



**CHÂTEAUX
MÉTROPOLE**

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

COMMUNE DE CHATEAUX

Février 2024

1 - Informations juridiques et administratives

TABLE DES MATIERES

- 1 – Informations juridiques et administratives
- 2 – Notice explicative
- 3 – Plan de situation
- 4 – Plan général des travaux
- 5 – Caractéristiques principales des ouvrages
- 6 – Estimation sommaire des dépenses

Le présent dossier répond à la procédure fixée en application du livre 1^{er} du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et plus particulièrement par ses articles R.112-1 à R.112-24 définissant la procédure d'enquête de droit commun.

La composition du dossier est définie par l'article R 112-4 du Code de l'expropriation.

S'agissant d'une enquête conjointe, le dossier est composé de deux parties :

- ➔ Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- ➔ Le dossier d'enquête parcellaire.

A. Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P).

- **Le dossier comprend :**

- ✧ La délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la D.U.P. transmise au Préfet accompagnée d'un dossier composé selon les dispositions prévues à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation.

Par ailleurs, la déclaration d'utilité publique étant demandée en vue de travaux ou d'ouvrages, le dossier mis à l'enquête comprend :

- ✧ Une notice explicative ;
- ✧ Le plan de situation ;
- ✧ Le plan général des travaux ;

- ✧ Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- ✧ L'appréciation sommaire des dépenses.

Conformément aux dispositions de l'article R 112-6 du Code de l'expropriation, la notice explicative indique en particulier « l'objet de l'opération, les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement. »

Le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, objet du présent dossier, est organisée en vertu de l'article L110-2 et dans les formes prévues par les articles R111-1 à R112-24 du Code de l'Expropriation.

Il est à noter que l'enquête parcellaire sera réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la D.U.P

Ainsi, conformément à l'article R131-1 du Code de l'expropriation, la désignation du commissaire enquêteur interviendra selon les modalités de l'article R123-5 du Code de l'environnement.

B. Composition du dossier d'enquête parcellaire à soumettre à enquête.

Le dossier comprend :

- ✧ Une délibération de l'organe délibérant :

Si elle n'a pas été prise en même temps que la délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête publique, elle :

- ✧ Charge le maire ou la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation et sollicite l'ouverture de l'enquête parcellaire.
- ✧ Mentionne expressément l'objet de l'opération.

- ✧ Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments. Il doit indiquer l'ensemble des terrains concernés par l'opération : l'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux.

- ✧ L'état parcellaire : la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. Il peut se présenter par exemple sous forme de tableau indiquant : la section et le numéro de la parcelle, l'adresse, l'identité des propriétaires, la nature du terrain, la superficie totale de la parcelle en m², la superficie à acquérir (m²) et la superficie restante (m²).

2 - Notice explicative

I- Présentation du Contexte de l'opération

A- Le contexte général

La Ville de Châteauroux est la Préfecture du Département de l'Indre dont elle constitue le Cœur. Avec près de 45 000 habitants, elle est la ville la plus peuplée de l'Indre dans une agglomération de 72 500 habitants (en 2021).

Châteauroux est le principal moteur économique du territoire. Elle dispose d'une base économique autonome, ses résidents actifs travaillant essentiellement sur son territoire. Si la ville est insuffisamment connectée à une métropole d'envergure nationale, elle bénéficie d'un réseau d'infrastructures routières important. Par ailleurs, le volontarisme en faveur de l'aménagement du cadre de vie (gratuité des transports publics, renouvellement de l'habitat, redynamisation du centre-ville,...) sont à mettre à son crédit.

Malgré ses atouts, la Ville présente des faiblesses.; notamment la diminution du nombre de ses habitants depuis les années 1990. Entre 2011 et 2021, le taux d'évolution annuel de Châteauroux Métropole est de -0,60%/an, soit une perte d'environ 290 habitants par an.

