

ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Opération de Restauration Immobilière
Commune de BURIE

du 15 mars 2024 au 03 avril 2024 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE
Partie 1

REÇU À LA PRÉFECTURE
- 3 MAI 2024
CHARENTE-MARITIME



Commissaire Enquêteur : Madame Béatrice AUDRAN

Sommaire

PARTIE 1 - RAPPORT

PREAMBULE

I – GENERALITES

- 1.1 Autorité organisatrice de l'Enquête et porteur de projet
- 1.2 Objet du Projet - Nature du projet
- 1.3 Les différents documents de planification et de programmation applicables à Burie
 - 1.3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
 - 1.3.2 Le PLU – Plan Local d'Urbanisme
 - 1.3.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)
 - 1.3.4 L'OPAH-RU
- 1.4 Localisation du projet

II - L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

- 2.1 Particularité de l'ORI
- 2.2 Le cadre juridique de l'ORI
- 2.3 Les critères de sélection des immeubles inscrits dans le périmètre de l'ORI
- 2.4 L'information des propriétaires
- 2.5 Les effets de la DUP ORI
- 2.6 Justification de l'ORI

III – L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE DUP

- 3.1 Objet de l'Enquête Publique Préalable DUP
- 3.2 Particularités d'une Enquête Publique Préalable DUP
- 3.3 Cadre administratif et juridique de l'Enquête
- 3.4 Intervenants au projet - Maître d'ouvrage
- 3.5 Composition du dossier d'Enquête

IV ORGANISATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 4.1 Dispositions préparatoires
 - 4.1.1 Désignation du commissaire enquêteur
 - 4.1.2 L'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique
 - 4.1.3 Modalités de l'Enquête
 - 4.1.4 Réunions
 - 4.1.5 Visite des lieux
- 4.2 Publicité de l'enquête et Information du public
 - 4.2.1 Parution dans les journaux – Annonces légales
 - 4.2.2 Affichage
 - 4.2.3 Internet

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 5.1 Permanences du Commissaire Enquêteur
- 5.2 Moyens mis à disposition du public pour consigner les observations du public
 - 5.2.1 Registre Papier
 - 5.2.2 Adresse courriel
 - 5.2.3 Voie postale ou dépôt en Mairie
- 5.3 Consultation du dossier par le public
- 5.4 Climat de l'enquête
- 5.5 Clôture de l'enquête
- 5.6 Notification du Procès-Verbal de Synthèse des Observations du public – Mémoire en réponse

5.6.1 Procès-Verbal de Synthèse

5.6.2 Mémoire en réponse

VI - ANALYSE DU DOSSIER

6.1 Le choix des secteurs d'intervention

6.2 Dimensionnement de l'emprise du projet

6.3 Evaluation financière

6.3.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

6.3.2 Estimation des dépenses de travaux

6.3.3 Les financements mobilisés

6.4 Le programme de travaux

6.4.1 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus

6.4.2 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus

6.5 Relation comptable des observations du public

6.5.1 Bilan de la participation du public

6.6 Données chiffrées permanences du Commissaire Enquêteur

6.7 Observations du public

6.8 Courriels adressés à l'attention du Commissaire Enquêteur et documents remis par la Mairie

6.9 Observations et Questions du Commissaire Enquêteur

6.9.1 Observations

6.9.2 Observation générale

6.9.3 Questions

6.10 Analyse du mémoire en réponse

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS

Conclusions

Avis

ANNEXES

PREAMBULE

La commune de Burie se situe dans le centre-est du département de la Charente-Maritime, Burie est une commune dite rurale de 1324 habitants au recensement de 2020 et fait partie des communes peu ou très peu denses, au sens de la grille communale de densité de l'Insee. Pour autant, elle appartient à l'aire d'attraction* de Cognac dont elle est une commune de la couronne. Cette aire, qui regroupe 45 communes, est catégorisée dans les aires de 50 000 à moins de 200 000 habitants.

La commune est traversée par la D 731 qui relie Cognac à Saint-Jean-d'Angély. Burie se situe à 13 km de Cognac, 13 km de Saint-Hilaire-de-Villefranche et 24 km de Saint-Jean-d'Angély. Et par la route qui passe par Saint-Bris-des-Bois, Burie est à 20 km de Saintes. La commune bénéficie de sa proximité avec les deux bassins d'emplois. De Cognac et de Saintes. Cette situation géographique lui confère un atout majeur en termes de desserte favorable à son attractivité résidentielle et économique.

Depuis janvier 2013, sur le plan administratif, Burie est rattachée **à la Communauté d'Agglomération de Saintes**, Etablissement Public de Coopération intercommunale regroupant 60 447 habitants en 2020 pour 36 communes.

La ville de Burie et la Communauté d'Agglomération de Saintes adhèrent au **Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane**, entité intercommunale regroupant la Communauté d'Agglomération de Saintes ainsi que les Communautés de Communes Cœur de Saintonge et de Gémozac et de la Saintonge Viticole ; le territoire est constitué de 70 communes pour une population de 92 532 habitants en 2020. Cet organisme **dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT)** approuvé par les deux décisions du 25 mai 2017 et du 06 juillet 2017. Le Pays de SAINTONGE ROMANE, est situé au sein de la nouvelle grande région : Région Nouvelle Aquitaine, dans le département de Charente-Maritime.

On note l'attractivité de la commune avec d'une part, sa situation géographique, **L'enjeu du territoire est aujourd'hui d'entretenir le renouvellement de sa population par l'offre d'habitat**, mais également **par un soutien actif au développement économique local**. On voit ici se dégager également, **les enjeux au regard du projet, porté par la Mairie de Restauration Immobilière au cœur du bourg afin de conforter ce dernier et de limiter l'extension urbaine**, comme le prévoit désormais la législation en matière d'urbanisme.

En effet, la commune de BURIE a initié depuis plusieurs années une **politique de revitalisation de son centre-bourg**. **Cette orientation forte est portée par le PLU**, document d'Urbanisme approuvé en 2021 et qui insiste, dans le cadre du PADD - Plan d'Aménagement et de Développement Durable sur l'objectif de confortement du bourg à travers la mise en valeur de l'habitat ancien et la reconquête des logements vacants.

La commune s'est engagée depuis plusieurs années dans ce projet de rénovation et de redynamisation du centre-ville, aux fins de redonner une attractivité à la ville. Ce projet s'inscrit dans le cadre d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) conventionnée avec l'Anah (Agence nationale de l'habitat) de 2018 à 2023, puis renouvelée pour la période 2023 à 2028.

La commune de Burie, l'ANAH, la Communauté d'Agglomération de Saintes et le Département de Charente Maritime ont mis en place l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) afin de faciliter la réhabilitation du parc de logements privés et d'aider financièrement et techniquement les propriétaires.

Depuis 2018, l'OPAH-RU poursuit les actions engagées sur la commune et vise à renouveler l'habitat, à réhabiliter le tissu ancien du centre bourg, à requalifier durablement l'habitat, à lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique.

* L'Aire d'attraction des villes est définie par l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Une aire d'attraction est donc un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué d'un pôle de population et d'emploi, et d'une couronne qui regroupe les communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. La commune la plus peuplée du pôle est appelée commune-centre. Le zonage en aires d'attraction des villes (ZAAV) 2020 se substitue au zonage en aires urbaines (ZAU) de 2010. Les pôles sont déterminés principalement à partir de critères de densité et de population totale, suivant une méthodologie cohérente avec celle de la grille communale de densité. Un seuil d'emplois est ajouté de façon à éviter que des communes essentiellement résidentielles, comportant peu d'emplois, soient considérées comme des pôles. Si un pôle envoie au moins 15 % de ses actifs travailler dans un autre pôle de même niveau, les deux pôles sont associés et forment ensemble le cœur d'une aire d'attraction. Les communes qui envoient au moins 15 % de leurs actifs travailler dans le pôle constituent la couronne de l'aire d'attraction du pôle.

Cependant, il est à noter que la dimension incitative de l'OPAH-RU peut demeurer insuffisante, a fortiori quand les propriétaires et/ou copropriétaires se trouvent dans l'incapacité financière de réaliser des travaux ou s'y opposent. Malgré ces incitations fortes, certains immeubles vacants depuis longtemps et nécessitant des travaux lourds ne sont pas réhabilités. La Ville a donc fait le choix de mettre en place une Opération de Restauration Immobilière (ORI) qui permet de rendre obligatoires les travaux de restauration complète des immeubles concernés. L'Opération de Restauration Immobilière (ORI), vise à la restauration du patrimoine de Burie et à l'amélioration des conditions d'habitabilité, mais cette opération constitue un outil majeur au service de ces deux objectifs.

La commune de Burie a validé le lancement d'une Opération de Restauration Immobilière ORI, par délibération du 03 octobre 2023, a validé le dossier mis à l'Enquête Publique Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'ORI portant sur sept immeubles, sis avenue de la République et la rue du Parc ; et sollicité auprès de Monsieur le Préfet de Charente Maritime l'ouverture de l'Enquête Publique préalable en vue de l'obtention de la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'ORI, au profit de la commune de Burie.

I - GENERALITES

1.1 AUTORITÉ ORGANISATRICE DE L'ENQUÊTE ET PORTEUR DE PROJET

L'autorité organisatrice est la Préfecture de Charente Maritime - Préfecture - 38 rue Réaumur - CS 70000 - 17000 LA ROCHELLE. Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial

Le porteur du projet est la mairie de Burie.

Le siège de l'enquête est situé à la mairie de Burie, 7 place de l'Hôtel de Ville – 17770 BURIE.

1.2 OBJET DU PROJET - NATURE DU PROJET

L'objectif de cette opération de Restauration Immobilière - ORI est de réhabiliter le tissu ancien du centre-bourg, de lutter contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, de restaurer et permettre la remise sur le marché de logements. L'opération nécessitera également, en accompagnement du dispositif sur l'habitat, la mise en œuvre d'actions d'aménagement. La commune de Burie porte le projet de l'ORI avec le soutien et le concours de la Communauté d'Agglomération de Saintes. Cette opération vient conforter la mise en œuvre du projet urbain d'OPAH-RU.

Force est de constater que la politique volontariste en faveur de l'habitat mise en œuvre dans le cadre de l'OPAH-RU depuis 2018, n'a pas suffi à freiner le processus de déqualification d'une partie du parc privé du centre ancien, où subsistent des immeubles particulièrement vétustes n'offrant pas les conditions d'habitabilité minimales requises. Le parc de logements de Burie est un parc ancien avec 40% des logements construits avant 1919 et 54,7% des logement construits avant la promulgation de textes réglementaires en matière énergétique et thermique.

Le parc de résidences principales est caractérisé par la prédominance (93.7%) de maisons individuelles.

Le nombre de **logements vacants est passé de 12.2% à 17.5% du parc entre 2013 et 2019**. Cette vacance s'explique dans la plupart des cas par l'inadaptation des logements aux besoins actuels et par leur état de dégradation. Sur le territoire de Burie, on constate un point très positif puisque la moitié des logements sont grands et comptent 5 pièces ou plus et pourraient répondre à l'échelle de la CDA de Saintes à la demande de logements. Cette opportunité d'offre est cependant pénalisée par l'importance des travaux de rénovation à engager compte tenu de l'état du bâti.

Confirmant l'attractivité du territoire, on note également une augmentation du nombre de locataires passant de 20.3% en 2008 à 26.8% en 2019. Burie est une petite commune confrontée à un besoin croissant de logements locatifs pour de jeunes ménages mais aussi des personnes âgées. Par ailleurs la proximité de Saintes et de Cognac vient renforcer ce besoin. Car les deux agglomérations génèrent aussi des besoins importants en termes de demandes de logements.

L'intervention publique est jugée nécessaire pour sortir de situations de blocage ancien et pour offrir de nouvelles perspectives en termes de logement mais aussi en termes de revalorisation du patrimoine.

Nous rappelons ici, que la finalité de l'ORI n'est pas l'appropriation publique de ces immeubles, mais au contraire de redynamiser l'initiative privée en amenant les propriétaires et/ou copropriétaires à réinvestir dans leur patrimoine immobilier afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville.

L'ORI apportera en contrepartie un renforcement du dispositif incitatif se traduisant par des aides financières dans le cadre de l'OPAH-RU, ainsi qu'un accompagnement personnalisé à la définition d'un programme de travaux, ceci au bénéfice des propriétaires et copropriétaires des immeubles concernés

1.3 LES DIFFERENTS DOCUMENTS DE PLANNIFICATION ET DE PROGRAMMATION APPLICABLES A BURIE

- ▶ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), piloté par le **Syndicat Mixte du Pays de Saintonge Romane**, s'applique sur un territoire intercommunal regroupant la Communauté d'Agglomération de Saintes ainsi que les Communautés de Communes Cœur de Saintonge et de Gémozac et de la Saintonge Viticole, comprenant 70 communes.
- ▶ Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la compétence de la commune approuvé en 2021
- ▶ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) s'agissant de la commune de Burie
- ▶ L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat – Rénovation Urbaine (OPAH-RU) pilotée par la CDA Communauté d'Agglomération de Saintes
- ▶ L'Opération de Restauration Immobilière, objet du présent rapport, conduite par la commune de Burie.

1.3.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT arrêté le 12 octobre 2015 s'impose au PLU. Ce document s'articule autour des thématiques suivantes :

- « Un mode de développement qui tire parti de la position géographique du territoire, avec pour **objectif d'accueillir 7 500 à 8 000 habitants supplémentaire d'ici 2025**
- Promotion d'une architecture du projet garante des équilibres et du fonctionnement durable du territoire avec une utilisation optimale du tissu urbain existant type dents creuses, des opérations de restructuration des espaces urbanisés au profit de la revitalisation et de la densification des centres urbains et ruraux »
- Stratégie environnementale confortant un art de vivre spécifique et valorisant les patrimoines et s'appuyant sur l'attractivité propre au territoire, sur le développement des qualités patrimoniales du tissu rural et les paysages, sur le renforcement du centre bourg et permettre le maintien des populations et la consolidation des services publics et marchands fragilisés dans une logique de renforcement de l'économie résidentielle locale et de valorisation du cadre de vie. »

On note que le schéma de cohérence territoriale est en cours de révision.

La commune de Burie est considérée comme une commune « pôle » au sein du territoire de la Saintonge Romane selon le SCoT qui situe le besoin de logements à construire et/ou réhabiliter à 90 logements, soit 70 logements en constructions neuves et 20 logements en réinvestissement du parc vacant d'ici 2025 à 2030.

1.3.2 Le PLU – Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de la commune de Burie et le PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) s'appuient sur trois orientations majeures, déclinées en différents objectifs, à savoir :

- **Développer l'offre économique du territoire et renforcer le bourg**
- Soutenir le développement de l'économie locale
- **Conforter le bourg et ses équipements : à travers la mise en valeur de l'habitat ancien et la reconquête des logements vacants au sein de l'avenue de la République, et plus particulièrement dans le secteur de l'église Saint Léger et la mise en valeur de l'espace public.**
- **Promouvoir un développement urbain équilibré** avec une offre diversifiée de logements de qualité, répondant aux besoins de la population, avec pour objectif, une croissance de la population de 1.4%, soit 9 nouveaux ménages par an.

« Les logements vacants constituent une ressource d'intérêt pour l'accueil de nouveaux ménages sur la commune, et la mise en valeur de l'espace urbain. Souvent ancien et de qualité architecturale, cet habitat contribue à la typicité du bourg de Burie et son image, et doit donc être valorisé (...) La collectivité défendra cette ambition en résorbant notamment les blocages fonctionnels de l'espace public allant actuellement à l'encontre du réinvestissement des logements vacants (amélioration du stationnement, des circulations piétonnes...). La poursuite de la mise en valeur de cet espace public (embellissement, aspect fonctionnel...) sera ainsi un levier incitatif à la réhabilitation des logements vacants par leurs propriétaires. »

- **Articuler les objectifs de modération de la consommation des sols par l'urbanisation et la croissance démographique ambitieuse à l'appui des objectifs intercommunaux,**
- **Préserver et valoriser le patrimoine rural de Burie** avec l'inscription du développement urbain dans la trame verte et bleue, la mise en valeur les paysages emblématiques de Burie et la préserver le cadre de vie et l'environnement de Burie

1.3.3 Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

La Communauté d'Agglomération de Saintes a animé le Programme Local de l'Habitat (PLH) ce dans le cadre de sa politique de l'habitat, pour la période 2017-2022

Les orientations du PLH : développer et renforcer l'attractivité de la CDA de Saintes, réamorcer la production de logements, améliorer l'équilibre au sein du parc public existant en valorisant les potentialités du parc privé, poursuivre le développement de l'offre de logements abordables ; proposer une offre en logement qualitative répondant aux besoins des différents publics ; contenir l'étalement urbain et passer d'une logique de développement subi à, maîtrisé, améliorer la connaissance, l'échange et la gouvernance en matière de politique d'habitat.

1.3.4 L'OPAH-RU

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour inciter à la réhabilitation du parc privé. A noter que l'OPAH-RU concerne le centre-ville de Saintes et le centre-ville de Burie.

Une étude urbaine a été réalisée à la demande de la commune de Burie en 2017/2018. Cette étude a été conduite par la CDA Communauté d'Agglomération de Saintes. Les immeubles retenus restent à ce jour dans leur état de dégradation souvent corrélé à leur vacance.

Or la commune a besoin de mobiliser le parc existant pour revitaliser son cœur de ville, mais aussi pour répondre à la demande croissante de logements de qualité en limitant l'extension urbaine.

Une première convention OPAH-RU 2018-2023 a été engagée. Puis une seconde convention OPAH-RU pour la période 2023-2028 a été signée, prolongeant ainsi le travail réalisé par la CDA de Saintes pour la mobilisation des propriétaires des immeubles concernés par le périmètre de l'OPAH-RU.

Les objectifs de l'OPAH-RU 2023-2028 sont de développer l'offre locative, revitaliser les centres anciens et lutter contre le bâti dégradé, lutter contre la précarité énergétique, favoriser l'adaptation des logements au handicap et au maintien à domicile, lutter contre l'habitat indigne et améliorer le cadre de vie.

