parking à l'emplacement de l'hôtel-restaurant de 407 m² et d'espace végétalisé de 521 m² à l'emplacement des deux jardins, fassent l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique et soient acquis par voie d'expropriation.

Pour toutes les raisons indiquées ci-avant, ***j'émet un avis favorable à la Demande de Déclaration d'Utilité Publique***, présentée par la municipalité de Chizé 79.

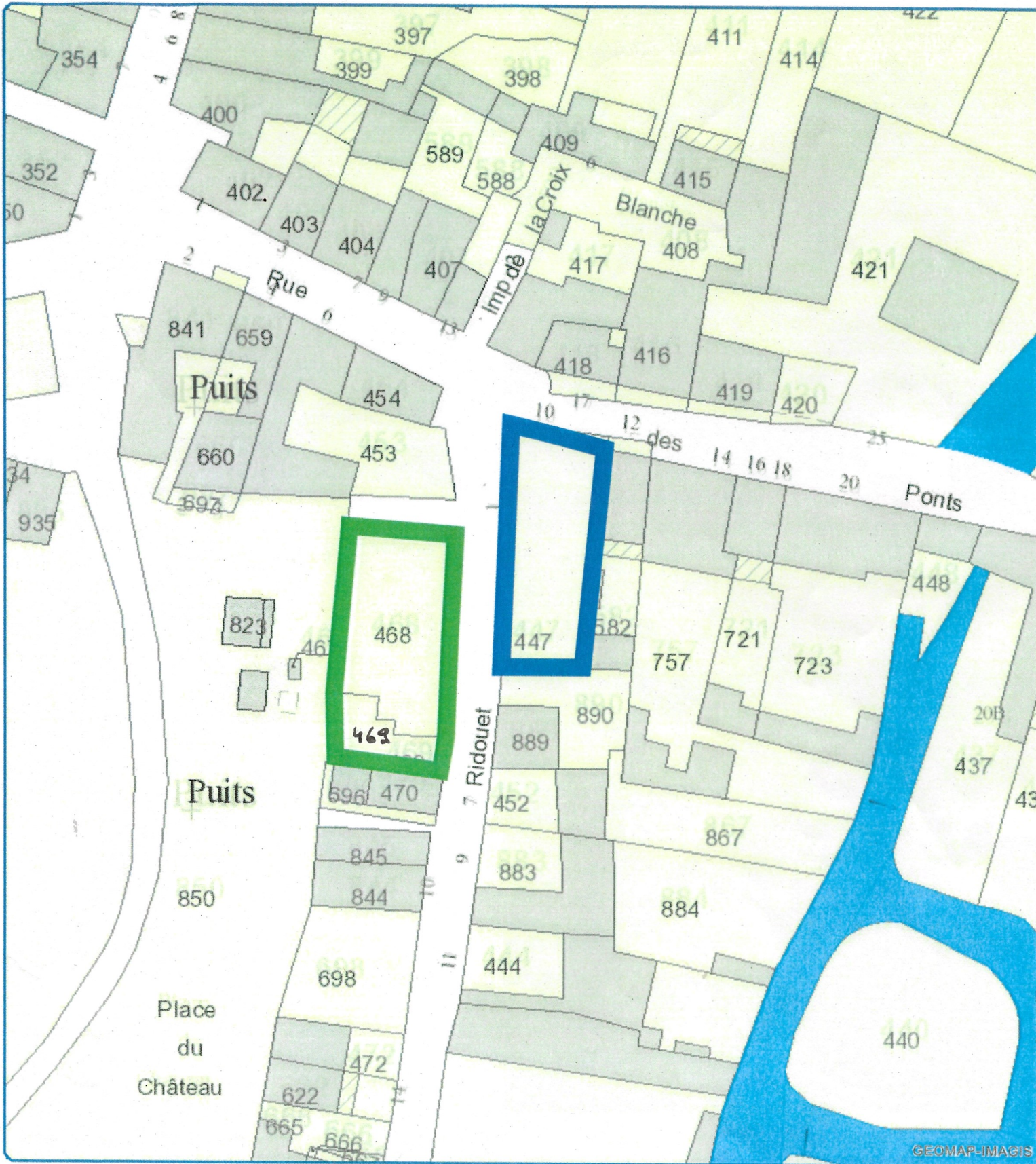
Secondigny le 9 février 2023

Le Commissaire Enquêteur
Bernard PIPET

périmètre à exproprier

deux zones

3



Légende

Bâtiments

- Bâtiments durs
- Bâtiments légers

Parcelle

- Parcelle

Carte imprimée le :22/08/2022

© DGFIP - cadastre 2021

© IGN - Ortho HR 20cm

Echelle : 1:720