Un certain nombre de mesures ont donc été engagées pour redynamiser la Ville et l'Agglomération. Au travers du programme Cœur de Ville par exemple, les collectivités ont affirmé leur volonté partagée de conforter le dynamisme du bassin de vie en élaborant un projet stratégique ambitieux fondé sur une programmation territoriale concertée. Ce projet

d'envergure doit redonner au cœur de ville les fonctionnalités et l'attractivité qui lui reviennent.

Sur le cœur de ville, cette stratégie s'est traduite par la rénovation d'une partie du centre historique et la résorption de deux friches qui ont permis de créer des conditions favorables à l'implantation de locomotives commerciales (H&M ; la Fnac, Monoprix maison, ...) et de proposer une offre de logements dont la ville est déficitaire. Un nouveau programme de réhabilitation/redynamisation du cœur de ville est en cours, entre la rue Lescaoux et la rue Ledru Rollin.

Des actions d'envergures sont également menées afin d'améliorer la qualité des espaces publics en centre-ville et faciliter son accessibilité (ex : rénovation de voiries dont la rue de la République, habillage des façades du parking Diderot).

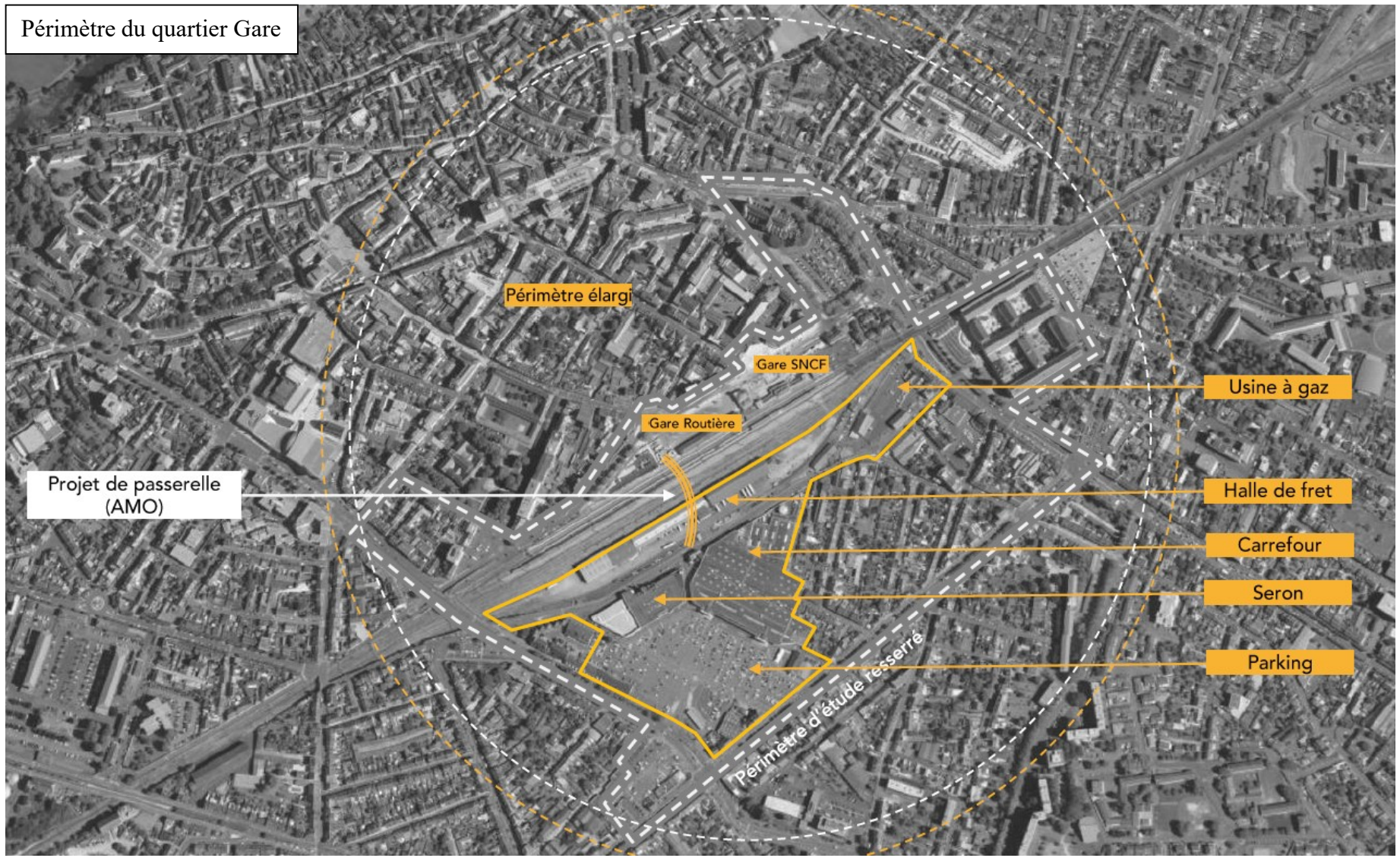
En 2020, la Ville de Châteauroux, en partenariat avec la région et la SNCF, a procédé à la requalification urbaine et fonctionnelle du parvis faisant face à la gare et des espaces attenants.