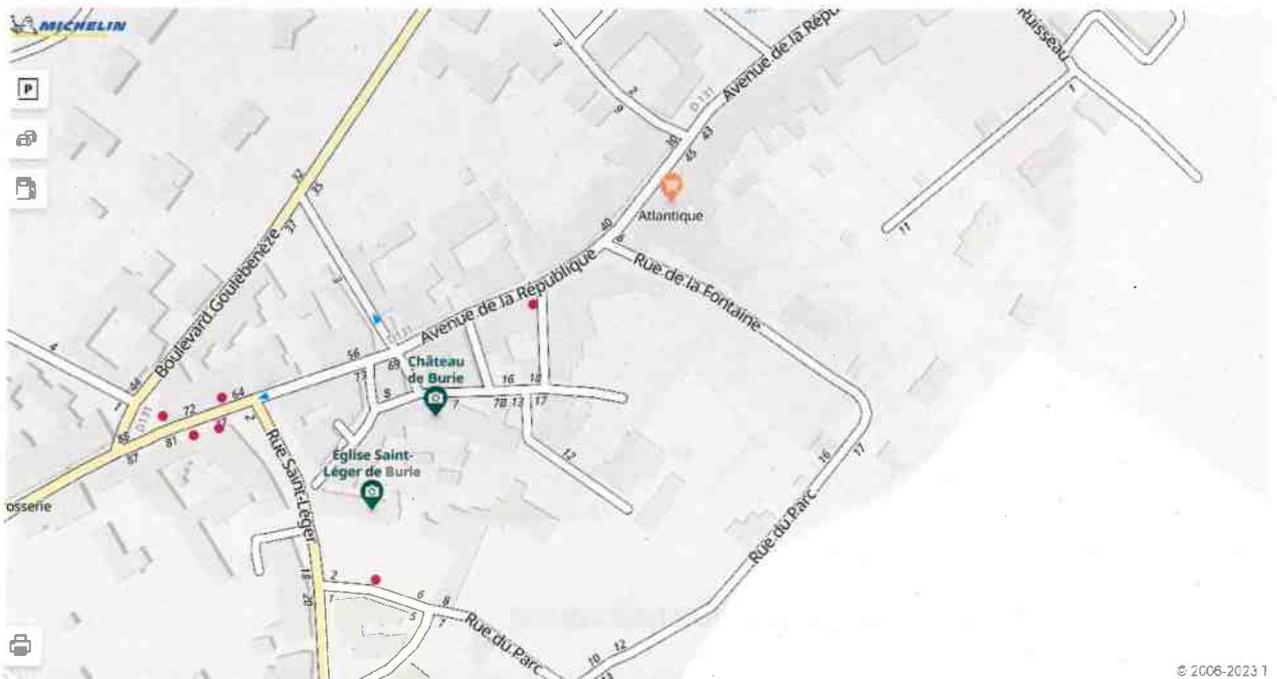
Les aides financières de l'ANAH – Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat, permettent aux propriétaires de réaliser des travaux d'amélioration de l'habitat. Ces aides concernent la rénovation énergétique, l'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou encore la lutte contre l'habitat indigne. La CDA de Saintes contribuent également aux financements d'aides, ainsi que la commune de Burie.

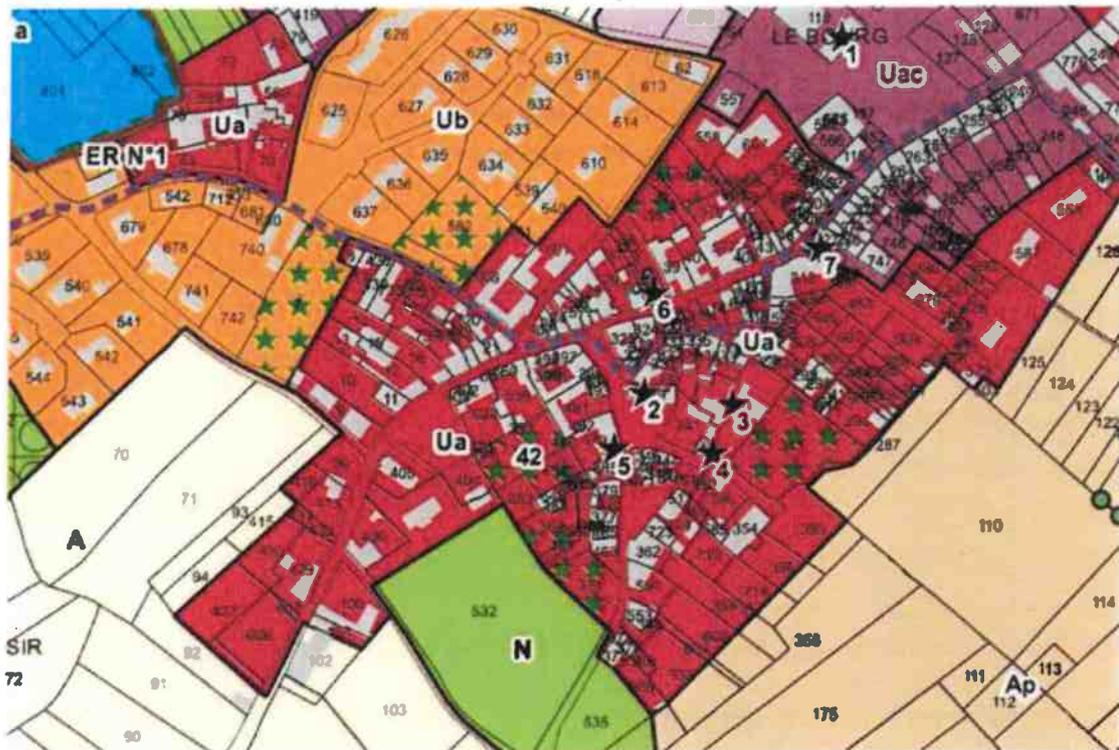
1.4 LOCALISATION ET DIMENSIONNEMENT DE L'EMPRISE DU PROJET

1.4.1 Plans de situation des secteurs de l'opération de restauration immobilière



Les immeubles retenus s'inscrivent dans une logique de réaménagement du centre-bourg. En effet, l'avenue de la République un des axes principaux du centre-bourg de Burie et la rue du Parc s'organisent au plan urbanistique de façon cohérente au regard des monuments comme l'église Saint-Léger du XIIème siècle et inscrite aux Monuments historiques depuis 1925 ; le Château de Burie du XVIème siècle dont les façades nord et sud et la porte du jardin font l'objet d'un classement aux Monuments historiques depuis également 1925. On retient d'autres bâtiments présentant un caractère patrimonial important comme la fontaine de la Fidélité, le puits place de l'hôtel de ville...





Le zonage du PLU

Extrait du dossier d'enquête

II - L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

L'Opération de Restauration Immobilière (ORI) est une procédure définie dans le Code de l'urbanisme (articles L 313-4 et suivants) permettant de transformer les conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles. Lorsqu'elle est à l'initiative d'une personne publique, comme ici, elle permettra de prescrire aux propriétaires des immeubles concernés la réalisation de travaux précis et préalablement définis. Les travaux obligatoires dans le cadre d'une ORI sont déclarés d'utilité publique. A cette fin, la collectivité à l'initiative de la procédure, constitue un dossier de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dans lequel elle détermine notamment les immeubles concernés et le programme général des travaux.

A l'issue de l'Enquête Publique Préalable, une Déclaration d'Utilité Publique de travaux est prise par arrêté préfectoral. La durée de validité maximale de cet arrêté de DUP est de cinq ans, prorogable une fois pour une durée équivalente.

2.1 PARTICULARITE DE L'ORI

La particularité de la procédure d'ORI est d'être à la fois incitative et coercitive. La procédure d'expropriation n'interviendra uniquement que dans l'hypothèse où le propriétaire et/ou copropriétaires n'auraient pas réalisé les travaux prescrits dans le délai imparti. Le propriétaire concerné au premier chef, conserve donc une marge de manœuvre importante, ce dans la mesure où il peut démontrer sa volonté de réaliser les travaux.

Il convient de souligner par ailleurs, que le propriétaire a également le droit, sous certaines conditions, de bénéficier de subventions pour le financement des travaux dans son immeuble.

Les principes de l' Opération de Restauration Immobilière

Malgré les mesures incitatives proposées et mises en place dans le cadre de l'Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) menée sur le territoire de Burie, force est de constater qu'il reste de nombreux immeubles dont la réhabilitation est paralysée depuis de nombreuses années. Ces bâtiments obèrent de façon certaine, les efforts de requalification entrepris par la collectivité.

Les différentes étapes de l'Opération de Restauration Immobilière peuvent être schématisées comme suit :

Sélection des immeubles
Définition des objectifs globaux
Programme simplifié des travaux

2.2 LE CADRE JURIDIQUE DE L'ORI

L'ORI est définie par les articles L313-4 à L313-4-4 et R313-23 à R313-29 du Code de l'urbanisme. Selon l'article L313-4, les Opérations de Restauration Immobilières « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés».

2.3 LES CRITERES DE SELECTION DES IMMEUBLES INSCRITS DANS LE PERIMETRE DE L'ORI

Un diagnostic des immeubles sélectionnés, tout à la fois technique et d'évaluation des coûts des travaux a été effectué. Il a été retenu leurs caractéristiques techniques, leur niveau d'entretien, les éventuelles procédures publiques engagées le cas échéant, le volume des travaux à réaliser, la capacité et/ou la volonté des propriétaires concernés à engager un programme de travaux suffisant et cohérent, l'occupation des immeubles, et l'intérêt à réhabiliter ou non ces immeubles.

Au regard de ces éléments, une première liste de 19 immeubles a été élaborée. La commune a souhaité lancer une procédure volontariste, et a dans un premier temps repéré et classé par priorité 19 immeubles vacants en centre-ville au sein du périmètre OPAH-RU.

Le choix s'est affiné et s'est porté sur 7 immeubles au regard des critères suivants :

- l'occupation effective de l'immeuble avec une priorisation des immeubles vacants,
- la localisation de l'immeuble au regard de projet urbain avec une priorisation de l'intervention autour de la rue de la République et du secteur de l'Eglise Saint Léger,
- la connaissance de projet de travaux initiés par les propriétaires.

Le choix des immeubles

La commune de Burie accompagnée par la Communauté d'Agglomération de Saintes et un cabinet urbanisme a retenu sept immeubles ce qui permettra de limiter l'impact budgétaire de l'Opération de Restauration Immobilière, ce en cas de procédure d'acquisition par la commune de propriétés.

Le choix s'est appuyé sur la forte dégradation et la vétusté des sept immeubles, la vacance de ceux-ci, leur localisation dans le centre ancien et sur les axes principaux de la commune, le potentiel résidentiel de chaque immeuble, l'intérêt patrimonial et architectural qu'il convient de valoriser ; mais aussi au regard du projet urbain plus global de requalification du centre-bourg porté par la ville.

Les 7 immeubles sont tous vacants, ils sont soit en monopropriété, soit en indivision.

Le nombre de niveau n'excède pas 2 étage (R+1+C)

On dénombre 2 immeubles avec local commercial

Les superficies d'unités foncières vont de 72 m² à 1126 m²

Les surfaces cadastrées des logement varient de 84 m² à 200m²

Plusieurs surfaces cadastrées déclarée sont sous-estimées et un immeuble n'est pas cadastré.

Délibération du Conseil Municipal n°20231003-02 en date du 03.10.2023 approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière portant sur les sept immeubles suivants Parcelles AB609, AB25, AB 397, AB 398, AB249, AB342, AB101-AB102.

2.4 L'INFORMATION AUX PROPRIETAIRES

A l'issue de la sélection des immeubles retenus, Les propriétaires ont été recherchés et informés de l'Opération de Restauration Immobilière. Une lettre du 10 mars 2022 émanant de la Mairie a été adressée à chaque propriétaire en RAR – Recommandé avec Accusé Réception ; informant du projet de la mise en place de l'ORI et proposant d'une part, de faire un point sur la situation particulière de chaque immeuble concerné et d'autre part, d'organiser une visite sur les lieux avec l'équipe technique de SOLIHA. Les propriétaires concernés ont été contactés.

Dans un deuxième temps, et dans la mesure du possible, les propriétaires ont été contactés également, par téléphone. La procédure de l'ORI ainsi que ses objectifs et ses implications ont ainsi pu être expliqués individuellement. Ces contacts ont été également l'occasion de faire un point sur les projets de chacun

par rapport à leur patrimoine. Cette étape était essentielle et participe à la concertation obligatoire préalable à l'ORI.

Les visites des immeubles concernés ont été organisées, avec l'accord des propriétaires, afin de constater l'état réel de l'immeuble et de déterminer les travaux à réaliser. Ces visites ont également permis d'informer les propriétaires et envisager les possibilités de mobiliser les financements de l'OPAH-RU. Certains immeubles ont été visités dans le cadre d'études préalables à l'obtention des subventions de l'OPAH.

L'intégration de ces immeubles dans une opération de travaux de restauration immobilière s'avère nécessaire au regard des éléments suivants : un niveau de dégradation élevé (dangerosité, équipements hors normes...) ; des propriétaires passifs (volontairement ou involontairement) depuis de nombreuses années, avec, le cas échéant, une capacité de décision très faible, alors que le niveau de dégradation de leur patrimoine nécessite véritablement une intervention lourde dans des délais de court-terme ; une qualité architecturale, une valeur immobilière et un positionnement urbain des bâtiments justifiant leur conservation, au détriment d'une simple opération de démolition/reconstruction
la sélection des immeubles a été validée par délibération du conseil municipal lors de la séance du 03 octobre 2023.

L'ensemble des propriétaires a été également informé par courrier du 11 mars 2024 adressé par la Mairie en Recommandé avec Accusé de Réception, de l'ouverture de l'Enquête Publique préalable concernant l'opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de Burie

2.5 LES EFFETS DE LA DUP ORI

Dans le cadre de l'OPAH-RU en cours sur le territoire de la Commune de Burie et mise en œuvre avec le concours de la Communauté d'Agglomération de Saintes, la Commune de Burie a souhaité lancé en complément de l'OPAH-RU, une Opération de Restauration Immobilière ORI. C'est dans ce contexte que la commune de Burie a sollicité l'ouverture d'une enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique de l'opération.

La procédure ORI aura pour conséquence de modifier le régime du dispositif actuel de réhabilitation ou de restauration des 7 immeubles, identifiés au terme d'un diagnostic et couverts par le périmètre de l'OPAH-RU. Après l'aspect incitatif de l'OPAH-RU se substituera la nécessité de réaliser les travaux pour les immeubles inclus dans l'ORI. Cette obligation découlera de la DUP lorsqu'elle aura été publiée. Les immeubles retenus, demeurant dans le périmètre de l'OPAH-RU, conserveront le bénéfice des aides financières publiques proposées par les partenaires de l'OPAH-RU.

En outre, l'Opération de Restauration Immobilière s'accompagnera de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAHRU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides à ce jour peu sollicitées, ont été mises en place pour la période 2018-2023, puis 2023-2028. Les travaux subventionnés doivent porter sur les éléments de confort, les économies d'énergie, la mise aux normes, l'amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements. Les subventions sont conditionnées à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et dans le cas de travaux engagés par des propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. Pour les propriétaires bailleurs, les aides de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) peuvent aller jusqu'à 35% du coût de travaux dans la limite de 1000 €/m² et une surface de 80m² maximum par logement. Pour la période 2023-2028, elles sont abondées par des aides de la communauté d'agglomération qui peuvent aller jusqu'à 20 000 €/logement. Par ailleurs, la commune apporte son soutien au ravalement des façades avec une subvention pouvant aller jusqu'à 4000 €.

La Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière sera suivie de la notification d'un programme détaillé de travaux et aura pour effet de rendre ceux-ci obligatoires. Les demandes d'autorisation d'urbanisme portant sur ces immeubles devront par ailleurs être conformes à la Déclaration d'Utilité Publique. L'expropriation ne sera poursuivie que dans l'hypothèse où les propriétaires ne seraient pas en mesure de réaliser les travaux prescrits

2.6 JUSTIFICATION DE L'ORI

Un bilan mitigé de l'OPAH-RU 2018-2023 : Force est de constater qu'après la mise en œuvre de l'OPAH-RU, le bilan de l'opération demeure mitigé. Les deux confinements de l'année 2020 peuvent en partie expliquer cette faible mobilisation des propriétaires. Mais, depuis 2020, on constate que l'OPAH-RU malgré des mesures incitatives, n'est pas parvenue à ce jour, à mobiliser et/ou à répondre aux situations des propriétaires dont les immeubles en centre-bourg sont les plus dégradés. Le nombre de propriétaires ayant

fait appel aux différentes subventions demeure très faible, malgré une information et la mise en place d'un accompagnement par le service Habitat de la CDA de Saintes et SOLIHA.

On note, un propriétaire qui s'est porté acquéreur de la parcelle AB396, puis AB397 et AB399 qui a réalisé les travaux de rénovation nécessaires et qui à ce jour sont en cours de finalisation. Ces parcelles, de fait n'ont pas été retenues pour l'ORI.

On note, un second propriétaire de la parcelle AB609, qui a bénéficié de subventions dans le cadre de l'OPAH 2018-2023 les financements OPAH ont été sollicités à la suite d'une visite de son immeuble en présence de l'Urbaniste Conseil, visite de mai 2022. Les financements lui ont été accordés au premier semestre 2023. Le propriétaire a engagé une procédure de vente de son bien immobilier fin 2023.

Au-delà de la non-mobilisation par les propriétaires de façon volontaire ou involontaire au regard des situations personnelles de chacun, l'ORI s'appuie sur l'état préoccupant des immeubles retenus. L'OPAH-RU a permis depuis 6 ans de faire le constat de l'état du parc de logements privés dans le centre-ville de Burie. Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2017/2018 par la CDA de Saintes ainsi que l'OPAH-RU ont permis de dégager un îlot d'immeubles particulièrement concerné par la restauration immobilière dans les rues adjacentes de l'hôtel de ville, aux abords de l'Eglise Saint Léger et dans les axes principaux du projet urbain de requalification de Burie.

L'ORI résulte d'engagements pluri-partenariaux traduits dans les deux conventions d'OPAH-RU approuvées par la commune. Cette opération permettra la réhabilitation du centre ancien qui s'inscrit dans une démarche d'ensemble prévoyant un volet urbain mettant en valeur le patrimoine architectural de la commune de Burie.

L'ORI, permettra de passer du volet incitatif de l'OPAH-RU, à un dispositif plus contraignant pour les immeubles les plus dégradés, nécessitant d'importants travaux. Il convient de noter que l'incitation via des financements spécifiques prévus à l'OPAH-RU sera maintenue et efficiente pendant l'ORI. La procédure ORI permettra également de suivre et « d'assurer un contrôle » sur l'effectivité des prescriptions relatives aux travaux. La CDA de Saintes organisera un suivi et un accompagnement des propriétaires dans le cadre d'un dispositif d'animation de l'ORI tout au long de la procédure, en collaboration avec SOLIHA.

III – L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE DUP

L'enquête publique porte sur le projet de l'opération de restauration immobilière (ORI) du Centre ancien de Burie et concerne 7 immeubles. Il s'agit d'une Enquête Publique Préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

3.1. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE DUP ORI

Il convient de rappeler que pour permettre de déclarer l'utilité publique de l'opération, il est nécessaire d'organiser une enquête préalable qui doit répondre aux deux objectifs suivants ; d'une part, informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée, motiver la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

Par ailleurs, la Déclaration d'Utilité Publique des Travaux des 7 immeubles retenus, objet du présent dossier, a pour vocation aussi de débloquer certaines situations d'immobilisme des propriétaires privés (lutte contre la vacance, lutte contre les marchands de sommeil, successions non réglées, déblocage de copropriété...) en rendant obligatoire la réhabilitation complète des immeubles ciblés.

