

10922

**Arrêté préfectoral du 25 JUL. 2024**

déclarant d'utilité publique l'opération de restauration immobilière (ORI)  
portant sur sept immeubles situés sur la commune de Burie

Le Préfet de Charente-Maritime  
Chevalier de l'ordre national du Mérite

**Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le décret du 13 juillet 2023 portant nomination de M. Brice BLONDEL, Préfet de la Charente-Maritime ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2023 portant délégation de signature à M. Emmanuel CAYRON, Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

**Vu** la délibération du 25 janvier 2022 par laquelle le conseil municipal de Burie approuve le lancement de la procédure d'une Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat avec un renouvellement urbain en cours sur le centre-bourg de la commune de Burie (convention 2023/2028) ;

**Vu** la délibération du 03 octobre 2023 par laquelle le conseil municipal de Burie approuve le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique dans le cadre de l'ORI portant sur sept immeubles situés sur la commune de Burie et sollicite le préfet pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique de ce projet ;

**Vu** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique transmis par la commune de Burie le 16 octobre 2023 ;

**Vu** l'ensemble des pièces du dossier d'enquête constitué conformément à l'article R313-24 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la décision du président du Tribunal Administratif de Poitiers en date du 12 février 2024 portant désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête et d'un commissaire enquêteur suppléant ;

**Vu** l'arrêté préfectoral du 28 février 2024 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique pour le projet sus-visé sur la commune de Burie ;

**Vu** les pièces indiquant que les formalités de publicité, d'affichage et de notification ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur ;

**Vu** le rapport et l'avis favorable du commissaire enquêteur en date du 2 mai 2024 ;

**Vu** la délibération du conseil municipal de Burie, du 19 juin 2024, par laquelle le conseil :  
- prend acte de l'avis favorable du commissaire enquêteur,  
- décide de maintenir les sept immeubles situés dans la commune de Burie dans l'Opération de Restauration Immobilière,  
- confirme la demande de déclaration d'utilité publique de ce projet ;

**Considérant** que, dans le cadre d'un projet global de requalification du centre bourg, la commune de Burie mène depuis quelques années, conjointement avec la communauté d'agglomération de Saintes, plusieurs dispositifs et actions pour renforcer l'attractivité du cœur de bourg de Burie pour ses habitants et l'ensemble des usagers ;

**Considérant** que, le projet urbain s'est traduit par la mise en œuvre de mesures incitatives en faveur de la rénovation du parc ancien à travers le lancement d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat approuvée par délibération du conseil municipal du 12 avril 2023 ;

**Considérant** que, l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) vise à lutter contre les problématiques d'immeubles dégradés et vacants en centre-bourg ;

**Considérant** que, les travaux de remise en état, de modernisation et de transformation des conditions d'habitabilité des sept immeubles, prévus par le projet, contribuent au développement et à l'attractivité du centre-bourg de Burie ;

**Considérant** que, l'ORI permet de garantir la réalisation des travaux de restauration sur les sept immeubles identifiés et leur restauration de façon qualitative et pérenne ;

Sur proposition du Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime ;

### **ARRÊTE :**

**Article 1 :** Sont déclarés d'utilité publique, au bénéfice de la commune de Burie, les travaux de l'Opération de Restauration Immobilière (ORI) sur sept immeubles situés dans le centre-ville de la commune de Burie conformément à la liste annexée (annexe 1) et au document exposant les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique du projet (annexe 2).

**Article 2 :** Conformément à l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme, la commune de Burie arrêtera pour chaque immeuble à restaurer le programme des travaux à réaliser dans un délai qu'elle fixe.

**Article 3 :** Lors de l'enquête parcellaire, la commune de Burie notifie à chaque propriétaire le programme des travaux qui lui incombent. Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas effectués par les propriétaires des immeubles concernés dans le délai prescrit, la commune de Burie pourra procéder à l'acquisition de ces immeubles, soit à l'amiable ou soit par voie d'expropriation.

**Article 4 :** Le présent arrêté sera affiché en mairie de Burie et publié par tout autre moyen en usage dans cette commune. Un certificat établi par le maire attestera de l'exécution de cette formalité.