B- Le quartier de la gare Châteauroux

Depuis plusieurs années, l'attention de la collectivité se tourne également vers le quartier gare de Châteauroux.

Le secteur de la gare, entrée de ville à part entière pour Châteauroux, constitue un espace de renouvellement stratégique. Il est accessible depuis le centre-ville, principalement par la place Voltaire et par les rues de la gare et de la Poste.

Aujourd'hui, aucun lien direct n'existe depuis les quartiers situés au sud de la voie ferrée ; l'accès de la gare se réalise par l'avenue Charles de Gaulle à l'ouest et par l'avenue de la Châtre au sud-est.



De juin 2016 à mars 2017, Châteauroux Métropole a réalisé une étude urbaine pour la requalification du quartier de la gare et la création d'un pôle d'échanges multimodal (PEM). Cette étude a visé à redessiner le quartier de la gare :

- En repensant les usages et les fonctions de ce secteur (déplacements, mobilité, stationnement, économie, tourisme...),
- En imaginant une couture entre le nord et le sud des voies ferrées,
- En travaillant la liaison « gare » et « centre-ville »,
- En concevant un pôle d'échanges multimodal,
- En améliorant l'attractivité de ce secteur de la ville, en créant notamment un parvis de la gare ouvert, moderne et accueillant,
- En proposant une offre de loisirs en centre-ville, toujours non satisfaite.

Ce travail s'est inscrit dans une démarche de concertation avec tous les partenaires (Etat, SNCF, Conseil Régional Centre - Val de Loire, Conseil départemental de l'Indre, DDT, taxis, EFFIA, commerçants, etc.) grâce à des ateliers et par la mise en place d'un comité de pilotage élargi.

Son diagnostic a mis en exergue plusieurs éléments : malgré sa localisation en cœur de ville, le secteur gare souffre notamment d'une image urbaine dégradée (traitement des espaces publics peu qualitatifs, tissu urbain complexe peu lisible), d'un franchissement difficile depuis les quartiers Sud et d'une intermodalité éclatée.

Au terme de plusieurs mois de réflexion et une remise à jour à l'été 2023, un plan guide permettant de définir les grandes lignes directrices du renouvellement urbain du secteur a été retenu. Cette mutation urbaine porte sur les 15 ans à venir, et s'inscrit étape par étape.

Phase 1 : Les aménagements extérieurs du parvis de la gare, et les liaisons entre la gare routière, la gare ferroviaire et le pôle de bus urbains qui ont été retravaillés et ont permis d'affirmer la place des modes de déplacement doux.