3.2. PARTICULARITES D'UNE ENQUETE PREALABLE DE DUP ORI

La présente enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique poursuit deux objectifs :

- ▶ Informer le public et recueillir son avis sur l'utilité publique de l'opération envisagée
- ▶ Parvenir à la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

Il convient de préciser les deux particularités de la Déclaration d'Utilité Publique ORI par rapport aux autres DUP. D'une part, on note que l'objectif premier de la mise en place de la procédure d'ORI ne vise pas l'acquisition publique ou l'expropriation, mais encourage les propriétaires à effectuer les travaux ; et d'autre part, les effets de droit sur les travaux : obligation en cas de curetage préconisé dans le cadre des prescriptions de dépôt d'un permis de démolir, impossibilité de tous travaux ou types d'occupation incompatibles avec la DUP ORI (par exemple, travaux visant à changer l'usage d'un local), travaux sur les parties communes obligatoires en copropriété, autres autorisations du droit des sols de droit commun.

Selon l'article L 313-4 du Code de l'Urbanisme, les Opérations de Restauration Immobilière – ORI « consistent en des travaux de remise en état, de modernisation ou de démolition ayant pour objet ou pour effet la transformation des conditions d'habitabilité d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles lourdement dégradés ». L'ORI prescrit donc des travaux de restauration qui conduisent à requalifier les logements dégradés et pour l'essentiel vacants, en les dotant des éléments de confort répondant aux normes d'habitabilité, aux besoins actuels mais aussi à valoriser la qualité patrimoniale des immeubles.

3.3. CADRE ADMINISTRATIF ET JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La Préfecture de Charente Maritime est l'autorité organisatrice de cette enquête préalable de Déclaration d'Utilité Publique relative à l'Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Burie.

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre juridique suivant :

- Le code de l'urbanisme et notamment les articles L 313-4, L 313-4-1, L 313-4-3, L 313-4-4, les articles R 313-23 à R313-29
- Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment l'article R 112- 4,
- Le code de l'environnement et notamment l'article R 122-2 et l'article R 123-5 ;
- L'Arrêté du Préfet de Charente Maritime en date du 28 février 2024 prescrivant et fixant les modalités de l'enquête publique

Conformément aux obligations fixées par le code de l'urbanisme, la Déclaration d'Utilité Publique doit respecter les conditions fixées par le code de l'expropriation. Les articles L121-1 à L 121-4 définissent ainsi :

L'autorité habilitée à déclarer l'utilité publique (en l'occurrence le Préfet représentant l'Etat)

Le délai entre la fin de l'enquête publique et la DUP : 1 an

La durée de validité de la DUP : 5 ans

L'organisation de l'enquête doit par ailleurs respecter ces autres articles du code de l'expropriation R 111-1 et R 111-2 sur la désignation et l'indemnisation du commissaire enquêteur R 112-1 à R 112-24 qui portent sur la mise en place concrète de l'enquête R 131-1 et R121-2 qui désignent l'autorité compétente pour déclarer l'utilité publique.

L'enquête publique porte sur l'opération de restauration immobilière (ORI) du centre ancien de Burie et concerne 7 immeubles. Il s'agit d'une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique prescrite par arrêté préfectoral en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

La ville de Burie est dotée d'un site patrimonial remarquable, non couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique comme le précise l'article Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. ».

L'ORI et le choix des immeubles concernés par l'opération ont été approuvés par le conseil municipal de Burie dans sa séance du 03 octobre 2023.

3.4. INTERVENANTS AU PROJET – MAITRE D'OUVRAGE

Les intervenants au projet sont la Mairie de Burie, le Cabinet d'Urbanisme Le Creuset-Méditerranée, SOLIHA – Solidarité Habitat, la Préfecture de Charente Maritime – Pôle des Enquêtes Publiques - Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial – Préfecture de Charente Maritime, le service Habitat de la Communauté d'Agglomération de Saintes dans le cadre de l'animation de l' OPAH-RU.

3.5. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier mis à disposition du public, sous format papier et sous format électronique est composé des pièces suivantes :

- **Copie de l'arrêté préfectoral 28 février 2024, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'utilité Publique concernant l'opération de Restauration Immobilière sur le territoire de de la commune de Burie.**

- **Avis d'Enquête Publique – Enquête Parcelaire**

- Un dossier d'enquête publique comprenant :

La délibération n° 20220125-07 du 25.01.2022 s'agissant de l'Opération de Restauration Immobilière dans le centre bourg de Burie, approuvant le lancement d'une étude préalable à l'ORI dans le périmètre de l'OPAH-RU,

La délibération n°20231003-02 du 03.10.2023 s'agissant de l'opération programmée de l'amélioration de l'Habitat – Restauration Immobilière du Centre Bourg OPAH-RU - Approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la DUP et décidant de solliciter Monsieur le Préfet de Charente Maritime pour l'ouverture de l'enquête publique en vue du prononcé de la DUP au profit de la commune de Burie.

Une notice de présentation : rappel de la procédure d'ORI, des règles fixées par le code d'expropriation, la liste des immeubles concernés (leur situation et leur terrain d'assiette par rapport au terrain communal)

Une notice explicative :

- objet de l'opération, constat centre rural et patrimonial en manque d'attractivité,
- priorité accordée à la redynamisation du centre bourg,
- mise en place de l'ORI,
- Prescription des travaux,

Estimation des Domaines

Commentaires du Commissaire Enquêteur :

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux de restauration immobilière sur la commune de Burie est bien constitué conformément à l'article R.313-24 du Code de l'urbanisme et comprend notamment d' un plan permettant de connaître la situation des bâtiments concernés et de leur terrain d'assiette à l'intérieur de la commune ; de la désignation des immeubles concernés ; de l'indication sur la situation de droit ou de fait de l'occupation des bâtiments; d'une notice explicative qui présente notamment le programme global des travaux par bâtiment, une estimation de la valeur des immeubles avant restauration et l'estimation sommaire du coût des restaurations.

Observations du commissaire enquêteur sur le dossier. Le dossier d'enquête publique constitué pour l'opération de restauration immobilière du centre – bourg de Burie était complet, précis et clair. Il est conforme aux prescriptions de l'article R.313-24 du code de l'urbanisme fixant la composition du dossier d'enquête publique en matière de restauration immobilière.

IV - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1. DISPOSITIONS PREPARATOIRES A L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Monsieur le Préfet de Charente Maritime a ainsi sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS, pour la désignation d'un Commissaire-Enquêteur en vue de procéder à une enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant une Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de BURIE,

4.1.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E24000018/86 en date du 12 février 2024, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS a désigné Madame Béatrice AUDRAN, en qualité de Commissaire Enquêteur, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet : Le projet de restauration immobilière sur la commune de Burie (enquête préalable à DUP)

4.1.2 - L'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique

En date du 28 février 2024, l'Arrêté Préfectoral définit :

→ Les dates de début et de fin de l'enquête publique : du vendredi 15 mars 2024 au mercredi 03 avril 2024 inclus, soit 20 jours.

→ Le lieu de l'enquête, les dates et heures de permanence du commissaire-enquêteur :

- vendredi 15.03.2024 de 9h00 à 12h00,
- lundi 25.03.2024 de 08h30 à 11h30,
- mercredi 03.04. 2024 de 09h00 à 12h00,

à la mairie de BURIE

– Les modalités d'information et d'expression du public

4.1.3. Modalités de l'Enquête

Après concertation, Monsieur le Préfet de Charente Maritime a fixé les modalités de l'enquête dans son arrêté précité :

- **Dates, durée et lieux : du vendredi 15 mars 2024 au mercredi 03 avril 2024 inclus, soit 20 jours consécutifs**
- **Siège de l'enquête : mairie de Burie**
- **Mise à disposition du dossier d'enquête :**

Le dossier complet en version papier de l'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles cotés et paraphés par moi-même est mis à la disposition du public au siège de l'enquête à la mairie de Burie, durant toute la durée de celle-ci, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et y consigner éventuellement ses observations sur le registre d'Enquête.

Le dossier était également consultable, en version papier et en version électronique, sur le site internet de la Préfecture : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique « publications/consultations du public » ;

Un accès gratuit au dossier a été organisé sur un poste informatique à la Préfecture - 38 rue Réaumur 17000 LA ROCHELLE, pour permettre la consultation aux jours et heures habituels d'ouverture au public sur rendez-vous pris au bureau de l'environnement – 05.46.27.43.00.

Les observations du public pouvaient être déposées, soit directement sur le registre mis à disposition à la Mairie, soit par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Burie, à l'attention du Commissaire Enquêteur – 7 place de l'Hôtel de Ville – 17770 BURIE ;

Soit par messagerie à l'adresse email suivante : pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr

Permanences du Commissaire Enquêteur en Mairie de Burie :

- Le vendredi 15 mars 2024 de 09h00 à 12h00
- Le lundi 25 mars 2024 de 08h30 à 11h30
- Le mercredi 03 avril 2024 de 09h00 à 12h00

4.1.4 Réunions

Une réunion préparatoire à l'enquête a été organisée en visioconférence le 13 mars 2024, à laquelle participaient : Madame PISTRE Véronique Urbaniste Consultante, Monsieur Lavergne - Conseiller Municipal, Madame SEGUINOT Sandra Animatrice OPAH-RU - Communauté d'Agglomération de Saintes et moi-même. Lors de cette réunion, ont été présentés : l'Opération de Restauration Immobilière, les grandes lignes et modalités de la future enquête préalable DUP (calendrier, présentation du site, rappel de la procédure d'enquête, organisation matérielle, un point sur le dossier d'enquête.

Nous avons été également informées que les propriétaires concernés avaient été destinataires d'un courrier d'information du démarrage de l'Enquête Publique.

En dehors de cette réunion, des échanges (questions / réponses) ont eu lieu entre les différents acteurs (Mairie, Urbaniste, Communauté d'Agglomération de Saintes, la Préfecture de Charente Maritime, et le Commissaire Enquêteur, soit par téléphone, soit par courriel.

Une seconde réunion en visioconférence s'est tenue le 05 avril 2024 en présence de Madame PISTRE Véronique Urbaniste Consultante, Monsieur PERRIN Gérard Maire de Burie, Monsieur Lavergne - Conseiller Municipal, Madame Karine BOURDIN – Pôle des Enquêtes Publiques - Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial – Préfecture de Charente Maritime, Madame SEGUINOT Sandra Animatrice OPAH-RU - Communauté d'Agglomération de Saintes et moi-même.

Cette réunion a permis de reprendre l'ensemble des questions et remarques que j'avais adressées par email à l'ensemble des interlocuteurs.

4.1.5 Visite des lieux

La visite du site s'est déroulée le 15 mars 2024 avec Monsieur PERRIN – Maire de BURIE. Nous avons échangé sur le contexte et les modalités de l'Enquête Publique préalable à la DUP d'une part et nous avons évoqué, d'autre part, les aspects techniques, économiques et environnementaux du projet.

Nous avons fait une visite complète du site retenu s'agissant des 7 immeubles. ce qui m'a permis de me familiariser avec la topographie du site, constater l'état et l'emprise foncière correspondant au projet.

4.2. PUBLICITE DE L'ENQUETE ET INFORMATION DU PUBLIC

Conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions de l'arrêté préfectoral, la tenue de l'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant une Opération de Restauration

Immobilière sur la commune de Burie et les modalités de son déroulement ont été portées à la connaissance du public par les moyens suivants :

4.2.1 - Par voie de presse : Parution dans les journaux – Annonces légales

Insertion de l'avis d'enquête dans les rubriques légales de deux journaux locaux et régionaux (article 123-11 alinéa 1 du code de l'Environnement), → Journal L'HEBDO DE CHARENTE MARITIME, première parution le 07 mars 2024 et deuxième parution le 21 mars 2024, → Journal SUD OUEST, première parution le mardi 05 mars 2024 et deuxième parution le mardi 19 mars 2024 également. Ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité.

Les publications légales ont donc été effectuées dans les délais requis.

4.2.2 – Affichage

L'avis d'enquête a été affiché conformément à l'Arrêté Préfectoral, huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage municipal de la commune concernée, cette formalité incombe au maire.

Un certificat d'Affichage a été établi par la Mairie de Burie.

4.2.3 - Via internet

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en accès libre, sur le site internet de la Préfecture : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique « publications/consultations du public ».

V - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

5.1 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET MODALITES DE RECEPTION DU PUBLIC

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés.

L'enquête s'est déroulée comme prévu entre le vendredi 15 mars 2024 et le mercredi 03 avril 2024, durant 20 jours consécutifs aux dates et heures précisées ci-dessus, en mairie de Burie siège de l'enquête publique.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates et heures fixés par l'Arrêté Préfectoral du 28 février 2024 :

- **A la Mairie de Burie pour les permanences du vendredi 15 mars 2024 de 09h00 à 12h00, du lundi 25 mars 2024 de 08h30 à 11h30 et du mercredi 03 avril 2024 de 09h00 à 12h00.**

En dehors des permanences, le dossier d'enquête était accessible et consultable en version papier à la mairie de Burie aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Il était en outre, également consultable sur le site internet de la Préfecture de Charente Maritime.

Le public a pu formuler ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet et tenu à disposition ; Le public a pu également formulé ses observations via l'adresse courriel prévue par l'arrêté d'enquête.

5.2 MOYENS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC POUR CONSIGNER LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.2.1 Registre Papier

Le dossier d'Enquête et un Registre d'Enquête (version papier) ont été mis à disposition du public pendant 20 jours consécutifs dans les locaux de l'Hôtel de Ville de BURIE.

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations du public pouvaient être déposées, directement sur le registre mis à disposition à la Mairie. Le public a pu s'exprimer sur le registre « papier » durant les heures d'ouverture de la Mairie ; et lors des permanences.

5.2.2 Adresse courriel

Le public pouvait également s'exprimer via une adresse courriel : pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr mise à disposition et qu'il pouvait utiliser pour déposer une contribution complétée d'éventuelles pièces jointes électroniques.

5.2.3 Voie postale ou dépôt en Mairie

Les contributions du public pouvaient également être adressées par écrit au siège de l'enquête à la mairie de Burie, à l'attention du Commissaire Enquêteur – 7 place de l'Hôtel de Ville – 17770 BURIE.

5.3 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC

Le dossier complet de l'enquête en version papier, ainsi que le registre d'enquête à feuillets cotés et paraphés ont été mis à la disposition du public au siège de l'enquête à la mairie de Burie, durant toute la durée de celle-ci, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituelles d'ouverture de la mairie et y consigner éventuellement ses observations sur le registre d'Enquête.

Le dossier était également consultable, en version papier et en version électronique, sur le site internet de la Préfecture : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique « publications/consultations du public ».

Un accès gratuit au dossier a été organisé sur un poste informatique à la Préfecture - 38 rue Réaumur 17000 LA ROCHELLE, pour permettre la consultation aux jours et heures habituels d'ouverture au public sur rendez-vous pris au bureau de l'environnement – 05.46.27.43.00.

Compte tenu de la spécificité de cette enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de Burie et malgré une publicité effectuée sur plusieurs supports, la participation du public a été très faible.

Le public s'est très peu manifesté au cours de l'enquête avec seulement sept visites de personnes qui se sont déplacées en mairie lors des permanences pour consulter le dossier et consigner leurs observations sur le registre. A noter, une personne est venue aux trois permanences.

L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

5.4 CLIMAT DE L'ENQUETE

Les différents contacts initiés avec les élus et les agents de la mairie de Burie ont été des meilleurs. Nos requêtes ont toujours reçu un écho favorable dans le cadre de l'organisation et du déroulement de l'enquête publique. Les conditions matérielles d'accueil du public se sont avérées bonnes. La salle et le bureau où nous tenions nos permanences offraient de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

La participation du public à l'enquête peut être qualifiée de faible, sept visites de personnes qui se sont déplacées en mairie lors des permanences en Mairie et aient consigné, pour chacune leurs observations, dont une personne est venue au trois permanences toutes concernées par le projet. La réception du public s'est avérée parfois difficile du fait du comportement d'une personne. Nous sommes parvenues à conduire les trois permanences à informer et répondre aux questions du public.

Le public pouvait également se manifester par voie électronique, une personne a adressé un email sur pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr et sur l'adresse email suivante de la mairie : mairie.burie@wanadoo.fr

Le Commissaire Enquêteur a pu s'entretenir avec Monsieur PERRIN, Maire de Burie ainsi qu'avec Monsieur LAVERGNE Conseiller Municipal Délégué, sur le dossier, ainsi que sur les aspects plus organisationnels de l'enquête et de l'information au public.

5.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE ET MODALITES DE TRANSFERT DU DOSSIER ET REGISTRE

L'enquête publique s'est achevée le mercredi 03 avril 2024. Après clôture du registre d'enquête, toutes les pièces du dossier d'enquête ont été mises à disposition du commissaire enquêteur.

Le Registre d'enquête papier m'a été remis à la clôture de l'enquête par Monsieur PERRIN Maire de Burie. La version papier du dossier mis à disposition du Public a été conservée en Mairie.

5.6 NOTIFICATION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC - MEMOIRE EN REPONSE

5.6.1 Procès-Verbal de Synthèse

La réglementation relative aux enquêtes publiques fait obligation au Commissaire-enquêteur de communiquer un procès-verbal de synthèse au Responsable du projet sous huit jours, à compter de la clôture de l'Enquête Publique. Le jeudi 11 avril 2024, nous avons communiqué à la Mairie de Burie, le Procès Verbal de synthèse, document en 22 pages, établi le 11 avril 2024, présentant cette enquête et rassemblant les observations recueillies, observations reçues ou consignées sur le registre d'enquête pendant la durée de l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à l'Opération de Restauration

Immobilière sur la Commune de Burie ; ainsi qu'une série de questions qui nous sont apparues à l'examen du dossier, à la lecture des avis et du recueil des observations du public.
Une copie a été adressée aux services de la Préfecture de Charente Maritime pour information et suivi du dossier.

Le Procès-Verbal de Synthèse est joint par le Commissaire Enquêteur au présent rapport accompagné de ses propres commentaires ainsi que des réponses apportées par le pétitionnaire.

5.6.2 Mémoire en réponse

En application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le Maire de Burie a bien disposé d'un délai de 15 jours pour nous transmettre un Mémoire en réponse.

Monsieur Gérard PERRIN - Maire de la Commune de Burie, m'a transmis son mémoire en réponse le mercredi 24 avril 2024.

Ce mémoire en réponse, est annexé à notre rapport et à nos conclusions motivées et pourra être mis à disposition du public pendant un an.

La synthèse des observations et le mémoire en réponse sont annexés au présent rapport.