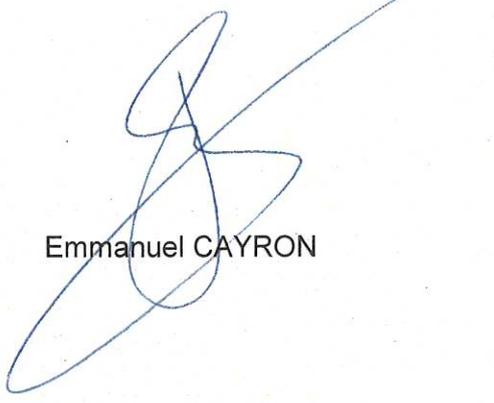
**Article 5 :** Toute personne intéressée qui désire contester la décision peut saisir le Tribunal Administratif de Poitiers (15 rue de Blossac – BP 541 - 86020 - Poitiers cedex ) d'un recours contentieux dans les deux mois à partir de la publication ou de la notification de la décision attaquée. Elle peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette dernière démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse, l'absence de réponse au terme d'un délai de deux mois valant rejet implicite.

Le Tribunal Administratif de Poitiers peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site internet « [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr) ».

**Article 6 :** Le Secrétaire Général de la préfecture de la Charente-Maritime, le Maire de Burie sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera inséré au recueil des actes administratifs de la préfecture par les soins du Préfet et dont une copie sera adressée à la direction départementale des territoires et de la mer de la Charente-Maritime.