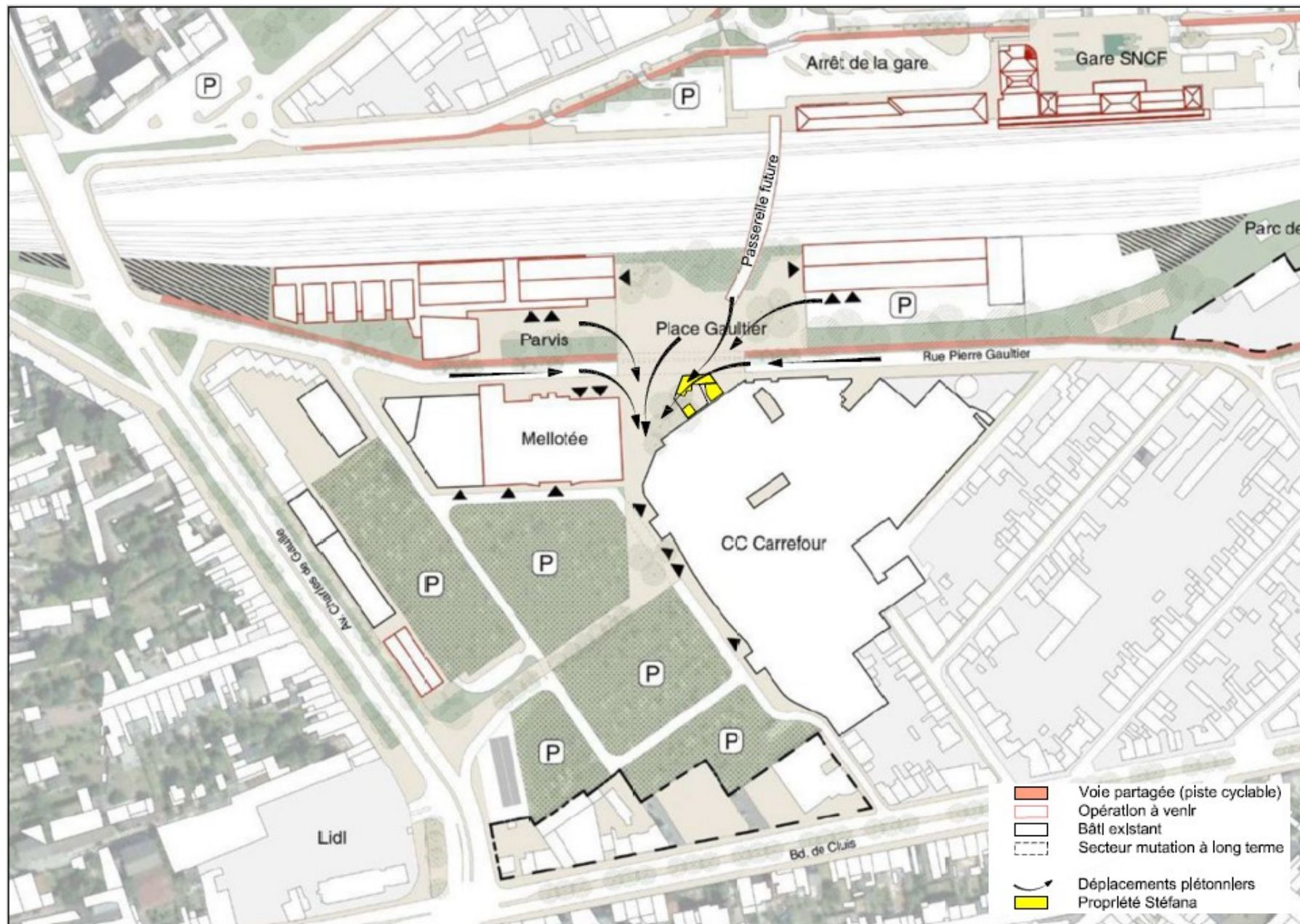
Phase 2 : Une passerelle reliera directement le centre-ville avec le quartier Saint-Jean, et au-delà, avec les quartiers sud. L'actuel îlot Sernam, friche ferroviaire située au sud des voies, sera réaménagé pour offrir aux usagers un pôle d'activités et de loisirs.