VI – ANALYSE DU DOSSIER



6.1. LE CHOIX DES SECTEURS D'INTERVENTION

Une présélection des immeubles en fonction de leur état de dégradation et différents critères en particulier la localisation de ces différents bâtiments au regard du projet urbain global de redynamisation du centre bourg de Burie

L'analyse des données disponibles sur les immeubles : destination (logement, commerce, autres...) état d'occupation (vacant, loué, occupé par le propriétaire), statut de propriété (monopropriété, indivision, copropriété), qualité patrimoniale... a permis d'établir une première liste de 19 immeubles.

Un travail de réflexion conduit avec la Mairie et la Communauté d'Agglomération de Saintes avec les élus et les techniciens a permis de retenir 7 immeubles. Au-delà de l'état de dégradation voire de délaissement, trois critères ont été également examinés et retenus :

- l'occupation effective des immeubles, avec une **priorisation des immeubles vacants**
- la localisation de l'immeuble au regard du projet urbain avec une **priorisation de l'intervention autour de l'avenue de la République et du secteur de l'église St Léger,**
- les projets de travaux initiés par les propriétaires

Au terme de cette phase de concertation, après réévaluation de leur état, 7 immeubles ont été retenus et font l'objet de la présente DUP. Sur ces 7 immeubles, 5 ont été visités dans le cadre de l'étude préalable à l'Opération de Restauration immobilière ou de l'animation d'OPAH-RU.

Ce sont des immeubles dégradés qui nécessitent de gros travaux de restauration. L'état de dégradation de ces immeubles impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain du fait de leur localisation dans des secteurs les plus patrimoniaux et stratégiques pour le projet global de requalification du cœur de bourg.

6.2 DIMENSIONNEMENT DE L'EMPRISE DU PROJET

Les immeubles retenus sont vacants probablement 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 fortement sur la qualité de l'environnement du centre-bourg, dans ce secteur stratégique pour le projet de requalification porté par la Municipalité.

La superficie totale des parcelles concernées par la présente DUP étant égale à 2 258 m² et inférieure à 5ha et la surface de plancher au sens de l'art R111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'art R42-1 du code de l'urbanisme étant égale à 1047m² inférieure à 10 000 m², la présente Opération de Restauration Immobilière n'est pas soumise à évaluation environnementale conformément à l'art R 122-2 du code de l'environnement.

6.3 EVALUATION FINANCIERE

Il est à noter que des aides financières diverses, directes ou indirectes sont prévues à l'attention des propriétaires pour la réalisation des travaux. (ANAH, Commune, Communauté d'Agglomération, Département etc.), ce qui permettra de diminuer pour les propriétaires, les coûts de réhabilitation. Ces aides pourront constituer un co-financement.

En effet, à la suite de l'étude pré-opérationnelle de 2017 et à son actualisation en 2023, la commune de Burie, l'ANAH, la CDA de Saintes et le département de Charente Maritime, ont mis en place une Opération programmée d'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU) pour la période 2018-2023 puis sur la période 2023-2028 afin de faciliter la réhabilitation du parc de logements privés et d'aider financièrement et techniquement les propriétaires. Malgré ces mesures incitatives, certains immeubles restent dans leur état de dégradation souvent corrélé à leur vacance.

L'Opération de Restauration Immobilière – ORI en tant qu'outil permettrait la restauration du patrimoine et l'amélioration des conditions d'habitabilité.

6.3.1 Estimation de la valeur des immeubles avant restauration

Repérage	Adresse	Parcelle	Estimation du service Domaine – Valeur vénale
1	57 avenue de la république	AB609	32 953,50 €
2	66 avenue de la République	AB25	36 907,92 €
3	77 avenue de la République	AB397	43 938,00 €
4	79 avenue de la République	AB398	41 741,10 €
5	78 avenue de la République	AB249	26 362,80 €
6	4 rue du Parc	AB242	27 680,94 €
7	89 avenue de la République	AB 101-102	43 938,00 €
	TOTAL		253 522,26 €

6.3.2 Estimation des dépenses de travaux

repérage	Adresse	Surface habitable cadastrée	Surface habitable prise en compte	Estimation sommaire des travaux TTC – TVA appliquée
1	57 avenue de la république	84 m ²	150 m ² (estimée)	276 000 €
2	66 avenue de la République	91m2	91 m ²	199 900 €
3	77 avenue de la République	120 m ²	200 m ² (estimée)	400 000 €
4	79 avenue de la République		190 m ² (estimée)	354 000 €
5	78 avenue de la République	120 m ²	120 m ²	206 000 €
6	4 rue du parc	96 m ²	96 m ²	220 000 €
7	89 avenue de la République	60 m ²	200 m ² (estimée)	400 000 €
	TOTAL			2 055 000 €

Les coûts estimés des travaux s'élèvent à 2 055 000 € pour l'ensemble. **Ces coûts pourront être réévalués au regard des travaux déjà réalisés par les différents propriétaires.**

6.3.4 - Estimation prévisionnelle de la dépense

Un avis du Domaine – Direction des Finances Publics, a été émis et transmis à la Commune en date du 18 juillet 2023 par la Direction Départementale des Finances Publiques. L'estimation sommaire et globale s'élève à 287 000 €. Elle se décompose comme suit :

- Indemnités principales estimées à 254 000€, Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens,
- Indemnités accessoires et aléa divers à 33 000 €.

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Parcelle	Superficie en m ²	Adresse	Surface habitable estimée et retenue par le consultant	Valeur vénale/m ²	Valeur vénale	Indemnités de remploi	Total des indemnités
AB 609	73	57 Avenue de la République	150	219,69€	32 953,50 €	4 995,00 €	37 948,50€
AB 25	215	66, Avenue de la République	168	219,69€	36 907,92 €	4 691,00 €	41 598,92€
AB 397	191	77, Avenue de la République	200	219,69€	43 938,00 €	5 394,00 €	49 332,00€
AB 398	107	79, Avenue de la République	190	219,69€	41 741,10 €	5 174,00 €	46 915,10€
AB 429	280	78, Avenue de la République	120	219,69€	26 362,80 €	3 636,00 €	29 998,80€
AB 342	76	4, rue du Parc	126	219,69€	27 680,94 €	3 768,00 €	31 448,94€
AB 101 - 102	1316	89, Avenue de la République	200	219,69€	43 938,00 €	5 394,00 €	49 332,00€
TOTAUX	2258		1154		253 522,26 €	33 052,00 €	286 574,26€

La dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

Les indemnités principales correspondant à la valeur vénale des biens, sont arbitrés à : 253 522,26 € arrondie à 254 000 €.

Les indemnités accessoires et aléas divers ont été calculés forfaitairement sur la base des indemnités principales : 33 000 €

Les indemnités de remploi dues en cas de DUP, ont été arbitrées à : 33 052 € arrondie à 33 000 €

+ dégressives de 20 % à 10 % de l'indemnité principale lorsque les propriétaires à exproprier sont des particuliers (personnes physiques ou morales), soit :

Indemnités principales estimées à 254 000 €

Indemnités accessoires et aléas divers estimés à 33 000 €

Dépense totale estimée 287 000,00 €

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Ces montants rentrent dans la fourchette des prix habituellement pratiqués pour ce type d'opération. Par ailleurs, compte tenu des enjeux et des problèmes qui seront résolus après requalification du centre bourg, ce coût paraît est tout à fait raisonnable.

Une Déclaration d'Utilité Publique dans le cadre d'une ORI ouvre aux propriétaires, un droit de délaissement. Cela signifie qu'un propriétaire pourrait mettre en demeure la collectivité publique, à savoir la commune, d'acquiescer son bien. La commune devrait y procéder conformément à l'Article L.241-1 et L.241-2 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le choix opéré par la commune de Burie de limiter le champ d'application de l'ORI à 7 immeubles est toute à la fois raisonnable et justifié.

6.3.5 Les financements mobilisés

En réhabilitant des logements existants, en réinvestissant des logements vacants, les propriétaires contribuent à la lutte contre l'artificialisation des sols. Pour financer les travaux de restauration immobilière, ils peuvent bénéficier d'aides financières de l'État, des collectivités territoriales, des fournisseurs d'énergie.

En effet, il convient de noter que les travaux entrepris par les propriétaires et copropriétaires privés, bénéficient des subventions de droit commun ouvertes notamment par l'Anah - Agence nationale de l'habitat), selon le règlement général de l'Agence, et par les collectivités mais aussi de mesures fiscales incitatives.

En complément de ce dispositif de préfinancement de subventions et de différentes aides de solvabilisation proposées afin de répondre aux différentes situations socio-économique et de terrain, les (co)propriétaires peuvent également bénéficier du crédit d'impôt transition énergétique et de l'éco-prêt à taux zéro.

Les travaux subventionnés portent sur les éléments de confort (économies d'énergie, mise aux normes, amélioration de la sécurité et de la salubrité des logements...).

A titre indicatif des aides en faveur des propriétaires occupants pourront être mobilisées telles les subventions Anah de 35% à 50% sous conditions de ressources.

Le projet relatif à l'Opération de Restauration immobilière sur la commune de Burie s'accompagne de la mise en place d'aides à la réhabilitation dans le cadre d'une OPAH-RU (Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain). Ces aides ont déjà été mises en place de 2018-2023 puis de 2023-2028.

Les financements sont conditionnés à des plafonds de ressources pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs, aux ressources des futurs locataires et au niveau des loyers. S'agissant de propriétaires bailleurs, les aides de l'ANAH (Agence Nationale d'Amélioration de l'Habitat) peuvent aller jusqu'à 35% du coût de travaux dans la limite de 1000 €/m² et une surface de 80m² maximum par logement.

Pour la période 2023-2028, ces financements sont abondés par des **aides de la communauté d'agglomération qui peuvent aller jusqu'à 20 000 €/logement**. Par ailleurs, **la commune apporte son soutien au ravalement des façades avec une subvention pouvant aller jusqu'à 4000 €**.

6.4 LE PROGRAMME DE TRAVAUX

L'analyse de l'état des immeubles comme la détermination du programme sommaire des travaux a fait l'objet d'un travail conjoint avec les services de la Commune de Burie, la CDA de Saintes, l'équipe d'animation de l'OPAH-RU, l'Association SOLIHA et le Cabinet d'Urbanisme Creuset Méditerranée.

La Déclaration d'Utilité Publique énonce sommairement les travaux prescrits pour chacun des immeubles ainsi que leur montant prévisionnel.

6.4.1 Les prescriptions générales de travaux applicables aux immeubles retenus

Les prescriptions d'ordre général suivantes reprennent pour l'essentiel le projet de règlement du PLU de Burie, approuvé en 2021. Le règlement du PLU a pour objectif de préserver la forme urbaine continue et semi-continue du centre-bourg ancien traditionnel de Burie et de ses villages anciens environnants. Le centre-ville en zone UA identifiée par le plan local d'urbanisme (PLU), est composée d'habitat ancien. L'ensemble des immeubles sélectionné dans le présent dossier d'enquête publique préalable à la DUP sont situés en Zone UA, à l'exception de la parcelle AB101 qui se trouve dans la zone A, zone à caractère agricole et est située à l'entrée du centre-bourg.

Il est à noter que l'ensemble des Immeubles concernés sont situés dans le périmètre des abords des monuments historiques, Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire en fonction de leur importance et ces demandes sont soumises à un avis préalable de l'ABF

6.4.2 Les prescriptions particulières de travaux applicables aux immeubles retenus

Les prescriptions particulières de travaux sont précisées dans des fiches individualisées par immeuble. Ces prescriptions particulières concernent tous les travaux spécifiques à envisager au vu de la configuration, de l'état et de la qualité de l'immeuble pour la restitution, la restauration, la préservation du patrimoine architectural et urbain du centre-ville de Burie.

Les fiches immeubles énoncent de manière individualisée pour chacun des immeubles concernés différentes informations et notamment :

- les données générales : Propriétaire / Superficie de l'unité foncière / Hauteur / Destination de l'immeuble / Nombre de logements / Détail des surfaces par logement / Rez-de-chaussée commercial / Détail des surfaces des commerces / Etat d'occupation / Protection patrimoniale
- L'adresse de l'immeuble
- La référence cadastrale du bâtiment
- Le type de bâtiment et ses principaux éléments caractéristiques
- La description sommaire
- Les prescriptions de travaux : Prescriptions générales et particulières
- L'orientation du programme de restauration immobilière
- Montant estimatif des travaux prescrits
- Montant de l'estimation domaniale de la valeur vénale de l'immeuble avant restauration

6.4.3 Délais d'exécution des travaux déclarés d'utilité publique

Après le prononcé de la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière par Arrêté Préfectoral, la Mairie prendra un arrêté qui sera publié, ce afin d'arrêter le programme des travaux à réaliser pour chaque immeuble à restaurer et précisant le délai fixé, conformément aux dispositions du premier alinéa de l'article L.313-4-2 du Code de l'Urbanisme. Cet arrêté est notifié à chaque propriétaire.

6.5 – RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

6.5.1 Bilan de la participation du public

Le public s'est très peu manifesté au cours de l'enquête avec seulement sept visites de personnes qui se sont déplacées en mairie lors des permanences pour consulter le dossier et consigner leurs observations sur le registre. A noter, une personne est venue aux trois permanences.

Les six contributions du public sont consignées sur le registre de page 2 à page 9. La participation du public peut être qualifiée de très modeste au regard du nombre d'habitants.

Deux email concernant la même contribution ont été adressés, l'un à l'adresse email de la mairie : mairie.burie@wanadoo.fr, le second à l'adresse mail de la Préfecture de Charente Maritime pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr adresse dédiée à l'enquête publique par la Préfecture ; ce qui constitue un doublon.

6.6 DONNEES CHIFFREES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dates des permanences	Hôtel de Ville Burie 15.03.2024	Hôtel de Ville Burie 25.03.2024	Hôtel de Ville Burie 03.04.2024	Contributions Hors permanences	Total
Nombre de visites au cours des permanences	1	5	1	0	7
Nombres d'observations	1	4	1	2	8
Manuscrite(s) registre d'enquête	1	4	1	0	6
Courrier(s) registre d'enquête	0	0	0	0	0
Courriel	0	0	0	2	2
Notes / mémo				1	1
Observations orales	0	0	0	0	0

6.7 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations se rapportant au Projet. Compte tenu du relativement peu d'observations et de leur nature, Les observations se rapportant au Projet. Compte tenu du relativement peu d'observations et de leur nature, il n'a pas été nécessaire de réaliser un classement par thème. Les deux observations sont consignées dans le tableau ci-dessous, dans l'ordre chronologique.

Les observations portées au Registre, sont consignées au présent PVS dans le tableau ci-dessous, dans l'ordre chronologique ; ainsi que le courrier reçu en doublon annexé au registre d'enquête

Permanence du 15.03.2024 à la Mairie de Burie

Contribution n°1 consignée sur le registre d'enquête le 15 mars 2024 concernant la DUP – ORI :
Madame MOUNIER Cécile en passe d'acquérir l'immeuble Parcelle AB609 - 57 avenue de la République 6 Immeuble appartenant à Monsieur et Madame LOPES.

« A la lecture de la délibération du 03 octobre 23 12 personnes présentes à la délibération ont fait le choix de lister 7 immeubles sur 15 immeubles.
Sur 12 personnes présentes 12 personnes ont votés pour la liste de 7 immeubles 0 contre 0 abstention

Comment : l'immeuble N°57 peut être choisi parmi les 15 immeubles. Sachant qu'à la page 31 du dossier d'enquête préalable il est stipulé que l'immeuble a de grande réfection au niveau de la toiture et de la charpente.

Sachant que Mr Lopez a fait une demande d'autorisation de Travaux signée par Mr Le Maire le 07 juillet 2023 pour une période du 17 juillet au 28 juillet 2023

Pourquoi indiquer que l'immeuble 57 reste dans la liste des 7 immeubles lors de la délibération sachant que cet immeuble ne met personne en danger sur la voie

Qui Mr Le Maire a autorisé l'autorisation des Travaux de la toiture et dans le document p31 apparaît par une croix que la charpente est à refaire Sachant que les Travaux ont eu lieu et que les 12 élus ont accepté d'insérer le numéro 57 dans la liste.

Que faire pour sortir l'immeuble N°57 de la liste ORI car j'ai signé un compromis le 20.12.2023

Dans la liste des élus présents à la délibération du 03 octobre 2023. 3 personnes pouvaient confirmer que la charpente avait été faite. Mr Le Maire avec l'autorisation de mettre l'échafaudage –

Mme Nathalie Sirre-Lambert dont le siège architecture touche le N° 57 rue de la République.

Mr Joël Lavergne habitant sur du château passe obligatoirement devant le n° 57.

Comment lors de la délibération il a été accepté d'une croix que l'immeuble 57 avait la charpente. Toiture à refaire.

Pourquoi

Mme Mounier Cécile

La Délibération

n'a pas fait le choix

d'indiquer que la toiture

du 57 était refaite.

L'ori a des critères qui ne sont pas mis à jour lors de l'enquête du 15 mars 2023. »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Madame MOUNIER n'est pas propriétaire de l'immeuble retenu dans le cadre de l'ORI. Elle a signé un compromis de vente en décembre 2023 et c'est à ce titre que Madame MOUNIER se présente à la permanence. D'emblée Madame MOUNIER s'est montrée vindicative, nous attribuant la responsabilité du projet d'ORI... Nous lui expliquons notre mission et le bien-fondé de l'Enquête Publique.

Madame MOUNIER s'est présentée à la permanence feignant de ne pas avoir eu connaissance du dossier mis à l'enquête. Nous avons tenté de canaliser son agressivité et lui avons présenté les documents et proposé de pouvoir également accéder au dossier d'enquête numérique sur le site de la Préfecture de Charente Maritime. Nous avons indiqué à Madame MOUNIER les liens d'accès du dossier d'enquête sur le site internet de la Préfecture. Madame MOUNIER a pris des photos d'écran d'ordinateur pour mémoriser le circuit d'accès sur le site internet... Madame MOUNIER s'est autorisée à prendre des photos du dossier d'enquête, dont les délibérations, l'Avis d'enquête, mis en annexes. Nous avons demandé à Madame MOUNIER de supprimer les photos prises des courriers adressés aux différents propriétaires. Nous avons vérifié et constaté cette suppression. Nous découvrons au bout de quelques minutes que Madame MOUNIER a déjà connaissance du dossier.

Madame MOUNIER s'est montrée très suspicieuse sur l'ensemble du dossier, très « remontée » par le fait que l'immeuble dont elle souhaite faire l'acquisition soit retenu dans le cadre de l'ORI. Madame MOUNIER est très énervée par le fait que le dossier d'enquête mentionne des travaux à réaliser sur la toiture de l'immeuble du 57 av de la République... Madame MOUNIER très irascible, nous informe avoir découvert que son immeuble était retenu pour l'ORI au moment de la signature de la vente en février dernier.

Nous l'avons informée de la procédure de l'ORI, des critères de choix pour les immeubles (immeubles dégradés, vacants, impactant le centre bourg, immeubles situés dans un secteur stratégique pour le projet de requalification de la ville), des aides financières qui peuvent être mobilisées pour l'accompagner dans son projet d'acquisition, si elle souhaite poursuivre cette acquisition. Madame MOUNIER s'est montrée formelle, elle ne veut bénéficier d'aucune aide financière, car elle ne veut rendre de compte à personne et faire les travaux comme elle l'entend.

