



PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

PREFECTURE

Direction de la Réglementation et des Libertés Publiques
Bureau des Elections et de la Réglementation
Affaire suivie par Mme Muriel BIGOT
Tél : 02 37 27 72 52
Mel : muriel.bigot@eure-et-loir.gouv.fr

N° PREF/DRLP/BER 16-12/04

**ARRETE PORTANT
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE
du projet de requalification du Centre Commercial « Beauvoir »
SUR LA COMMUNE DE CHATEAUDUN**

**LE PREFET D'EURE-ET-LOIR,
Officier de la Légion d'Honneur,**

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Code de l'environnement ;

Vu la convention entre l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), la Ville de Châteaudun, l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois, L'association Foncière de Logement, l'État représenté par le Préfet d'Eure-et-Loir et la Caisse des Dépôts et Consignations, modifiée, signée initialement le 30 mai 2008 ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration du 20 octobre 2015 de « l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun le Logement Dunois » sollicitant de M. le Préfet le lancement de la procédure d'enquête d'utilité publique et parcellaire du projet ;

Vu l'arrêté préfectoral en date du 20 mai 2016 prescrivant une enquête publique unique

- préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de la requalification du centre commercial « Beauvoir » sur la commune de Châteaudun,

- parcellaire, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés,

Vu le dossier d'enquête constitué conformément aux dispositions de l'article R 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu les pièces attestant que l'avis d'ouverture d'enquête publique a été inséré dans les journaux locaux, l'Echo Républicain : les 27 mai 2016 et 17 juin 2016 et l'Echo de Brou : les 25 mai 2016 et 15 juin 2016 ;

Vu l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux administratifs de la mairie de Châteaudun au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci ;



Vu l'avis favorable émis par le commissaire enquêteur ;

Vu la délibération du Conseil d'Administration de « l'Office Public de l'Habitat le Logement Dunois » en date du 20 septembre 2016 demandant la poursuite de la procédure de déclaration d'utilité publique du projet ;

Vu les considérations de faits et de droit, annexées au présent arrêté, qui attestent de l'utilité publique de l'opération ;

Sur proposition de Mme la Secrétaire Générale de la Préfecture d'Eure-et-Loir ;

ARRETE

Article 1 : Sont déclarés d'utilité publique les travaux de requalification du centre commercial de Beauvoir sur la commune de Châteaudun présentés par l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois ;

Article 2 : M. le Président est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, en vertu du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique, les terrains nécessaires à la réalisation du projet susvisé ;

Article 3 : La présente déclaration d'utilité publique sera nulle et non avenue si l'expropriation en vue de la réalisation du projet susvisé n'est pas accomplie dans le délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Article 4 : Les expropriations éventuellement nécessaires devront être accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté ;

Article 5 : Cet arrêté peut faire l'objet de recours en application des articles R 421-1 et suivants du Code de la Justice Administrative, devant le Tribunal Administratif d'Orléans ;

Dans ce même délai, l'acte déclaratif d'utilité publique peut faire l'objet d'un recours gracieux devant l'autorité dont émane l'acte attaqué ou d'un recours hiérarchique devant l'autorité supérieure.

Article 6 : Le présent arrêté sera affiché à la mairie de la commune de Châteaudun pendant un délai de deux mois, et devra en outre être publié dans un des journaux locaux diffusés dans le département ;

Article 7 : Le dossier de l'enquête publique unique ouverte sur le projet est consultable à la Préfecture d'Eure-et-Loir, Place de la République - CS 80537 - 28019 Chartres Cedex – Direction de la Réglementation et des Libertés Publiques, Bureau des Elections et de la Réglementation.

Article 8 : Madame la Secrétaire Générale de la Préfecture d'Eure-et-Loir, Monsieur le Président de l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois, Monsieur le Maire de la Ville de Châteaudun sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui fera l'objet d'une insertion au recueil des actes administratifs de la préfecture d'Eure-et-Loir.

Fait à Chartres, le **13 DEC. 2016**

LE PREFET,
Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale,

Carole PUIG-CHEVRIER



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET D'EURE-ET-LOIR

PREFECTURE

Direction de la Réglementation et des Libertés Publiques
Bureau des Elections et de la Réglementation
Affaire suivie par Mme Muriel BIGOT
Tél : 02 37 27 72 52
Mail : muriel.bigot@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres, le **13 DEC. 2016**

**TRAVAUX DE REQUALIFICATION DU CENTRE COMMERCIAL « BEAUVOIR »
SUR LA COMMUNE DE CHATEAUDUN**

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

Pièce annexée à l'arrêté préfectoral du

I – Présentation du projet :

Dans le cadre de la mise en œuvre de la loi n°2003-710 du 1er août 2003, modifiée, d'Orientation et de Programmation pour la ville et la rénovation urbaine, la ville de Châteaudun a signé une convention le 30 mai 2008 avec l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) et ses partenaires, dont l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois, maître d'ouvrage, afin de réaliser un Projet de Rénovation Urbaine sur le quartier Camus/de Gaulle.