Phase 3 : La future esplanade piétonne depuis l'intersection Cluis/Charles de Gaulle vers la passerelle deviendra un axe majeur, longeant le centre commercial Carrefour. La définition d'un cheminement commercial du centre-ville élargi sera renforcée.

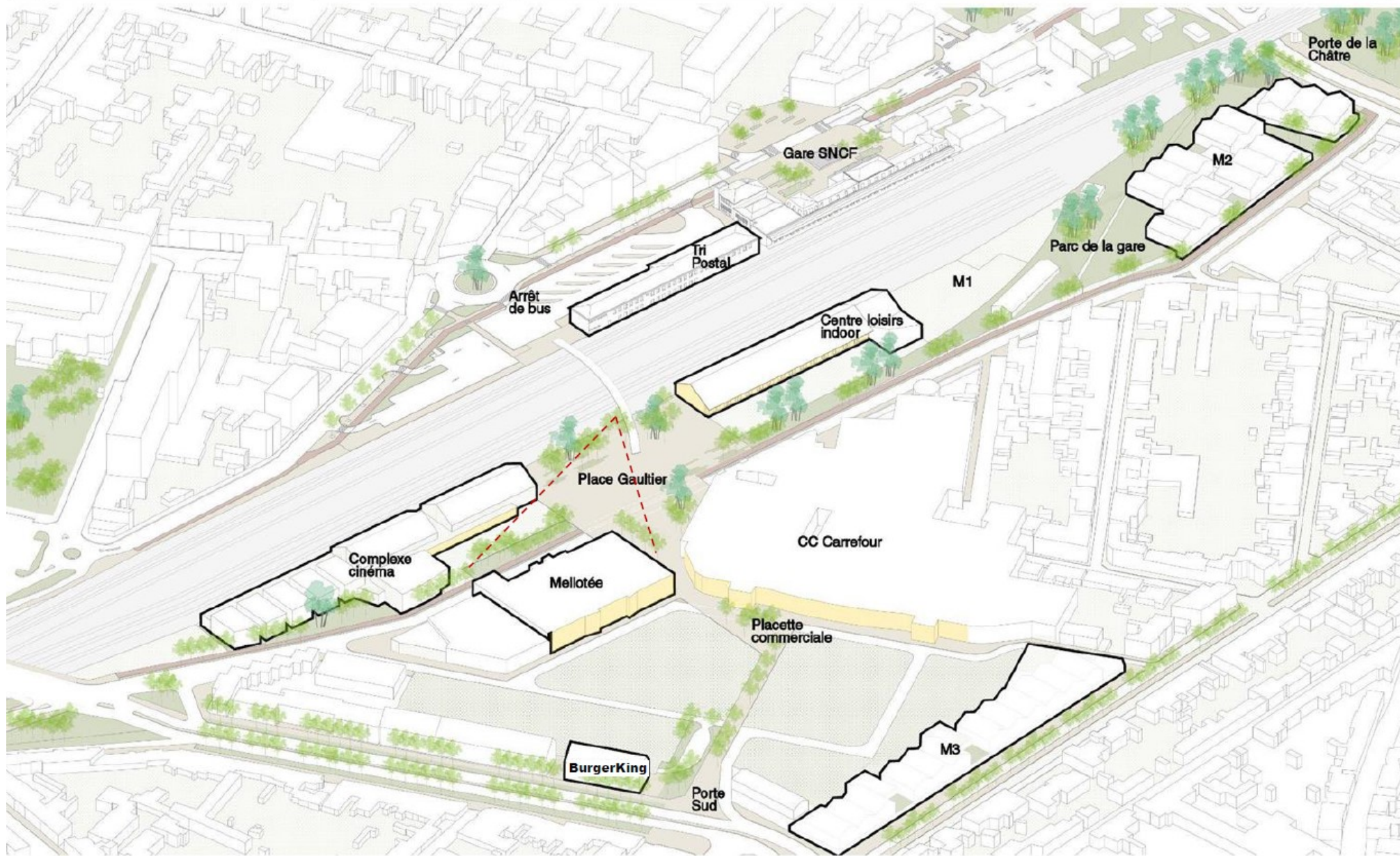
Ce schéma urbain a été inclus dans le PLUi au travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ayant vocation à encadrer le renouvellement et la densification du secteur Gare dont le positionnement en cœur de ville s'avère stratégique. Il est inclus dans le périmètre de l'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Châteauroux puisqu'il participe à définir la centralité de la commune.