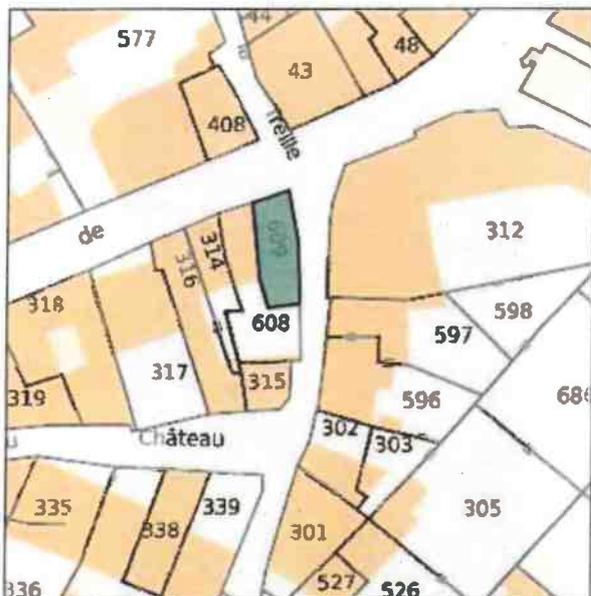
Nous avons tenté de la rassurer sur le projet d'ORI, sur la procédure d'enquête publique etc. Nous avons proposé à Madame MOUNIER de reprendre contact avec son notaire et le vendeur de l'immeuble.

S'agissant de la Délibération du 03.10.2023, invoquée par Madame MOUNIER, il convient de noter que cette dernière a été approuvée à l'unanimité par 15 voix (12 présents et 3 procurations). Elle concerne l'opération

programmée de l'amélioration de l'Habitat – Restauration Immobilière du Centre Bourg OPAH-RU et l'approbation du dossier d'enquête publique préalable à la DUP et décidant de solliciter Monsieur le Préfet de Charente Maritime pour l'ouverture de l'enquête publique en vue du prononcé de la DUP au profit de la commune de Burie.

Madame MOUNIER a exprimé son souhait que l'immeuble dont elle veut faire l'acquisition soit sorti du projet d'ORI, au motif que les critères de l'ORI ne sont pas à jour, que des travaux ont été réalisés sur la toiture de l'immeuble...

Plan de localisation



Réponse en mémoire du Pétitionnaire :

La réfection de la toiture ne constitue qu'une partie des travaux recommandés dans la fiche immeuble du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. Les travaux de toiture effectués seront pris en compte et les prescriptions finales de travaux modifiées en conséquence.

Permanence du 25.03.2024 à la Mairie de Burie

Contribution n°2 consignée sur le Registre le 25 mars 2024 concernant la DUP – ORI

Monsieur PULFER Jean-François - Propriétaire de l'immeuble Parcelle AB25 – 66 avenue de la République
« Juste pour observation, les travaux au 66 Avenue de la République ont commencé. La Demande de travaux a été validée par l'architecte des Bâtiments de France et la Mairie. Avec une modification des devis d'origines obligatoires.

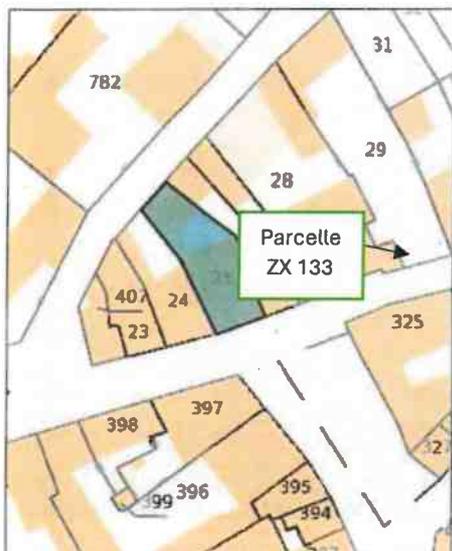
En attente de l'accompagnement du système d'Aide
Mr PULFER Jean François »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous avons proposé à Monsieur PULFER de transmettre ses coordonnées au service de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui suit le dossier sur le volet OPAH-RU, aux fins d'une prise de contact pour une information sur les dispositifs d'aides financières, un soutien au montage des dossiers d'aides, et un accompagnement. Monsieur PULFER est tout à fait favorable.

Question : Quel pourra être le traitement et la prise en compte par la Mairie, des travaux réalisés dans l'immeuble de monsieur PULFER, dans le cadre de la suite de la procédure ?

Plan de localisation



Réponse en mémoire du Pétitionnaire :

A l'issue de la déclaration Préfectorale d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière comprenant votre bien et des deux mois d'affichage légal, il vous sera adressé une fiche de prescriptions de travaux. Ces prescriptions se baseront sur celles établies lors de la visite préalable de votre bien. Bien entendu les travaux que vous avez d'ores et déjà réalisés seront pris en compte lors du suivi de votre projet. Vous disposerez d'un délai de 5 ans pour effectuer les travaux prescrits. Pendant cette durée vous aurez la possibilité d'être accompagné par SOLIHA que vous pouvez dès à présent appeler au 05 46 07 77 97 ou contacter par mail à l'adresse suivante : s.bordier@solihha.fr»

Contribution n°3 consignée sur le Registre le 25 mars 2024 concernant la DUP – ORI.

Monsieur DILOY Pierre-Yves - Propriétaire de l'immeuble Parcelle AB398 – 79 avenue de la République
« Suite à notre entretien de ce jour, je ne peux que constater que les documents relatifs à l'Etat de mon habitation au 79 av de la République (la description SOMMAIRE des caractéristiques générales de mon bien) sont erronées. A titre d'exemple la toiture et la charpente sont en très bon état (toiture entièrement refaite au début des années 2000 suite à la tempête de 1999).

Par ailleurs, j'ai effectué des travaux dans cette immeuble en investissant des sommes importantes. Dernièrement suite à un courrier recommandé datant de plus d'un an, j'ai effectué la réfection de la cheminée pour environ 4500€, somme qui aurait dû être imputée aux 2 propriétaires de cette cheminée mitoyenne. La somme a été payé en intégralité par ma personne. Le rapport d'expert était erroné car la cheminée est armé (vidéo et photos pouvant être mise à votre disposition) Le professionnel qui est intervenu a dû revenir avec un matériel plus adapté car la cheminée était loin de s'écrouler.

Actuellement j'i mis un temps d'arrêt sur les travaux que j'ai entrepris mais mon projet immobilier de rénovation n'a pas changé.

DILLOY Pierre -Yves »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous avons reçu Monsieur DILLOY en même temps que Monsieur LOPES et Madame MOUNIER. Tous trois voulaient être reçus ensemble.

Monsieur DILLOY pensait qu'il s'agissait d'une réunion publique c'est pourquoi il avait fait irruption dans la salle alors que je recevais une personne.

Nous avons fait le point avec Monsieur DILLOY sur sa situation au regard des travaux. Nous avons indiqué à Monsieur DILLOY qu'au regard de la mitoyenneté de la cheminée qu'il a relevé, un rendez-vous en marie lui aurait peut-être permis de connaître les coordonnées de son voisin et d'envisager une répartition de la facture liées aux travaux. Monsieur DILLOY a exprimé son mécontentement quant aux conclusions de l'expert qui avait estimé la dangerosité de la cheminée, qui d'après l'expert menaçait de tomber.

Monsieur DILLOY a indiqué avoir fait rabaïsser la hauteur de la cheminée lors des travaux, Monsieur DILLOY a proposé de nous adresser les photos prises lors des travaux. Nous avons communiqué l'adresse email de la Préfecture, ainsi que la possibilité de nous faire parvenir tous document en mairie, à notre attention.

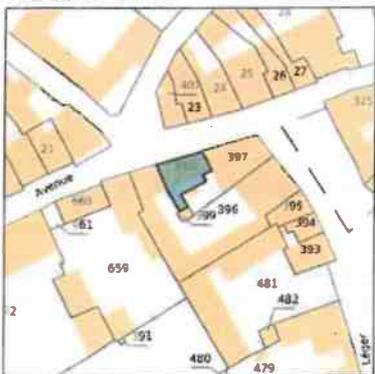
Au-delà de cette expression, Monsieur DILLOY s'est montré à l'écoute de nos informations sur le projet d'ORI et la phase préalable de DUP.

Monsieur DILLOY a rappelé aux personnes présentes qu'il convenait de cesser de m'agresser car je n'étais pas responsable du projet, mais que j'étais là pour les informer, répondre à leurs questions et permettre à chacun de s'exprimer.

Nous avons proposé à Monsieur DILLOY de transmettre ses coordonnées au service de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui suit le dossier sur le volet OPAH-RU, aux fins d'une prise de contact pour une information sur les dispositifs d'aides financières, un soutien au montage des dossiers d'aides, et un accompagnement. Monsieur DILLOY a exprimé y être tout à fait favorable.

Quelle pourra être le traitement et la prise en compte par la Mairie, des travaux réalisés dans l'immeuble de monsieur DILLOY, dans le cadre de la suite de la procédure ?

Plan de localisation



Réponse en mémoire de Monsieur le Maire :

A l'issue de la déclaration Préfectorale d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière comprenant votre bien et des deux mois d'affichage légal, il vous sera adressé une fiche de prescriptions de travaux. Ces prescriptions se baseront sur celles établies lors de la visite préalable de votre bien. Bien entendu les travaux que vous avez d'ores et déjà réalisés seront pris en compte lors du suivi de votre

projet. Vous disposerez d'un délai de 5 ans pour effectuer les travaux prescrits. Pendant cette durée vous aurez la possibilité d'être accompagné par SOLIHA que vous pouvez dès à présent appeler au 05 46 07 77 97 ou contacter par mail à l'adresse suivante : s.bordier@solihha.fr» A noter que les documents d'urbanisme établis pour la réalisation des travaux constitueront l'occasion de régulariser l'état cadastral du bâti.

Contribution n°4 consignée sur le Registre le 25 mars 2024 concernant la DUP – ORI

Monsieur LOPES Renaud - Propriétaire de l'immeuble Parcelle AB609 - 57 avenue de la République
«Je soussigné Monsieur LOPES Renaud, propriétaire de l'immeuble au 57 Avenue de la République - Burie avoir reçu une lettre recommandée de la mairie de Burie en date du 11/03/2024 m'indiquant faire suite au courrier, soi disant, du 10/03/2022, hors je n'ai jamais été destinataire de ce courrier. Ci-joint copie de demande de permis de construire déposée en mairie en date du 7/12/2021. De plus, la délibération du conseil du 3/10/2023 et reçu le 4/10/2023 indique que les travaux de toiture n'ont pas été refait malgré la demande d'autorisation de voirie, la déclaration d'ouverture et de fermeture de chantier ainsi que la facture des travaux, l'ensemble de ces documents datant de la période allant du 17/07/23 au 28/07/23. J'ai également une grosse interrogation concernant les photos de l'intérieur de mon immeuble en sachant que je n'ai autorisé personne à les prendre et encore moins à les constituer au dossier de cette enquête. Par conséquent, je souhaiterais que cette immeuble qui n'est désormais plus en péril soit retiré de cette enquête publique au regard de tout ces vices de forme et de procédure. Pour faire valoir ce que de droit :
Mr LOPES Renaud à Burie le 25/03/2024 »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous avons reçu Monsieur LOPES en présence de Monsieur DILOY et de Madame MOUNIER, tous trois voulant être reçus ensemble.

Monsieur LOPES est venu à la permanence du 25 mars 2024 accompagnée par Madame MOUNIER Cécile future acquéreur de son immeuble qui a guidé Monsieur LOPES dans ses observations.

Madame MOUNIER intervenant de façon systématique dans l'entretien avec Monsieur LOPES nous lui avons indiquée que nous souhaitions pouvoir dialoguer directement avec Monsieur LOPES, actuel propriétaire de l'immeuble retenu dans le cadre de l'ORI.

Nous avons fait le point avec Monsieur LOPES Renaud sur sa situation au regard des travaux, mais aussi sur ses observations. Monsieur LOPEZ Renaud nous a remis des documents justifiant les travaux de réfection de la toiture de son immeuble (25 pages) dont copie de la délibération du conseil municipal N°20231003-02 s'agissant de l'ORI et de l'Approbation du dossier d'Enquête Publique préalable à la DUP.

Madame MOUNIER Cécile lui a demandé de mentionner sur l'ensemble des pièces « pour ampliation ».

Nous avons proposé à Monsieur LOPES Renaud de transmettre ses coordonnées au service de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui suit le dossier sur le volet OPAH-RU, aux fins d'une prise de contact pour une information sur les dispositifs d'aides financières, un soutien au montage des dossiers d'aides, et un accompagnement.

Nous avons sollicité la Mairie, l'Urbaniste Consultante et le service de la Communauté d'Agglomération de Saintes en charge du suivi de l'opération, afin d'échanger nos informations pour une meilleure analyse.

Nous avons ou recueillir les éléments d'informations suivants :

« S'agissant de la concertation, nous avons pu recueillir les éléments suivants constitutifs de l'argumentaire :
- M. Lopez a été informé de l'enquête publique de DUP par courrier. Il est d'ailleurs venu faire part de ses remarques à Mme Audran,
- il a été informé de l'ORI puisque nous lui avons remis un flyer en main propre lors d'un rdv dans son immeuble qui s'est déroulé le 10 mai 2022 (date des photos faisant foi),
- à la date de l'étude, en 2022, les propriétaires affichés était bien les conjoints Giraud. Mais nous avons fait une recherche auprès du notaire et c'est pour cette raison que nous avons contacté M. Lopez et que nous l'avons rencontré,

- M et Mme Lopez qui figurent en tant que propriétaire dans la fiche immeuble.
A noter que le futur acquéreur a été prévenu via la DIA ce qui montre bien la bonne foi de la mairie quant à l'organisation de la concertation.

A noter également qu'au stade de la DUP il n'y a pas d'obligation particulière à vérifier le propriétaire du bien. C'est le rôle de l'enquête parcellaire.

Concernant la demande de M. Lopez et de l'acquéreur potentiel de retirer le 57 avenue de la république du dispositif ORI, l'état de l'immeuble ne le permet pas et son retrait pourrait au contraire fragiliser la démonstration de l'utilité publique

En effet, les arguments en faveur du maintien de l'immeuble dans le dispositif ORI sont toujours d'actualité :

- est ce que l'immeuble a une vocation d'habitat : oui
 - est-ce que l'immeuble est dégradé : oui
 - est ce qu'il est vacant : oui
 - est que l'immeuble est situé dans le cœur de bourg : oui
- est ce que le projet du propriétaire est suffisamment avancé pour avoir la garantie que l'immeuble sera bien restauré : non.

Ceci étant, la fiche immeuble pourrait être mise à jour si une partie des travaux prescrits a déjà été réalisée et dans la mesure où ils peuvent être constatés.

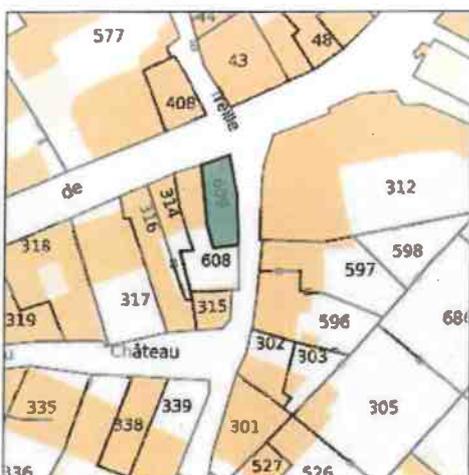
Pour information, M. Lopez avait sollicité des financements OPAH suite à la visite de mai 2022. Les financements lui avait été accordés au premier semestre 2023. Depuis, M. Lopez n'a plus donné de nouvelle sur l'avancée de son projet. Entre temps il a donc mis son bien en vente. »

Questions :

Quelle sera la prise en compte par la Mairie, des travaux réalisés dans l'immeuble de monsieur LOPES, dans le cadre de la suite de la procédure ?

Quelle suite pourra être donnée par la Mairie aux différentes observations de Monsieur LOPES, en particulier s'agissant de sa demande de sortir son immeuble de la procédure, aux motifs invoqués par Monsieur LOPES de vices de forme, sachant que Monsieur LOPES a été informé du projet d'ORI, qu'il était présent lors de la visite du 10.05.2022, qu'il a sollicité des financements dans le cadre de l'OPAH, financements qui lui ont été accordés ?

Plan de localisation



Réponse en mémoire de Monsieur le Maire

A l'issue de la déclaration Préfectorale d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière comprenant votre bien et des deux mois d'affichage légal, il vous sera adressé une fiche de prescriptions de travaux. Ces prescriptions se baseront sur celles établies lors de la visite préalable de votre bien. Bien entendu les travaux que vous avez d'ores et déjà réalisés seront pris en compte lors du suivi de votre projet. Vous disposerez d'un délai de 5 ans pour effectuer les travaux prescrits. Pendant cette durée vous

aurez la possibilité d'être accompagné par SOLIHA que vous pouvez dès à présent appeler au 05 46 07 77 97 ou contacter par mail à l'adresse suivante : s.bordier@solihha.fr»

Concernant le souhait de Mr Lopes de voir son immeuble retiré de l' ORI, les éléments de réponse apportés lors de l'enquête publique montrent que celui-ci a bien été informé de l'opération en particulier lors de la visite de l'urbaniste en date du 10/05/2022. Par ailleurs, au-delà de la réfection de la toiture, l'immeuble entre toujours dans les critères de l'ORI ce qui justifie son maintien dans l'opération.

Contribution n°5 consignée sur le Registre le 25 mars 2024 concernant la DUP – ORI

Monsieur CHARRIER Francis - Propriétaire de l'immeuble Parcelles AB101 – AB102 - 89 avenue de la République
«Ayant réalisé deux DP je considère être en règle au niveau des travaux qui sont déjà commencés. Il ne faut pas oublier qu'il s'agit d'une exploitation Agricole classée ICPE et que j'ai certaines obligations à respecter. »

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Nous avons fait le point avec Monsieur CHARRIER Francis sur sa situation au regard des travaux, mais aussi sur ses observations. Monsieur CHARRIER a le projet de rénover son bien avec la réalisation d'un logement pour sa fille. Monsieur CHARRIER nous a indiqué avoir sollicité à plusieurs reprises des aides financières sans que celles-ci puissent être attribuées faute de répondre aux différents critères.

Monsieur CHARRIER a indiqué la réalisation de travaux. Il a fait mention du respect des prescriptions entrant dans le cadre de L'ORL. Le commissaire enquêteur en prend acte.