La mutation du quartier Camus/De Gaulle, actuellement en cours, représente un important programme de démolition, de réhabilitation et de résidentialisation de logements ainsi que de construction ou de réhabilitation d'équipements publics et d'espaces publics. Le Centre Commercial de Beauvoir est intégré dans le périmètre de l'opération de renouvellement urbain.

Le centre commercial de Beauvoir est une copropriété entre propriétaires privés et l'office public de l'habitat de Châteaudun Le Logement Dunois.

Le Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois a décidé d'engager des travaux de réhabilitation et de requalification du centre commercial « Beauvoir » situé sur la commune de CHATEAUDUN, en partenariat avec la ville.

Par délibération du 20 octobre 2015, l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois a décidé :

- D'autoriser la constitution du dossier d'enquête conjointe, préalable à la DUP et parcellaire en vue de son dépôt en Préfecture pour instruction,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à engager toutes démarches nécessaires dans le cadre de cette procédure d'expropriation et à signer tous les actes y afférant,
- D'autoriser Monsieur le Directeur Général à prendre toutes mesures nécessaires à l'exécution de la délibération et de signer tout document y afférant.



1) Le constat

Le Centre Commercial de Beauvoir, situé sur le côté Nord-Est de la nouvelle place du Phénix, à Châteaudun est le « cœur économique » du quartier et certains de ses commerces et services ont une zone de chalandise qui va bien au-delà du périmètre de ce dernier.

Toutefois, il présente actuellement un décalage avec son environnement rénové. Il se caractérise par sa vétusté, par un déficit d'intégration urbaine (le centre « tourne le dos » au quartier), par une attractivité limitée.

Le centre commercial a déjà fait l'objet de plusieurs études dont aucune n'a abouti en raison du coût élevé d'une démolition-reconstruction totale. Le choix a donc été fait de recourir à une opération de réhabilitation.

Actuellement, le centre commercial est une copropriété entre des propriétaires privés et l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun.

2) Les aménagements prévus

Le projet consiste, pour l'Office Public de l'Habitat de Châteaudun Le Logement Dunois en :

- La démolition partielle du Centre Commercial,
- le transfert des activités subsistantes dans des cellules vacantes,
- la réhabilitation des façades commerciales,
- la reconstruction d'une cellule à usage café/bar/restauration avec terrasse,

La réalisation des voies et réseaux divers du pourtour de l'équipement seront à la charge de la Ville de Châteaudun.

A plus long terme, ce programme de rénovation urbaine permettra ainsi :

- d'assurer la mixité fonctionnelle par la création de nouveaux services à la population,
- de diversifier les formes urbaines et l'offre en matière d'habitat,
- de mieux relier les quartiers entre eux à la ville.

II – Organisation et déroulement des enquêtes :

Monsieur Albert KATIC a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur titulaire par le Tribunal Administratif d'Orléans le 13 mai 2016,

L'enquête publique unique :

- préalable à la déclaration d'utilité publique en vue de la requalification du centre commercial de Beauvoir sur la commune de Châteaudun,
- parcellaire, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche de propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés,

a été prescrite le 20 mai 2016.

L'enquête publique s'est tenue du 13 juin au 13 juillet 2016 et n'a donné lieu à aucune observation écrite.

III – Conclusions du commissaire-enquêteur :

La procédure d'enquête s'est déroulée en respectant les dispositions des textes en vigueur, notamment celles relatives au code de l'expropriation.

Le commissaire-enquêteur émet un **avis favorable** sur l'utilité publique à la déclaration d'utilité publique et à l'état parcellaire établis pour ce projet.

Il précise notamment que :

- La visite de l'état actuel permet de souligner la grande nécessité d'une remise en sécurité de l'ensemble en particulier en ce qui concerne les règles de sécurité dans les établissements recevant du public.
- L'objectif technique est sans conteste positif et rationnel puisqu'il s'intègre pleinement au projet de rénovation urbaine du quartier Camus/De Gaulle
- La requalification de cet ensemble vétuste est de nature à créer un aspect plus attractif au centre commercial et permettra ainsi une meilleure intégration dans l'environnement urbain ;
- D'un point de vue économique, cette opération permet la valorisation des cellules commerciales et évitera une phase de destruction/reconstruction jugée trop coûteuse et trop complexe ;
- Sur le plan technique, le présent projet apporte une amélioration environnementale (disparition des arrières de boutiques et des stockages divers à la vue du public), une ouverture vers les habitants et constitue un pôle d'attraction dans ce secteur de grande mixité sociale

En conséquence, compte-tenu de l'ensemble des éléments contenus dans le dossier, le projet de réhabilitation du Centre Commercial Beauvoir situé sur la commune de Châteaudun peut être déclaré d'utilité publique.

Le Préfet,
Pour le Préfet,
La Secrétaire Générale

Carole PUIG-CHEVRIER