Enfin, ce quartier est compris dans un périmètre de Zone d'Activité Economique (ZAE) de l'Agglomération de par sa dynamique économique structurante pour le territoire. Par ailleurs, l'OAP du PLUi prévoit sur ce site le maintien d'équipements et d'activités économiques de type tertiaires.

2.4 Plan de l'ensemble



2.5 Axonométrie générale



II - L'aménagement de l'axe Pierre Gaultier

La rue Pierre Gaultier, située au sud du faisceau ferroviaire, s'étend de l'avenue Charles De Gaulle à l'avenue de la Chatre sur une longueur de 700m.

Elle est très régulièrement empruntée par des poids-lourds qui desservent l'arrière du bâtiment Carrefour. Elle est également marquée par la présence de nombreux stationnements.

Elle n'est pas aménagée de manière qualitative. Il n'y a pas d'aménagement cyclable. Les trottoirs sont de largeurs inégales (inférieur à 1m sur plusieurs sections). La largeur de la chaussée (trottoirs + voirie + stationnement) est au maximum de 13 mètres. L'intégralité de la rue est traitée en surface bitumée, il n'y a pas de distinction visuelle entre espace piéton et espace automobile. On note également l'absence de végétation dans cette rue.

Ces différents éléments diminuent la qualité urbaine de la rue Pierre Gaultier pour en faire un « arrière » de centre-commercial. Si l'on souhaite inverser cette image, il est essentiel de la réaménager pour réintroduire de l'urbanité sur cet axe qui a vocation à se développer.

La rue Pierre Gaultier est en effet amenée à accueillir sur les parcelles adjacentes des espaces dédiés aux équipements (culture, sports, loisirs) mais aussi des activités économiques. Sa requalification et son élargissement sont donc nécessaires pour qu'elle devienne une véritable voie de circulation du centre-ville.

Ainsi, sur le tronçon entre l'avenue Charles De Gaulle et l'impasse Pierre Gaultier, il est proposé de réaliser, en plusieurs tranches, un aménagement similaire à celui des rues Bourdillon et Napoléon Chaix. Une chaussée d'une largeur suffisante pour accueillir un cheminement piéton, une piste cyclable bidirectionnelle sur trottoir, une chaussée routière double sens et des espaces verts.

L'allée Séron frères sera requalifiée en liaison piétonne permettant de relier le centre commercial carrefour et la passerelle piétonne ferroviaire.

Une esplanade piétonne, la Place Gaultier, sera également réalisée sur les anciennes emprises SNCF (ex Sernam) pour accueillir l'accroche sud de la future passerelle ferroviaire qui sera livrée fin 2026/début 2027. Elle deviendra une place fédératrice des programmes du secteur.

La propriété « Stéfana » se situe précisément à la convergence des flux piétonniers et vélos générés par le futur complexe cinéma, par les équipements culturels, de loisirs et / ou tertiaire. Elle constitue donc :