Nous avons proposé néanmoins à Monsieur CHARRIER de transmettre ses coordonnées au service de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui suit le dossier sur le volet OPAH-RU, aux fins d'une prise de contact pour une information sur les dispositifs d'aides financières, un soutien au montage des dossiers d'aides, et un accompagnement. Monsieur CHARRIER a exprimé y être tout à fait favorable.

Question : Quelle pourra être le traitement et la prise en compte par la Mairie, des travaux réalisés dans l'immeuble de monsieur CHARRIER, dans le cadre de la suite de la procédure ?

Plan de localisation



Réponse en mémoire de Monsieur le Maire :

La réfection de la toiture réalisée ne constitue qu'une partie des travaux recommandés dans la fiche immeuble du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique. A l'issue de la déclaration Préfectorale d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière comprenant votre bien et des deux mois d'affichage légal, il vous sera adressé une fiche de prescriptions de travaux. Ces prescriptions se baseront sur celles établies lors de la visite préalable de votre bien. Bien entendu les travaux que vous

avez d'ores et déjà réalisés seront pris en compte lors du suivi de votre projet. Vous disposerez d'un délai de 5 ans pour effectuer les travaux prescrits. Pendant cette durée vous aurez la possibilité d'être accompagné par SOLIHA que vous pouvez dès à présent appeler au 05 46 07 77 97 ou contacter par mail à l'adresse suivante : s.bordier@solih.fr»

A noter que les prescriptions de travaux dans le cadre de l'ORI ne sont pas incompatibles avec le classement ICPE des bâtiments agricoles.

Permanence du 03.04.2024 à la Mairie de Burie

Contribution n°6 consignée sur le Registre le 25 mars 2024 concernant la DUP – ORI

Madame MOUNIER Cécile - Acquéreur potentiel de l'immeuble Parcelles AB609 - 57 avenue de la République appartenant à Monsieur et Madame LOPES

« Je soussignée Cécile Mounier avoir pris connaissance de l'enquête publique sur la commune de Burie (17).

Le 02 Novembre 2023 chez mon Notaire Maître Nau en présence de Mr et Mme LOPEZ assisté de leur notaire Maître Léonard de Burie je devais signer l'achat de l'immeuble 57 rue de la République à Burie, il y a eu annulation de la signature car il manquait la déclaration p1/4

Aujourd'hui l'immeuble 57 est dans la liste des 7 immeubles du dossier d'enquête publique.

Je fais une étude épistémologique

Page 3/4 Arrêté du Maire autorisant les Travaux de la Toiture signé le 07.07.23

Page 2/4 Photo de l'échafaudage sur la période du 17 juillet au 28 juillet 2023

Page 1/4 Photo de fin de Travaux de la toiture

Page 4/4 Déclaration de fin de Travaux de la toiture du 57. en juillet 23. Demandé le 03.11.23 pour pouvoir signer mon compromis le 20.12.2023

Sachant que la Mairie de Burie à accordée un permis de construire délivré par Mr le Maire au nom de la commune et fait l'affichage de l'Avis en mairie le 07.12.2021

Comment le 03.10.23 la délibération du conseil municipal peut utiliser un document présent. en page 31 du dossier d'enquête publique indiquant que la charpente et couverture est à reprendre car il y a une croix en face de Charpente – Couverture

Pourquoi maintenir le n° 57 dans la liste des immeubles en phase N°1 de sélection des immeubles.

Pourquoi le sélectionner parmi les 15 immeubles prêt définis sachant que la toiture est refaite. C'est supprimer une chance de rénover un immeuble de la liste des quinze immeubles.

Car au final un immeuble n'a pas été pris dans la liste pour inclure un immeuble qui eu un arrêté le 07 juillet 2023 pour renovation de la toiture.

Ci-joint pour ampliation mes 4 photocopies citées en page 08/09 du registre d'enquête publique.

*Mme MOUNIER Cécile
née le 02.07.1971 à Cognac »*

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Madame MOUNIER Cécile acquéreur potentiel de l'immeuble appartenant à Monsieur et Madame lopes 6B 57 Avenue de la République – Parcelle AB609 est venue aux trois permanences tenues dans le cadre de l'Enquête Publique. Madame MOUNIER nous a indiqué qu'il était convenu avec Monsieur LOPES qu'elle vienne

à la première permanence seule, puis qu'ils viennent ensemble à la 2^{ème} permanence, puis qu'elle vienne à la 3^{ème} permanence.

Nous avons refait un point avec Madame MOUNIER quant à son projet d'achat de l'immeuble – 57 avenue de la République, au regard du projet de l'ORI – Opération de Restauration Immobilière.

Madame MOUNIER attend la fin de l'Enquête Publique.

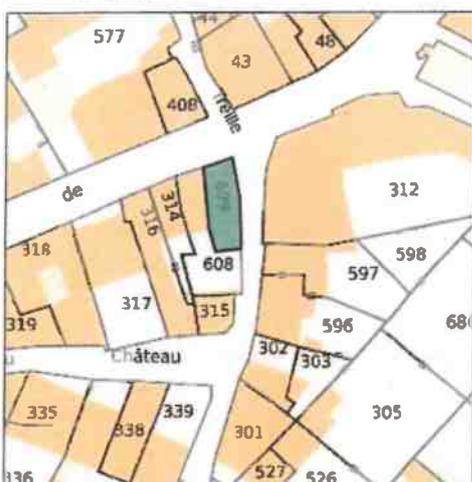
Elle souhaite toujours, la sortie de l'Opération de Restauration Immobilière de l'immeuble qu'elle souhaite acquérir.

Nous avons révoqué les aides financières et l'accompagnement dont elle pourrait bénéficier en cas d'acquisition de l'immeuble et de réalisation de travaux de rénovation. Madame MOUNIER a indiqué sur le Registre d'Enquête, ses coordonnées adresse postale+ adresse mail + n° portable.

N.B. : Les 4 pages remises par Madame MOUNIER sont annexées au Registre d'Enquête et jointes à toutes fins utiles au présent PVS

Question : Quel pourra être le traitement et la prise en compte par la Mairie, des différentes observations formulées par Madame MOUNIER Cécile ? et tout particulièrement sur sa demande de sortir l'immeuble du 57 avenue de la République du projet d'ORI.

Plan de localisation



Réponse en mémoire de Monsieur le Maire :

A l'issue de la déclaration Préfectorale d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière comprenant votre bien et des deux mois d'affichage légal, il vous sera adressé une fiche de prescriptions de travaux. Ces prescriptions se baseront sur celles établies lors de la visite préalable de votre bien. Bien entendu les travaux que vous avez d'ores et déjà réalisés seront pris en compte lors du suivi de votre projet. Vous disposerez d'un délai de 5 ans pour effectuer les travaux prescrits. Pendant cette durée vous aurez la possibilité d'être accompagné par SOLIHA que vous pouvez dès à présent appeler au 05 46 07 77 97 ou contacter par mail à l'adresse suivante : s.bordier@solih.fr

Par ailleurs, au-delà de la réfection de la toiture, l'immeuble entre toujours dans les critères de l'ORI ce qui justifie son maintien dans l'opération

6.8 COURRIELS ADRESSES A L'ATTENTION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET DOCUMENTS REMIS PAR LA MAIRIE :

Le vendredi 15.03.2024

Il m'a été remis par les service de la Mairie copie des mails du 11.03.2024 avec la CDA de Saintes, s'agissant des changements de propriétaires, pour l'immeuble 77 Avenue de la République vente à la Société LAMA – 17770 Saint Césaire, pour l'immeuble 57 Avenue de la République vente en Indivision Simple à Madame DUBOIS Cindy Marylène Epouse LOPES, et à Monsieur LOPES Renaud Julien 17520 ARCHIAC

Ainsi que copie des courriers adressés le 11.03.2024 d'une part à la Société LAMA, et d'autre part à Madame et Monsieur LOPES s'agissant de l'ouverture de l'Enquête Publique – Opération de Restauration Immobilière (copies jointes)

Le lundi 25 mars 2024

Il m'a été remis le courriel de Monsieur Cyril PRAT ainsi que l'attestation Notarial s'agissant de la vente à la Société LAMA – Immeuble 77 Avenue de la République BURIE

Le mercredi 03.04.2024.

Il m'a été remis par les services de la Mairie une fiche de renseignement d'urbanisme mentionnant la parcelle AB609 – Immeuble 57 avenue de la République – BURIE, aux noms de de Madame DUBOIS Cindy Marylène LOPES (Principal) et Monsieur LOPES Renaud Julien.

RENSEIGNEMENT D'URBANISME

Date : 28/03/2024 Echelle : 1:500

Parcelle	170072-AB0609	Le terrain est DUS : OUI
Commune	BURIE	Le terrain est dans un lotissement : Non
Adresse	0057 AV DE LA REPUBLIQUE	
Surface	73m²	
Propriétaires	D06228	
	MME DUBOIS CINDY MARYLENE LOPES (principal)	
	M LOPES RENAUD JULIEN	

Page 1

Ce document a été transmis par Madame Nadège GUERIN (famille GIRAUD) qui souhaitait informer la mairie que l'immeuble a été vendu et ne concerne plus ses filles.

Réponse en mémoire de Monsieur le Maire

Nous prenons acte de ces échanges., sans autre remarque

Le mercredi 03.04.2024.

Les deux courriels adressés par Monsieur DILOY le 03.04.2024 m'ont été transmis par email mentionnent la réalisation de travaux dans l'immeuble concerné par L'ORI. Le commissaire enquêteur en prend acte.

DILOY Pierre-Yves
7 avenue Salvador Allende
17100 Saintes

e-mail :

A l'attention du commissaire enquêteur

Pièces jointes :

- Lettre recommandée et rapport expert du 1/08/2022 (5 pages 3-7),
- 4 photographies (pages 8-11).
- Facture démontage partiel cheminée (page 12)
- Estimation Realadvisor (page 13)
- Echange de mails envoyés à la commune de Burie concernant la cheminée (p.14-16)
SANS REPONSE POUR CERTAINS (voisin du 77)

Madame la commissaire enquêtrice,

Suite à la permanence du lundi 25 mars où je vous ai rencontré, je me permets de vous adresser les éléments suivants concernant mon bien situé au 79 avenue de la République à Burie.

En effet, la mairie de Burie m'a envoyé un courrier en recommandé le 1^{er} Juillet 2022 me signalant que mon conduit de cheminée était en mauvais état et me demandant de déposer une partie du conduit ou sa totalité (cf. p.3-7). Un document accompagnait ce recommandé : il était rédigé par un expert de justice, qui depuis la route, a pu identifier le mauvais état du conduit situé à plus 14 m. Ce conduit est mitoyen avec le numéro 77 avenue de la République et visiblement le courrier était uniquement adressé à mon attention. J'ai donc fait procéder à ma charge à tous les travaux de réfection pour un montant de 4500 euros (voir facture p.12 et photos jointes p.8-11). Je tiens à votre disposition une vidéo de l'intervention que je me suis permis de vous montrer le jour de notre rencontre. Comme vous pouvez le constater, j'ai répondu à la sollicitation pour le moins brutale de la mairie de Burie alors que j'aurais pu être convoqué ainsi que mon voisin par la mairie. L'entrepreneur et ses employés qui ont fait les travaux, m'ont indiqué que la cheminée était armée et qu'à la vue du béton armé au centre de la cheminée, il n'y avait aucune chance qu'elle ne tombe. Il lui a fallu plusieurs jours avec du matériel spécifique pour déposer 1m50 de cheminée. Il a même regretté avoir accepté le chantier vu les difficultés qu'il a rencontrées et il n'a pas compris la demande de la mairie au regard de la vétusté et des risques liés à la maison mitoyenne du numéro 77 (cf. toutes photos en particulier p.5-6, p.9 et 11).

Le seul point intéressant de l'expert c'est que l'emplacement qu'il a repéré sur le plan du cadastre en rouge est mitoyen entre les numéros 77 et 79 des parcelles 398 et 399 (cf. p.4). **La mairie n'a pas daigné répondre à mes mails quand je lui demandé de me communiquer les coordonnées de mon voisin pour partager les frais concernant les travaux (cf p.16).**

Par ailleurs, j'ai découvert le 25 mars 2024, les prescriptions de travaux de mon immeuble qui étaient pour le moins étonnantes. En effet, la toiture (charpente et couverture) a été entièrement refaite au début des années 2000 pour un montant de 45000 euros de mémoire. Le montant

exact doit être accessible au cabinet notarial de Burie. J'ai par ailleurs procédé au remplacement de certains planchers (poutres remplacées par des IPE et planchers refaits). La maison a été assainie et j'ai effectué de nombreux travaux que j'ai dû ralentir suite à une séparation.

Ce bien acheté environ 55000 euros, pour lequel, j'ai eu environ 20000 euros de travaux, deux crédits (un premier avec mon ex-conjointe et un second après un rachat du bien et le paiement d'une soulte (montant consultable auprès du notaire de Burie) et diverses compensations) a compliqué ma vie durant plus de dix ans où j'ai dû trouver et louer un logement pour élever mon fils. Aussi, quand je découvre le 25/03/24 le prix dérisoire proposé par les domaines de 41741,10 euros pour un bien qui m'a coûté environ 120000 euros et qui me coûte encore, je suis déçuré. J'ai toujours assuré ce bien, et j'ai veillé à ce qu'il ne présente aucun risque pour autrui comme le prouve la dernière facture (cf. p12). Je pensais poursuivre sa restauration. Cependant, je suis ouvert à un rachat de mon bien s'il est payé à sa juste valeur. A titre d'information un site d'estimation de bien l'estime à 196550 euros (cf. p13), personnellement, 120000 me permettrait de le revendre sans plus-value.

Je me tiens à votre disposition pour de plus amples informations et je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.

Fait à Saintes le 2/04/2024
P-Y Diloy

Remarques du Commissaire Enquêteur :

Monsieur DILOY évoque dans son courrier : « Je pensais poursuivre sa restauration. Cependant, je suis ouvert à un rachat de mon bien s'il est payé à sa juste valeur. A titre d'information un site d'estimation de bien l'estime à 196550 euros (cf. p13), personnellement, 120000 me permettrait de le revendre sans plus-value. »

La valeur indiquée par Monsieur DILOY n'est pas en phase avec la valeur vénale estimée par le service des Domaines. Quelle pourrait être la réponse faite à Monsieur DILOY ?
Une prise de contact pour un point sur les différentes aides financières possibles pourrait être envisagée ?

Réponse en mémoire de Monsieur le Maire :

Pour l'instant la valeur potentielle du bien est sans objet dans la phase d'avancée de l'ORI.

6.9 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

6.9.1 Observations :

Le public s'est peu exprimé dans le cadre de cette enquête. Les observations du public tant écrites qu'orales n'évoquent en rien l'intérêt général du projet de l'Opération de Restauration Immobilière. Chaque propriétaire s'est exprimé au regard de son bien immobilier et des contraintes liées au projet. Aucun propriétaire n'a évoqué l'aspect plus global de réhabilitation du centre bourg, ni évoqué ou questionné l'intérêt général de l'opération. Lors des permanences, il nous a semblé important de reprendre et d'aborder la question de la rénovation du secteur retenu dans le cadre de l'ORI. De même nous avons évoqué que le projet concerne un ensemble d'immeubles qui concourra à la réhabilitation de l'avenue République, rue du Parc et à la redynamisation du centre bourg.

La commune, l'ANAH, la CDA de Saintes et le département, ont mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU) pour la période 2018-2023 puis sur la période 2023-2028 afin de faciliter la réhabilitation du parc de logements privés et d'aider financièrement et techniquement les propriétaires. Certains propriétaires ont d'ailleurs bénéficié d'aides financières dans ce cadre.

Force est de constater que les propriétaires concernés étaient peu enclins à recevoir cette information, préoccupés et inquiets par l'obligation qui leur est faite de réaliser des travaux. Un propriétaire a exprimé sa crainte que l'on vienne lui racheter son bien à bas prix

Nous avons rappelé que le propriétaire peut vendre son bien à qui il veut... Nous avons également précisé qu'il ne s'agit pas d'exproprier, mais de faire exécuter les travaux. La question de l'expropriation pouvant être envisagée dans le cas où aucun travaux ne serait réalisé, et où le propriétaire concerné ne donnerait aucune suite aux sollicitations de l'administration, Mairie, Préfecture, etc...

Tous ont exprimé vouloir garder la main, et faire réaliser les travaux à leur rythme et en fonction de leur budget alloué à ces travaux. Nous avons proposé à chaque propriétaire d'être contacté ou recontacté par le service de la Communauté d'Agglomération de Saintes qui suit l'opération afin qu'ils puissent être informés des mesures d'aides financières d'une part, et d'autre part bénéficier d'un soutien pour le montage des dossiers et d'un accompagnement, d'une assistance administrative, technique dans les phases ultérieures.

Aucune opposition ne s'est manifestée envers ce projet d'Orl. Un propriétaire et l'éventuel futur acquéreur de son bien, ont formulé une demande de retrait de l'immeuble – parcelle AB609, porté sur la liste des immeubles retenus pour l'ORI de Burie, mais ils n'ont pas exprimé d'opposition à l'Opération de Restauration Immobilière proprement dit. Ils ont exprimé uniquement l'aspect individuel de propriété et non l'aspect des enjeux collectifs de l'ORI.

Il convient de préciser que l'immeuble concerné relève toujours des critères de l'ORI : immeuble à vocation d'habitat : oui, immeuble dégradé : oui, immeuble vacant : oui, immeuble situé en centre-bourg : oui. le projet du propriétaire est suffisamment avancé pour avoir la garantie que l'immeuble sera bien restauré : non. Cet immeuble reste donc dans le projet d'ORI du centre bourg.

6.9.2 Observation générale :

S'agissant de l'information faite aux différents propriétaires dont l'immeuble est concerné par l'ORI, l'ensemble des propriétaires rencontrés a regretté de n'avoir pas eu un contact direct avec la mairie afin d'être informés du projet de l'ORI, puis du lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique. Les deux courriers adressés en recommandé avec accusé de réception ont été ressentis de façon négative ; certains propriétaires ont exprimé avoir vécu ces courriers de façon agressive... une formalité très administrative, impersonnelle... Un propriétaire a exprimé sa crainte de perdre son bien.

Pour autant, lors de nos échanges avec les différents acteurs du projet, nous avons pu constater la volonté de chacun de répondre au mieux aux propriétaires, tant en termes d'accompagnement technique, d'information générale sur l'ORI, d'information sur les dispositifs d'aides financières... mais aussi en termes de rassurance...

Les contacts, discussions et visites réalisées de 5 immeubles sur les 7 retenus, ont permis des échanges avec les propriétaires tant avec le bureau d'études Le Creuset Méditerranée missionné pour réaliser l'étude préalable au lancement de la procédure ORI, qu'avec une technicienne de SOLIHA sur la réhabilitation nécessaire des logements. Ces rencontres ont permis de cerner au mieux le potentiel des immeubles concernés par l'ORI, mais aussi d'expliquer les objectifs de l'Opération.

