**EXEMPLE D'ARRETE PREFECTORAL DECLARANT D'UTLITE PUBLIQUE LES TRAVAUX DE RESTAURATION IMMOBILIERE**

**Le Préfet de …..**

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L313 -4 et suivants, R313-23 et suivants, L314-1 à L314-9, L313-5 à L313-14..., R421-28

Vu[[1]](#footnote-1) le code de commerce, notamment les articles L 145-4 et suivants

**VU[[2]](#footnote-2)** le code de l’expropriation pour cause d’utilité publique ;

VU[[3]](#footnote-3) la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

**VU** le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l’organisation et à l’action des services de l’État dans les régions et les départements ;

**VU** le décret du 2 août 2017 nommant M. M préfet du département de ….

***VU[[4]](#footnote-4)*** *la concession d’aménagement approuvée par la commune [[5]](#footnote-5) de ….du ……confiant à la société xxx… (aménageur) l’opération dénommée ……et prévoyant, dans son article x, que la dite société soit bénéficiaire directe des déclarations d’utilité publique afférentes à ce projet ;*

*VU la convention passée entre la ville /EPCI/ métropole de …… et l'EPA ou l'EPF de ….l'autorisant à être bénéficiaire des DUP relatives aux opérations d'aménagement utiles dans le cadre de la revalorisation de ….*

VU la délibération n° 2019-113 du 8 juillet 2019, et son annexe, par laquelle le conseil municipal / communautaire de xxxxxx approuve le lancement d’une Opération de Restauration Immobilière sur xxxxxx le périmètre de xxxx sur le centre historique/ quartier xxxx de la commune ;

**VU** la délibération en date du ………par laquelle le conseil municipal[[6]](#footnote-6) de xxxx a autorisé le maire/ Président ou l'EPA ou l'EPF de ….à solliciter l’ouverture de l’enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du programme de travaux….de restauration immobilière

*et , le cas échéant, en cas de concession d'aménagement*, a confirmé que le bénéficiaire de la déclarations d’utilité publique soit l'aménageur /société xxxx ….;

VU l’estimation de la valeur des immeubles concernés avant restauration, faite par le Directeur Départemental des Finances Publiques de xxxxx le xxxx (valable deux ans), annexé au dossier d'enquête publique ;

**VU** le programme global des travaux, prescriptions particulières, par immeuble, et l’estimation sommaire du coût des restaurations, annexé au dossier d'enquête publique

**VU** le dossier d'enquête constitué conformément aux dispositions de l’article R 313-24 du code de l'urbanisme ;

**VU** l’arrêté préfectoral du …. ayant prescrit l’ouverture de cette enquête ;

**VU** le rapport, les conclusions et l'avis favorable ….assorti, *le cas échéant* … des observations ou recommandations du commissaire enquêteur en date du ….

*VU le rapport, les conclusions et l'avis défavorable du commissaire enquêteur en date du …*

*Vu le procès-verbal de la délibération[[7]](#footnote-7) motivée du conseil municipal (ou communautaire) du …..ayant décidé de poursuivre l'opération*

**VU** le courrier et la notice justifiant l’utilité publique établies par la commune / EPCI le …. *par l'aménageur/ autre bénéficiaires* ci-annexés par lesquels il sollicite la déclaration d’utilité de cette opération;

Considérant que cette opération s'inscrit dans le cadre *d'une OPAH de renouvellement urbain, ou dans le cadre du projet de revalorisation du centre ancien/historique, quartier vétuste … de l'amélioration significative de l'habitat, de la lutte contre l'habitat vétuste, indigne, vacant, s'inscrit dans un programme d'ensemble… (à préciser selon le contexte)*

Considérant que les outils incitatifs mis en œuvre dans le cadre de l'opération ci-dessus se sont révélés inopérants ou insuffisants pour éviter la dégradation du quartier …

Sur proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de ….,

**A R R E T E**

**Article 1er** : Est déclaré d’utilité publique le programme de travaux de restauration immobilière portant sur x….. immeubles de la commune de xxxxx….

**Article 2** : Après le prononcé de la déclaration d'utilité publique, conformément aux articles L313-4-2 et R313-27 du code de l'Urbanisme, le Maire de xxxxxx arrêtera, pour chaque immeuble à restaurer, le programme des travaux à réaliser sur le bâtiment et son terrain d'assiette, dans un délai qu’il fixera. Cet arrêté sera notifié à chaque propriétaire ou copropriétaire et, le cas échéant, au syndicat des copropriétaires, pris en la personne du syndic, lors de l’enquête parcellaire. Cette notification par le Maire de xxxxx sera effectuée à l'occasion de la notification individuelle du dépôt en mairie du dossier de l'enquête parcellaire prévue par l’article R131-6 du code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique. Cette notification comportera l'indication du délai dans lequel doivent être réalisés les travaux.

**Article 3** : Si les travaux de restauration immobilière ne sont pas réalisés conformément aux dispositions de l'article L 313-4-2 du code de l'urbanisme, la commune de xxxxxxx est autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les immeubles bâtis ou non bâtis nécessaires à la réalisation de l’opération envisagée, telle qu’elle résulte des documents/fiches immeubles annexés au présent arrêté.

*Ou, selon le cas, l'EPCI/ l'EPF ou l'EPA ….ou, encore, la société x en cas de concession d'aménagement*

**Article 4 :** Les travaux engagés sur ces immeubles doivent être compatibles avec le programme de travaux déclaré d'utilité publique ci-joint.

Les travaux de démolitions sont soumis à la délivrance préalable d'un permis de démolir.

*En cas d'espace protégé au titre du patrimoine* : les travaux réalisés doivent respecter les prescriptions du PSMV, PAVH, règlement de l'AVAP ou de la ZPPAUP et sont soumis à l'accord de l'ABF.

**Article 5** : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Au-delà de ce délai, si le transfert de propriété n'a pas eu lieu et qu’aucune prorogation n'a été effectuée, le projet devra refaire l'objet d'une nouvelle procédure de déclaration d'utilité publique. La possibilité de proroger sans nouvelle enquête les effets d’une déclaration d’utilité publique est faite à condition que la demande de prorogation, et la décision de prorogation, interviennent avant l'expiration de validité de la déclaration d'utilité publique initiale. En outre, le projet initial ne doit pas avoir été modifié de manière substantielle d'un point de vue financier, technique et environnemental

**Article 6 :** Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en mairie de ROMANS-SUR-ISÈRE pendant une durée de deux mois. A l'issue de cette période, un certificat du maire attestera de l'accomplissement de cette formalité et sera communiqué à la préfecture de xxxxx

**Article 4** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de …..dans le délai de deux mois courant à compter de la date de sa publication.

**Article 5** : Le secrétaire général de la préfecture de…, le maire / EPCI/ autre bénéficiaire de la DUP sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de …..et dont un extrait sera inséré dans un journal du département.

Fait à ……, le ……

Le préfet,

1. Le cas échéant, en cas de locaux commerciaux [↑](#footnote-ref-1)
2. Le cas échéant [↑](#footnote-ref-2)
3. Le cas échéant [↑](#footnote-ref-3)
4. Le cas échéant [↑](#footnote-ref-4)
5. Ou EPCI /agglomération ou métropole, selon le cas [↑](#footnote-ref-5)
6. Ou Conseil communautaire …. selon le cas [↑](#footnote-ref-6)
7. Formalité obligatoire en application de l'art R112-23 du code de l'expropriation [↑](#footnote-ref-7)