La Rochelle, le 25 JUIL. 2024

P/Le Préfet,  
Le Secrétaire Général

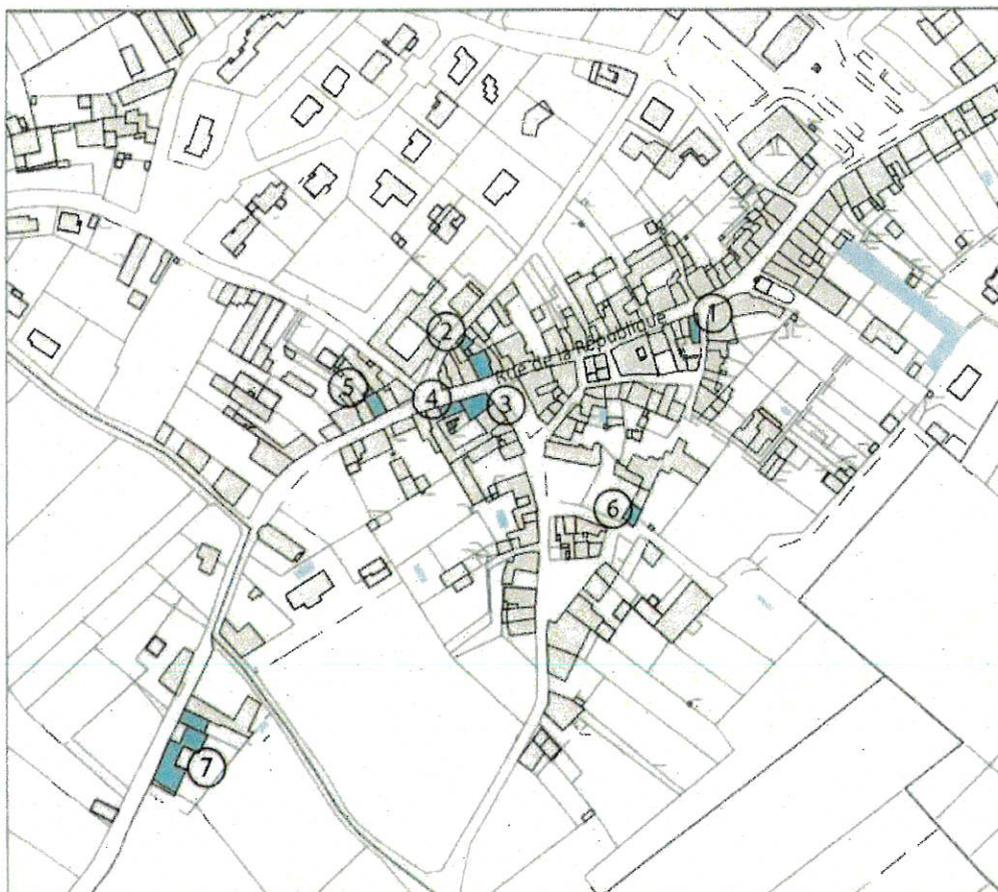


Emmanuel CAYRON

Annexe 1

Liste des immeubles concernés

<b>N° repérage</b>	<b>Adresse</b>	<b>Parcelle</b>
1	57 avenue de la république	AB609
2	66 avenue de la République	AB25
3	77 avenue de la République	AB397
4	79 avenue de la République	AB398
5	78 avenue de la République	AB249
6	4 rue du parc	AB101-102
7	89 avenue de la République	AB101-102



La localisation des immeubles concernés par l'ORI dans le centre-ville

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération

**Commune de Burie**  
**Opération de Restauration Immobilière sur sept immeubles du centre-ville**

Le présent document est établi en application des dispositions de l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise que « l'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique ».

Présentation de l'opération soumise à déclaration d'utilité publique

L'opération de restauration immobilière (ORI), prévue par le code de l'urbanisme (art. L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29) se définit comme une opération d'aménagement consistant à prescrire aux propriétaires des travaux précis de remise en état, de modernisation, de démolition, d'immeubles lourdement dégradés afin de transformer et d'améliorer de façon significative leur condition d'habitabilité.

Les immeubles désignés dans l'ORI doivent être dans un état de dégradation suffisant pour que les travaux prescrits soient déclarés d'utilité publique et que d'éventuelles expropriations soient justifiées si ces travaux ne sont pas réalisés dans les délais préalablement fixés.

La commune de Burie, accompagnée par la communauté d'agglomération de Saintes a retenu sept immeubles situés dans le centre-bourg :

- 57 avenue de la république,
- 66 avenue de la république,
- 77 avenue de la république,
- 78 avenue de la république,
- 79 avenue de la république,
- 89 avenue de la république,
- 4 rue du Parc.

Les immeubles retenus sont vacants depuis plusieurs années dont trois avec un local commercial inactif en rez-de-chaussée. Ce sont des immeubles dégradés à très dégradés qui nécessitent des travaux lourds de restauration et qui impactent sur la qualité de l'environnement du centre-bourg dans un secteur stratégique (axe principal) pour le projet de requalification de la commune.

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP est égale à 2 258 m<sup>2</sup>.

Les prescriptions des travaux sont précisées dans des fiches individuelles par immeuble comportant des prescriptions générales et particulières (jointes au dossier d'enquête).

Les prescriptions d'ordre générales (menuiserie, façades, toitures, éléments divers) respectent le projet de règlement du PLU approuvé en 2021. Les travaux devront respecter l'ensemble des normes en vigueur pour les locaux à usage d'habitation, notamment : code de l'urbanisme, de la construction et de l'habitation, de la santé publique, civil et le règlement sanitaire départemental.

Justification de l'utilité publique

L'opération de restauration immobilière (ORI) sur sept immeubles de la commune de Burie présente un caractère d'utilité publique, car :

- le centre-bourg de Burie comprend du patrimoine bâti ancien qu'il convient de préserver,
- la restauration de ces immeubles s'inscrit dans un projet global de requalification du centre bourg et contribuera à favoriser l'attractivité du centre-ville pour ses habitants et l'ensemble des usagers ;
- ce projet est une solution pour lutter contre l'état de dégradation et de vacances de ces immeubles et constitué une ressource d'intérêt pour l'accueil de nouveaux ménages sur la commune,

- ce projet garantit la réalisation des travaux de restauration de façon qualitative et pérenne,
- les avantages attendus par ce projet notamment en matière de mobilisation d'un parc vacant, de mise en valeur du patrimoine sont supérieurs aux inconvénients que ceux-ci sont susceptibles d'engendrer et que l'atteinte aux intérêts privés n'est pas disproportionnée par rapport à l'intérêt du projet pour la collectivité,

Cette opération répond donc bien aux critères d'utilité publique.