Les diagnostics réalisés sur la nature des travaux à engager ne semblent pas partagés par l'ensemble des propriétaires, en particulier le montant estimatif de leur coût ; même si certains propriétaires ont pu déjà bénéficier de subventions dans le cadre de l'OPAH-RU.

Au-delà des diagnostics posés sur l'état de dégradation des immeubles concernés, la valeur vénale estimée par le Service du Domaine – Direction des Finances, a été mal reçue par la plupart des propriétaires. Nous avons informés les propriétaires rencontrés qu'ils restaient maîtres de la vente de leur bien, mais même si celui-ci était vendu, il y aurait lieu, dans ce cas, d'accompagner le nouveau propriétaire dans l'accomplissement des travaux pour qu'ils soient menés conformément aux prescriptions de l'ORI.

Il est à noter que « L'expropriant est tenu de recueillir l'avis du service du Domaine au préalable à la réalisation d'estimations individuelles, par propriétaire concerné. Ces estimations, dites évaluations détaillées sont un préalable à un accord amiable ou, à défaut, sur l'ouverture d'une instance devant le

juge de l'expropriation aux fins de fixation des indemnités. R1211-3 CG3P - Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, R1311-5 Code Général des Collectivités Territoriales prévues aux articles L.311-4 et R.311-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et des propositions prévues à l'articles R.311-6 du même code ».

Par ailleurs, il est à noter que les estimations de coûts des travaux mentionnées dans le dossier d'enquête doivent, en l'absence de diagnostics individuels et de devis précis, être considérés comme des ordres de grandeur. Cette évaluation devra être réexaminée de façon plus sérieuse ultérieurement.

La phase d'animation devrait permettre à chaque propriétaire d'évaluer précisément le niveau des aides possibles afin qu'il prenne sa décision en toute connaissance de cause. Le volet incitatif qui accompagne les mesures coercitives de l'ORI me semble de nature à faciliter l'engagement des propriétaires dans les travaux prescrits par l'ORI.

S'agissant des deux immeubles 78 avenue de la République - Parcelle AB249 : succession en cours et 4 rue du Parc - Parcelle AB 342 ; aucune remarque n'a été formulée concernant ces immeubles au cours de l'enquête publique. Les propriétaires ne se sont pas manifestés.

L'emplacement de ces deux immeubles au cœur du centre-bourg, leur état de vacance et leur dégradation avancée justifient leur inscription dans le périmètre de l'ORI.

L'intégration dans l'ORI des sept immeubles retenus par la Mairie me semble tout à fait justifiée, ce au regard des critères définis. Au-delà de l'état de dégradation voire de délaissement de ces immeubles, trois critères ont été également examinés et retenus :

- l'occupation effective des immeubles, avec une **priorisation des immeubles vacants**
- la localisation de l'immeuble au regard du projet urbain avec une **priorisation de l'intervention autour de l'avenue de la République et du secteur de l'église St Léger, et d'entrée de ville,**
- les projets de travaux initiés par les propriétaires

Cette intégration dans l'ORI permet aux propriétaires d'accéder aux dispositifs d'accompagnement méthodologique et financier et ainsi remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

6.9.3 Questions :

Question Q1 :

Si l'ORI est bien un outil utile pour débloquer les situations telle que les successions, les vacances de logement, mais aussi permettre le réinvestissement des propriétaires sur leurs immeubles, c'est surtout la pression d'une voie « coercitive » qui est retenue par les propriétaires rencontrés lors des permanences, tout comme le risque d'expropriation.

La Mairie envisage-t-elle avec le concours des différents acteurs (Urbaniste consultant, CDA de Saintes.) de refaire une information à l'ensemble des propriétaires ? Les rencontres proposées par la CDA dans le cadre de l'information des aides financière et l'accompagnement devrait permettre de maintenir le dialogue ?

Question Q2

La plupart des propriétaires venus lors des permanences ont commencé à réaliser des travaux. Comment ces travaux seront pris en compte ?

Les travaux réalisés par les propriétaires sont soumis au droit commun : DP ou PC selon la nature des travaux ? Quels contrôles possibles pour des travaux intérieurs ?

Les travaux devront être compatibles avec la DUP ?

Réponse : « il vous sera adressé une fiche de prescriptions de travaux. Ces prescriptions se baseront sur celles établies lors de la visite préalable de votre bien. Bien entendu les travaux que vous avez d'ores et déjà réalisés seront pris en compte lors du suivi de votre projet. Vous disposerez d'un délai de 5 ans pour effectuer les travaux prescrits. »

6.10 ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE

Les observations recueillies ainsi que les commentaires et questions du Commissaire Enquêteur ont été notifiées au maître d'ouvrage par PVS délivré le 26 septembre 2023 à Monsieur PERRIN Mairie de Burie. Il lui a été demandé de faire un retour de ces éventuelles réponses et commentaires dans le délai requis de 15 jours.

Département de Charente-Maritime – Commune de Burie

Les réponses de Monsieur PERRIN - Maire de Burie aux commentaires et observations formulées par le public et par le Commissaire Enquêteur à la suite des observations du public sont des réponses argumentées et sont formulées pour chacune des observations exprimées.

L'ensemble des réponses ont été portées ci-dessus dans le tableau de synthèses des Observations du Public exprimées lors de l'Enquête Publique. Par ailleurs, il est à noter que les demandes exprimées par plusieurs habitants ont été prises en compte. **Je suggère qu'une réponse individualisée soit faite à chaque propriétaire.**

Par ailleurs, aucune observation n'a été formulée par le public concernant l'objet-même de l'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'ORI.

La mise en œuvre de l'OPAH-RU 2018-2023 et de l'OPAH-RU 2023-2028 traduit la volonté de la municipalité d'avancer sur le projet de réhabilitation du centre-ville, au vu des intérêts patrimoniaux et résidentiels et des enjeux d'attractivité et de revitalisation de la commune de Burie.

Ainsi après avoir analysé le dossier d'Enquête Publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant une Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de Burie ; examiné les observations portées sur le registre d'Enquête Publique, des particuliers s'étant rendus aux permanences que j'ai tenues, ainsi que par oral ou par courrier ; analysé les réponses de la commune aux questions formulées dans le Procès-Verbal de Synthèse, j'exposerai **mes conclusions personnelles et motivées ainsi que mon AVIS dans le document séparé PARTIE 2, joint ci-après.**

Le 30 avril 2024

Le Commissaire Enquêteur
Béatrice AUDRAN



ENQUETE PUBLIQUE
PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
Opération de Restauration Immobilière
Commune de BURIE
du 15 mars 2024 au 03 avril 2024 inclus

REÇU À LA PRÉFECTURE
- 3 MAI 2024
CHARENTE-MARITIME



**Partie 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Commissaire Enquêteur : Madame Béatrice AUDRAN

Table des matières

I - RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

- 1. Objet de l'Enquête Publique**
- 2. Déroulement de l'Enquête Publique**
- 3. Bilan comptable de l'enquête publique**
 - 3.1. Bilan de la participation du public**
 - 3.2 Relation comptable des observations**

II - LE PROJET

- 2.1 L'opération de Restauration Immobilière**
- 2.2 Justification de l'ORI**

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- 3.1 Sur la localisation du projet**
- 3.2 Sur l'opportunité du projet**
- 3.3 Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête**
 - 3.3.1 L'information sur l'enquête publique**
 - 3.3.2 Déroulement de l'Enquête Publique**
- 3.4 Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet par la population**
- 3.5. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête**
- 3.6. Sur la prise en compte des aspects environnementaux**
- 3.7. Sur l'acceptabilité socio-économique du projet**

CONCLUSION ET AVIS

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I - RAPPEL SOMMAIRE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'Enquête Publique

La présente enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'Opération de Restauration Immobilière porte sur le projet d'aménagement du Centre Bourg de Burie et concerne 7 immeubles. Il s'agit d'une Enquête Publique Préalable à la déclaration d'utilité publique prescrite par arrêté préfectoral en application des articles l'article L.313-4 et suivants du code de l'urbanisme.

Le projet de l'Opération de Restauration Immobilière est né de la convergence entre la nécessité de requalification d'un site que l'on peut considérer comme majeur du centre-bourg de la commune de Burie avec les enjeux de développement territorial. Le réaménagement du secteur défini bénéficie de la dynamique du programme OPAH-RU 2018-2023 et OPAH-RU 2023-2028.

La commune de Burie et la Communauté d'Agglomération de Saintes (CDA de Saintes) ont déjà engagé un certain nombre d'actions en vue de redynamiser ce secteur.

Aujourd'hui la mairie et la CDA de Saintes portent leur action sur des immeubles dont l'état général permet d'envisager la réhabilitation des logements afin de relancer une offre de logements rénovés en centre-bourg à travers la procédure « ORI » (Opération de rénovation immobilière). Ce sont des immeubles dégradés qui nécessitent de gros travaux de restauration. L'état de dégradation de ces immeubles impacte fortement sur la qualité de l'environnement urbain du fait de leur localisation dans des secteurs les plus patrimoniaux et stratégiques pour le projet global de requalification du cœur de bourg.

Une étude préalable ainsi qu'un travail de réflexion conduit avec la Mairie et la Communauté d'Agglomération de Saintes avec les élus et les techniciens a permis de retenir 7 immeubles. Trois critères ont été plus particulièrement examinés et retenus :

- l'occupation effective des immeubles, avec une **priorisation des immeubles vacants**
- la localisation de l'immeuble au regard du projet urbain avec une **priorisation de l'intervention autour de l'avenue de la République et du secteur de l'église St Léger,**
- les projets de travaux initiés par les propriétaires

Au terme de cette phase de concertation, après réévaluation de leur état, 7 immeubles ont été retenus et font l'objet de la présente DUP. Sur ces 7 immeubles, 5 ont été visités dans le cadre de l'étude préalable à l'Opération de Restauration immobilière ou de l'animation d'OPAH-RU.

Les immeubles retenus par délibération du Conseil Municipal n°20231003-02 du 03.10.2023

	Adresse	Parcelle
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	AB242
7	89 avenue de la République	AB 101-102

Le présent dossier d'enquête a pour objet de solliciter auprès de Monsieur le Préfet de Charente Maritime de déclarer d'utilité publique la réalisation des travaux nécessaires à l'Opération de Restauration Immobilière - ORI.

Il convient de rappeler que pour permettre de déclarer l'utilité publique de l'opération, il est nécessaire d'organiser une enquête préalable qui doit répondre aux deux objectifs suivants ; d'une part, informer le public et recueillir son avis sur l'intérêt général de l'opération envisagée, motiver la Déclaration d'Utilité Publique de l'Opération de Restauration Immobilière afin d'enclencher la première étape de la mise en place de l'obligation de réaliser les travaux de réhabilitation pour les propriétaires des immeubles concernés.

1.2 Déroulement de l'Enquête Publique

Monsieur le Préfet de Charente Maritime a sollicité Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS, pour la désignation d'un Commissaire-Enquêteur.

Ma désignation en qualité de Commissaire-Enquêteur a été confirmée par la décision n° E24000018/86 en date du 12 février 2024 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de POITIERS, pour procéder à l'enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) concernant une Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de BURIE,

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés.

L'Enquête Publique s'est déroulée du vendredi 15 mars 2024 au mercredi 03 avril 2024 inclus, soit une durée de 20 jours consécutifs ce dans les conditions définies à l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique en date du 28 février 2024.

Le dossier d'enquête et un registre de recueil d'observations du public ont été mis à disposition du public pendant 20 jours consécutifs, dans les locaux de l'Hôtel de Ville de Burie.

Conformément à article 123-11 alinéa 1 du code de l'Environnement, l'avis d'Enquête Publique a fait l'objet de deux parutions dans les rubriques légales de deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département

l'avis d'Enquête Publique a fait l'objet de deux parutions dans les rubriques légales de deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département (Sud-Ouest, L'Hebdo de Charente Maritime). Insertion de l'avis d'enquête deux journaux locaux et régionaux : - Journal L'HEBDO DE CHARENTE MARITIME, première parution le 07 mars 2024 et deuxième parution le 21 mars 2024, - Journal SUD OUEST, première parution le mardi 05 mars 2024 et deuxième parution le mardi 19 mars 2024 également. Ceci dans le respect de la réglementation sur la publicité.

L'avis d'Enquête Publique a été affiché au siège de l'Enquête à la mairie de Burie et aux lieux habituels d'affichage municipal de la commune de Burie, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public a été également mis en ligne sur le site internet de la Préfecture de Charente Maritime Les données concernant l'enquête publique ont été mises en accès libre, sur le site internet de la Préfecture : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique « publications/consultations du public ».

Pendant toute la durée de l'Enquête Publique, le dossier mis à l'enquête ainsi que le registre d'enquête version papier étaient à la disposition du public dans les locaux de la Mairie de Burie, pendant 20 jours consécutifs aux jours et heures d'ouverture au public.

De même, un accès gratuit au dossier d'enquête était également organisé sur un poste informatique dans les locaux de la Préfecture de Charente Maritime, 38 rue Réaumur à la Rochelle, au Bureau de l'Environnement. Le dossier était consultable aux jours et heures d'ouverture au public.

Le public avait la possibilité d'adresser un courrier au Commissaire Enquêteur à la mairie de Burie - Hôtel de Ville - 7 place de l'Hôtel de Ville - 17770 BURIE, siège de l'enquête, en indiquant à l'attention du commissaire enquêteur.

Le public pouvait aussi formuler ses observations et propositions sur le registre ouvert à cet effet, et tenu à disposition ; ainsi qu'à l'adresse courriel prévue par l'arrêté d'enquête : pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr

J'ai tenu trois permanences, aux jours et heures suivants :

- le vendredi 15.03.2024 de 9h00 à 12h00,
- le lundi 25.03.2024 de 08h30 à 11h30
- le mercredi 03.04.2024 de 09h00 à 12h00,

dans les locaux de la Mairie de Burie

L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés.

1.3 Bilan comptable de l'enquête publique

1.3.1. Bilan de la participation du public

Le public s'est très peu manifesté au cours de l'enquête avec seulement sept visites de personnes qui se sont déplacées en mairie lors des permanences pour consulter le dossier et consigner leurs observations sur le registre. A noter, une personne est venue aux trois permanences.

Les six contributions du public sont consignées sur le registre de page 2 à page 9. La participation du public peut être qualifiée de très modeste au regard du nombre d'habitants. Deux email concernant la même contribution ont été adressés, l'un à l'adresse mail de la mairie : mairie.burie@wanadoo.fr, le second à l'adresse mail de la Préfecture de Charente Maritime pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr adresse dédiée à l'enquête publique par la Préfecture ; ce qui constitue un doublon.

1.3.2 Relation comptable des observations

Dates des permanences	Hôtel de Ville Burie 15.03.2024	Hôtel de Ville Burie 25.03.2024	Hôtel de Ville Burie 03.04.2024	Contributions Hors permanences	Total
Nombre de visites au cours des permanences	1	5	1	0	7
Nombres d'observations	1	4	1	2	8
Manuscrite(s) registre d'enquête	1	4	1	0	6
Courrier(s) registre d'enquête	0	0	0	0	0
Courriel	0	0	0	2	2
Notes / mémo				1	1
Observations orales	0	0	0	0	0

II - LE PROJET

2.1 L'OPERATION DE RESTAURATION IMMOBILIERE

Dans le cadre de l'OPAH-RU en cours sur le territoire de la Commune de Burie et mise en œuvre avec le concours de la Communauté d'Agglomération de Saintes, la Commune de Burie a souhaité lancé en complément de l'OPAH-RU, une Opération de Restauration Immobilière ORI. C'est dans ce contexte que la commune de Burie a sollicité l'ouverture d'une enquête publique en vue de la déclaration d'utilité publique de l'opération.

La procédure ORI aura pour conséquence de modifier le régime du dispositif actuel de réhabilitation ou de restauration des 7 immeubles identifiés au terme d'un diagnostic et couverts par le périmètre de l'OPAH-RU. Après l'aspect incitatif de l'OPAH-RU se substituera la nécessité de réaliser les travaux pour les immeubles inclus dans l'ORI. Cette obligation découlera de la DUP lorsqu'elle aura été arrêtée. Les immeubles retenus, demeurant dans le périmètre de l'OPAH-RU, conserveront le bénéfice des aides financières publiques proposées par les partenaires de l'OPAH-RU.

La ville de Burie est dotée d'un site patrimonial remarquable, non couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur du patrimoine (PSMV) d'où la nécessité d'une déclaration d'utilité publique comme le précise l'article Article L.313-4-1 du code de l'urbanisme : « Lorsque l'opération nécessite une déclaration d'utilité publique, celle-ci est prise, dans les conditions fixées par le code de l'expropriation publique, à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour les opérations de restauration immobilière, ou de l'État avec l'accord de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. ».

Les intervenants au projet sont la Mairie de Burie, le Cabinet d'Urbanisme Le Creuset-Méditerranée, SOLIHA – Solidarité Habitat, la Préfecture de Charente Maritime – Pôle des Enquêtes Publiques - Direction de la Coordination et de l'Appui Territorial – Préfecture de Charente Maritime, le service Habitat de la Communauté d'Agglomération de Saintes dans le cadre de l'animation de l'OPAH-RU).

Le projet n'ayant aucune incidence sur l'environnement, il n'est pas soumis à une étude d'impact.

2.2 JUSTIFICATION DE L'ORI

Force est de constater qu'après la mise en œuvre de l'OPAH- RU 2018-2023 , le bilan de l'opération demeure mitigé. Les deux confinements de l'année 2020 peuvent en partie expliquer cette faible mobilisation des propriétaires. Mais, depuis 2020, on constate que l'OPAH-RU malgré des mesures incitatives, n'est pas parvenue à ce jour, à mobiliser et/ou à répondre aux situations des propriétaires dont les immeubles en centre-bourg sont les plus dégradés. Le nombre de propriétaires ayant fait appel aux différentes subventions demeure très faible, malgré une information et la mise en place d'un accompagnement par le service Habitat de la CDA de Saintes.

Le projet pouvant conduire à des expropriations de biens privés pour cause d'utilité publique, la procédure se traduit à l'issue de l'enquête publique par une déclaration d'utilité publique prononcée par le préfet de la Charente Maritime.

Au-delà de la non-mobilisation par les propriétaires de façon volontaire ou involontaire au regard des situations personnelles de chacun, l'ORI s'appuie sur l'état préoccupant des immeubles retenus. L'OPAH-RU a permis depuis 6 ans de faire le constat de l'état du parc de logements privés dans le centre - ville de Burie. Une étude pré-opérationnelle réalisée en 2017/2018 par la CDA de Saintes ainsi que l'OPAH-RU ont permis de dégager un îlot d'immeubles particulièrement concerné par la restauration immobilière dans les rues adjacentes de l'hôtel de ville, aux abords de l'Eglise Saint Léger et dans les axes principaux du projet urbain de requalification de Burie.

L'ORI résulte d'engagements pluri-partenariaux traduits dans les deux conventions d'OPAH-RU approuvées par la commune. Cette opération permettra la réhabilitation du centre ancien qui s'inscrit dans une démarche d'ensemble prévoyant un volet urbain mettant en valeur le patrimoine architectural de la commune de Burie et confortant le centre - bourg et ses équipements avec la mise en valeur de l'habitat ancien et la reconquête des logements vacants au sein de l'avenue de la République et dans le secteur de l'église Saint Léger, mais aussi la mise en valeur de l'espace public.

Au regard des enjeux en termes de revitalisation du centre-bourg de Burie, ainsi que des enjeux patrimoniaux sur ce secteur, le lancement de l'ORI s'avère particulièrement importante et stratégique pour reconquérir l'habitabilité du centre-ville.

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

3.1 Sur la localisation du projet

Le choix du Périmètre de l'ORI est tout à fait pertinent, puisqu'il s'inscrit dans le périmètre de l'OPAH-RU 2018-2023 et OPAH-RU 2023-2028. Par ailleurs, les différentes analyses tant de SOLIHA que du bureau d'études d'urbanisme Creuset-Méditerranée mandaté pour préparer l'ORI démontrent qu'un certain nombre de logements de ce centre-bourg sont dans des situations « partiellement dégradées à dégradées », nécessitant de lourds travaux de restauration pour les rendre ré-habitable.

Par ailleurs, le projet d'ORI porté actuellement par la mairie de Burie et la Communauté d'Agglomération de Sainte pour la revitalisation de ce centre-bourg s'inscrit dans une suite d'actions conduites depuis plusieurs années en vue de revitaliser ce secteur riche en patrimoine.

Le choix s'est appuyé sur la forte dégradation et la vétusté des sept immeubles, la vacance de ceux-ci, leur localisation dans le centre ancien et sur les axes principaux de la commune, le potentiel résidentiel de chaque immeuble, l'intérêt patrimonial et architectural qu'il convient de valoriser ; mais aussi au regard du projet urbain plus global de requalification du centre-bourg porté par la ville. Les 7 immeubles sont tous vacants, ils sont soit en monopropriété, soit en indivision.

3.2 Sur l'opportunité du projet

Compte tenu de ce qui a été dit précédemment s'agissant des actions portées par la commune de Burie et de la CDA de Saintes, la Déclaration d'Utilité Publique permettra la mise en œuvre de l'ORI. Cette opération viendra renforcer les OPAH-RU de 2018-2023 et 2023-2028. De plus, au regard de l'état du patrimoine dans le centre-bourg historique de Burie, de la vacance de nombre d'immeubles y compris dans des locaux commerciaux en pied d'immeuble, du manque de logements sur le secteur ; mais également des enjeux en termes de revitalisation et de redynamisation socio-démographique de la commune, le lancement de l'Opération de Restauration immobilière s'avère particulièrement stratégique pour la ville.

Le vieillissement de la population peut aussi receler un besoin de logements pour des personnes qui souhaitent quitter une demeure plus grande ou qui ont besoin des commodités plus adaptées à leurs capacités physiques et leur âge, en proximité des commerces, etc... L'offre de logements pourrait être orientée également en direction des jeunes, nouveaux venus sur le marché du travail, et qui ont par définition plus de difficulté à se loger. Je rappelle ici l'attractivité de la commune de Burie de part, sa situation géographique, à 13 km de Cognac et à 20 km de Saintes.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Eu égard aux avantages présentés par le projet en réponse à l'ensemble des constats faits, le choix de la commune de développer un projet qualitatif et ambitieux de restauration immobilière du centre-bourg en agissant à la fois sur l'habitat, les espaces publics, les commerces ; me paraît pertinent et devrait favoriser l'acceptabilité du projet.

Je considère que ce projet d'opération de restauration immobilière est particulièrement pertinent et opportun en vue de la revitalisation du centre-bourg de Burie et que le caractère d'utilité publique de cette opération est pleinement justifié.

J'estime que celui-ci aura des impacts positifs pour la redynamisation et l'attractivité de la commune de Burie, pour ses habitants mais aussi à l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Saintes.

3.3 Sur l'information du public et le déroulement de l'enquête

3.3.1 L'information sur l'enquête publique

L'information sur l'enquête publique a été réalisée conformément à la réglementation et à l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique en date du 28 février 2024.

Les deux publications de l'avis d'enquête publique dans la presse locale ont été effectuées de façon parfaitement satisfaisante en termes de délais et de visibilité.

L'avis d'enquête publique a été affiché à la mairie de Burie et à différents emplacements du territoire communal sur les panneaux d'affichage habituels, 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, ce conformément aux dispositions contenues dans le décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011, portant réforme de l'enquête publique.

La Préfecture de Charente Maritime a également assuré la publicité de l'enquête publique sur son site Internet. L'avis au public a été publié sur le site internet : www.charente-maritime.gouv.fr rubrique « publications/consultations du public ».

Les propriétaires ont été recherchés et informés de l'Enquête publique préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant l'Opération de Restauration Immobilière. Une lettre du 11 mars 2024 émanant de la Mairie a été adressée à chaque propriétaire en RAR – Recommandé avec Accusé Réception,

Conclusion du Commissaire Enquêteur : J'estime que l'information du public par la Préfecture de Charente Maritime et la Mairie de Burie sur l'Enquête Publique a été réalisée, au regard des différentes mesures mises en œuvre, de façon très satisfaisante et en parfaite conformité avec la réglementation applicable. Les administrés ont bénéficié d'une bonne information sur la tenue et le sujet de la présente enquête.

3.3.2 Déroulement de l'Enquête Publique

L'ouverture de l'enquête s'est faite au jour et heure programmés.

L'enquête s'est déroulée comme prévu entre le vendredi 15 mars 2024 et le mercredi 03 avril 2024, durant 20 jours consécutifs.

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public aux dates et heures fixés par l'Arrêté Préfectoral d'ouverture de l'enquête publique en date du 28 février 2024.

Pendant toute la durée de l'enquête le dossier d'enquête était consultable sous forme « papier » à la mairie de Burie, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête était également consultable sur le site internet de la Préfecture de Charente Maritime.

L'information sur l'enquête publique et les documents du dossier d'enquête publique sont restés consultables et téléchargeables pendant toute la durée de l'enquête. L'information du public a été diffusée de façon satisfaisante et diversifiée. Le calendrier initial et les délais réglementaires ont été respectés

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Les trois permanences ont été tenues comme fixé au calendrier initial. L'Enquête Publique s'est déroulée sans obstruction, en invitant le public à faire part de ses observations

écrites et orales et à formuler des propositions, ce qu'il a fait. La participation du public à l'enquête a été faible.

3.4 Sur la participation du public et l'acceptabilité du projet par la population

Malgré l'intérêt que revêt le dossier mis à l'Enquête Publique préalable à la DUP -ORI, force est de constater la seule manifestation et participation en termes d'expression, des propriétaires concernés par le choix de immeubles retenus dans le projet ORI et une personne non-propriétaire mais intéressée à l'affaire dans le cadre d'un projet d'achat immobilier.

La participation des administrés propriétaires et concernés en premier chef par l'ORI paraît tout à fait normale et a permis pour chacun de s'exprimer.

Les administrés non-propriétaires ne se sont pas manifestés. Le commissaire enquêteur tient à souligner que cette absence de participation du public ne tient aucunement à un manque d'information sur la tenue et le sujet de la présente enquête, cette dernière ayant été parfaitement annoncée, au regard des différents moyens de publicité mis en œuvre. Si l'absence de manifestation du public est souvent regrettée par les commissaires enquêteurs, elle est ici interprétée positivement comme un signe de non-opposition au projet.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Je constate que la fréquentation de l'enquête par le public a été relativement moyenne au regard des enjeux du projet. Néanmoins l'enquête publique a permis aux contributeurs qui se sont exprimés de porter à mon attention des observations intéressantes.

L'accès en mairie au dossier d'enquête publique a été très satisfaisant. Les conditions matérielles d'accueil du public se sont avérées très bonnes. La salle où nous tenions nos permanences offrait de bonnes conditions pour l'accueil et l'information du public.

Au regard de l'objet de la présente Enquête Publique préalable à la **Déclaration d'Utilité Publique** concernant le l'Opération de Restauration Immobilière sur le Territoire de la Commune de Burie et de la qualité de l'information du public mise en œuvre, j'estime que le public a été bien informé et a pu tout au long de l'enquête prendre connaissance du dossier et faire connaître ses observations. L'absence de participation de l'ensemble de la population peut témoigner d'un signe de bonne acceptabilité du projet de Restauration Immobilière du centre-bourg.

Commentaire du commissaire enquêteur Je considère donc que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions conformément à l'arrêté préfectoral la prescrivant et aux procédures en vigueur. Les moyens mis en œuvre pour informer le public ont été bien au-delà des dispositions minimum réglementaires. Par ailleurs à noter que la mise en place du lien sur le site internet de la Préfecture de Charente Maritime : [https://www.charente-maritime.gouv.fr/rubrique « publications/consultations du public »](https://www.charente-maritime.gouv.fr/rubrique%20publications/consultations%20du%20public), ainsi que la mise à disposition d'un ordinateur dans les locaux de la Préfecture pour la consultation du dossier et le dépôt d'observations par email sur l'adresse : pref-participation-public@charente-maritime.gouv.fr permettaient de faciliter les possibilités, d'une part de prendre connaissance du dossier en permettant notamment de télécharger les différentes pièces et d'autre part de déposer des observations éventuellement argumentées avec des pièces jointes, et ce à n'importe quel moment de la journée pendant la période d'enquête.

3.5. Sur la composition et le contenu du dossier d'enquête

Observations du commissaire enquêteur sur le dossier Le dossier d'enquête publique constitué pour l'opération de restauration immobilière du centre – bourg de Burie était complet, précis et clair. Il est conforme aux prescriptions de l'article R.313-24 du code de l'urbanisme fixant la composition du dossier d'enquête publique en matière de restauration immobilière.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Je conclus que le dossier mis à l'enquête publique était complet et de nature à assurer une information satisfaisante du public sur le projet.

3.6. Sur la prise en compte des aspects environnementaux

Le projet est situé dans la zone UA du PLU de la commune de Burie, zone composée d'habitat ancien et pour une parcelle en zone A à l'entrée du cœur de ville.

Le projet répond aux objectifs et aux enjeux du PLU, du PADD - Projet d'Aménagement et de Développement Durable et du SCOT - Schéma de Cohérence Territoriale, dont la volonté d'une requalification du centre-bourg et d'une mobilisation pour organiser le développement urbain du territoire autour d'un mode de développement qui tire parti de sa position géographique, de la garantie des équilibres et du fonctionnement durable du territoire, d'une stratégie environnementale confortant une

qualité de vie et valorisant les patrimoines. Ces documents d'urbanisme affichent également une volonté de modération de la consommation des sols par l'urbanisation.

Le projet n'ayant aucune incidence sur l'environnement, il n'est pas soumis à une étude d'impact.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Force est de constater que la prise en compte des aspects environnementaux est réelle dans le projet, et que les différents documents d'urbanisme du territoire manifestent une volonté de réduction de la consommation d'espace, mais aussi une stratégie environnementale confortant une qualité de vie et valorisant les patrimoines

3.7. Sur l'acceptabilité socio-économique du projet

Le projet de rénovation et de redynamisation du centre-bourg est engagé par la Commune de Burie avec le soutien de la CDA de Saintes depuis de plusieurs années. Le projet du site s'inscrit dans le développement économique de la commune de Burie. **L'enjeu du territoire est aujourd'hui d'entretenir le renouvellement de sa population par l'offre d'habitat, mais également par un soutien actif au développement économique local** et ainsi à modifier en profondeur son image et améliorer son attractivité.

La commune et la CDA de Saintes conduisent depuis de nombreuses années une politique soutenue et coordonnée en vue de revitaliser le centre-bourg. Le projet d'ORI s'inscrit donc logiquement dans cette politique.

Sur le plan des Finances Publiques, un avis du Domaine – Direction des Finances Publiques, a été émis et transmis à la Mairie de Burie en juillet 2023 par la Direction Départementale des Finances Publiques. **L'estimation sommaire et globale s'élève à 287 000 €, soit 254 000€ au titre des indemnités principales estimées. Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale des biens ; et 33 000 € au titre des indemnités accessoires et aléa divers.** Ces montants rentrent dans la fourchette des prix habituellement pratiqués pour ce type d'opération. Par ailleurs, compte tenu des enjeux et des problèmes qui seront résolus après requalification du centre bourg, ce coût parait est tout à fait raisonnable.

Le choix opéré par la commune de Burie, de limiter le champ d'application de l'ORI à 7 immeubles est toute à la fois raisonnable et justifié en termes de gestion budgétaire.

Par ailleurs, la phase d'animation de l'ORI devrait permettre à chaque propriétaire d'évaluer précisément le niveau des aides possibles afin qu'il prenne sa décision en toute connaissance de cause. Le volet incitatif qui accompagne les mesures coercitives de l'ORI me semble de nature à faciliter l'engagement des propriétaires dans les travaux prescrits par l'ORI.

Les estimations de coûts des travaux mentionnées dans le dossier d'enquête doivent, en l'absence de diagnostics individuels et de devis précis, être considérés comme des ordres de grandeur. Cette évaluation financière devra être réexaminée de façon plus sérieuse ultérieurement.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : Eu égard aux enjeux de l'Opération de Restauration Immobilière, j'estime que celle-ci aura des impacts positifs pour les habitants de Burie. L'acceptabilité socio-économique du projet devrait donc être bonne.

3.8. Sur les observations du public

Je considère que les observations du public nécessitant une réponse ont obtenu une réponse satisfaisante dans le mémoire en réponse du Mairie de Burie, au procès-verbal de synthèse. Des réponses argumentées et satisfaisantes ont été formulées par ailleurs pour chacune des observations du public mises en exergue dans le procès-verbal de synthèse, confère tableau de synthèse au Rapport d'Enquête-Partie 1. **Pour autant, je suggère qu'une réponse individualisée soit faite à chaque propriétaire, par les services de la Mairie.**

Aucune opposition ne s'est manifestée envers ce projet d'Opération de Restauration Immobilière. Un propriétaire et le futur acquéreur éventuel de son bien, ont formulé une demande de retrait de l'immeuble – parcelle AB609, porté sur la liste des immeubles retenus pour l'ORI de Burie, mais n'ont aucunement exprimé d'opposition à l'Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de Burie, proprement dit. Seul l'aspect individuel de propriété a été exprimé et non l'aspect des enjeux collectifs de l'ORI. Il convient de préciser que l'immeuble concerné relève toujours des critères de l'ORI : immeuble à vocation d'habitat : oui, immeuble dégradé : oui, immeuble vacant : oui, immeuble situé en centre-bourg : oui ; et justifie son inscription dans le périmètre de l'ORI.

Conclusion du Commissaire Enquêteur : La participation du public à l'enquête a été faible, 5 personnes se sont déplacées et ont manifesté un besoin d'information sur le projet et pour la grande majorité d'entre eux, une inquiétude pour leurs biens. Cette participation à l'enquête Publique a permis le dépôt de contributions et d'observations sur le registre d'Enquête.

CONCLUSIONS

L'intégration dans l'ORI des sept immeubles retenus par la Mairie me semble tout à fait justifiée, ce au regard des critères définis. Au-delà de l'état de dégradation voire de délaissement de ces immeubles, trois critères ont été également examinés et retenus :

- l'occupation effective des immeubles, avec une **priorisation des immeubles vacants**
- la localisation de l'immeuble au regard du projet urbain avec une **priorisation de l'intervention autour de l'avenue de la République et du secteur de l'église St Léger, et d'entrée de ville,**
- les projets de travaux initiés par les propriétaires

Cette intégration dans l'ORI permet aux propriétaires d'accéder aux dispositifs d'accompagnement méthodologique et financier et ainsi remplir les objectifs de réhabilitation patrimoniale, de mise aux normes d'habitabilité et de réduction de la vacance.

Au regard des différents arguments développés ci-dessus, je considère que ce projet d'opération de restauration immobilière est particulièrement pertinent et opportun en vue de la revitalisation du centre-bourg de Burie et que le caractère d'utilité publique de cette opération est pleinement justifié.

Aussi au regard :

- des enjeux en termes de revitalisation du centre-bourg de Burie et de réhabilitation des logements dans les immeubles anciens, soulignés en amont ;
- de la stratégie constante menée par la commune, adossée à la communauté d'agglomération de Saintes, pour la revitalisation de la commune ;
- des résultats de l'étude préalable en termes de diagnostic et de faisabilité pour la restauration des immeubles sélectionnés ;

Considérant :

- **Que la procédure et le dossier dans sa composition, relatif au projet présenté, en la forme et au fond, est conforme à la législation,**
- **Que les termes de l'Arrêté Préfectoral du 28 février 2024 ayant organisé l'enquête, ont été respectés,**
- **Que le déroulement de l'enquête se soit avéré satisfaisant et que celle-ci a été effectuée dans les délais impartis et dans le respect des dispositions légales et réglementaires,**
- **Que les documents contenus dans le dossier soumis à l'enquête publique préalable de Déclaration d'Utilité Publique concernant l'Opération de Restauration Immobilière sur la commune de Burie, ont permis au public de disposer d'une information complète et détaillée**
- **Que les documents présentés sont clairs et lisibles par tout public.**
- **Que les publicités légales de l'annonce de l'enquête ont été réalisées conformément à la réglementation ; que la présente enquête, tant en ce qui concerne les annonces légales parues dans les délais impartis, que l'affichage officiel ; a fait l'objet d'une très bonne diffusion et information auprès du public,**
- **Que le public ait été suffisamment informé et a pu tout au long de l'enquête prendre connaissance du dossier et faire connaître ses observations sur le registre d'enquête mis à sa disposition,**
- **Que le Commissaire Enquêteur a tenu les trois permanences aux jours et horaires prévus ; pour recevoir le public à la Mairie de Burie,**
- **Que le public a pu accéder aux dossiers, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Burie, ainsi que sur le site de la Préfecture de Charente Maritime,**

- Que le projet est compatible avec les documents d'urbanisme d'une part, PLU de Burie et SCOT Pays de Saintonge Romane, d'autre part,
- Que l'absence de réponse de certains propriétaires confirme le délaissement du bien et la nécessité d'une intervention publique
- Que les outils mis en place sont de nature à débloquer les situations.
- Que l'intérêt général est respecté dans la mesure où les critères de choix des bâtiments sont cohérents avec les objectifs et les documents d'urbanisme en vigueur.
- Qu'il n'y a pas d'opposition formelle au projet, qu'aucune opposition ne s'est manifestée envers le projet d'Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de Burie,

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Au regard des différentes motivations qui précèdent et des conclusions présentées ci-avant, j'émet **UN AVIS FAVORABLE** à la Déclaration d'Utilité Publique pour l'Opération de Restauration Immobilière sur le territoire de la commune de Burie.

Le 02 mai 2024,

Béatrice AUDRAN
Le Commissaire Enquêteur