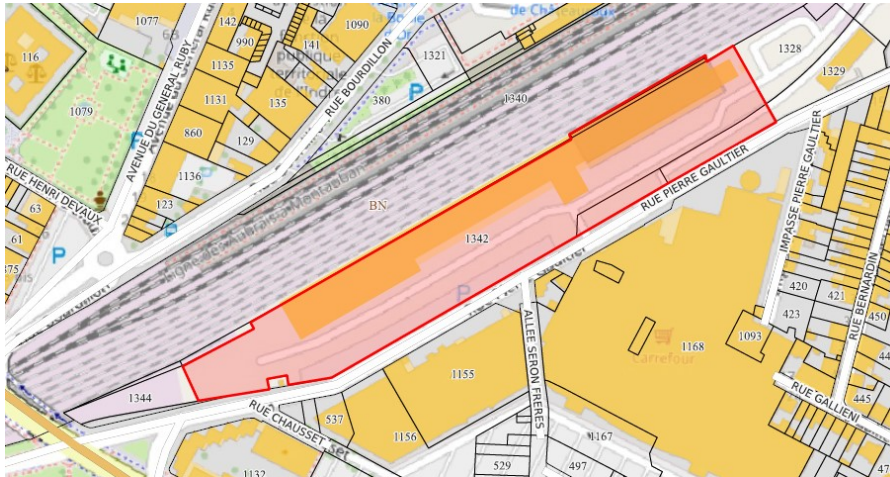
- un obstacle majeur aux déplacements piétonniers, le phénomène de goulot d'étranglement actuellement observé au niveau de l'accès à l'allée Séron Frères s'en trouverait renforcé en cas de maintien des constructions présentes
- un point dur dans le paysage urbain du quartier. La requalification globale du secteur passe en premier lieu par une réappropriation de l'espace public qui est aujourd'hui particulièrement dégradé et réduit à une portion congrue.
- une fonction urbaine dédiée au logement qui n'est plus compatible avec les activités présentes et envisagées sur le secteur. Des conflits d'usages sont donc à craindre au droit de cet espace comprimé entre des activités commerciales, de loisir et tertiaire. La fonction commerciale présente historiquement sur l'ensemble immobilier de Monsieur Stéfana a, quant à elle, fini par disparaître.

Pour l'ensemble de ces raisons, le réaménagement du quartier passe par une démolition de l'ensemble des constructions visées et une réaffectation à l'espace public.

III- La maîtrise foncière

A- Les acquisitions réalisées

Afin de permettre l'aménagement de l'axe Pierre Gaultier et disposer de foncier commercialisable, des négociations ont été ouvertes avec la SNCF pour l'acquisition d'une emprise foncière accueillant les anciens entrepôts de la SERNAM. Les négociations ont abouti le 31 janvier 2022 par l'acquisition d'un site à reconvertir de 18 184 m².



La collectivité est propriétaire du foncier nécessaire à l'accueil des principaux projets de développement économique (ex : création d'un cinéma, rénovation et réaffectation de l'ancienne halle ferroviaire, réalisation de la future passerelle et de la Place Gaultier), mais elle doit encore maîtriser le foncier nécessaire pour permettre un aménagement urbain qualitatif.

B- Les acquisitions restant à réaliser

1- **Les espaces bitumés appartenant à la société Carmila France**

La collectivité négocie actuellement avec la société Carmila l'acquisition d'une partie du bâtiment situé 47 rue Pierre Gaultier à Châteauroux, vacant depuis 2017, et des espaces bitumés longeant la rue Pierre Gaultier. La démolition des extensions bâties réalisées entre 1969 et 1994 avec reconstitution des façades historiques du bâtiment permettra par ailleurs de valoriser le surplus du bâtiment de style néogothique, construit fin du 19^{ème} siècle, facilitant ainsi l'émergence d'un projet de reconversion privé.

Dans cet objectif un compromis de vente a été signé le 19 juin 2023. L'acquisition concomitante du surplus des bâtiments, soit 4 500 m², par un porteur de projet privé souhaitant y développer un exceptionnel lieu de vie autour d'une brasserie moderne (Maison Mellotté), est néanmoins une condition essentielle et déterminante à la signature de l'acte de vente.

En toute hypothèse la collectivité devra procéder à l'acquisition des espaces bitumés longeant la rue Pierre Gaultier, soit environ 650 m² à prélever sur la parcelle BN 1155, identifiée en rouge sur le plan ci-dessous.



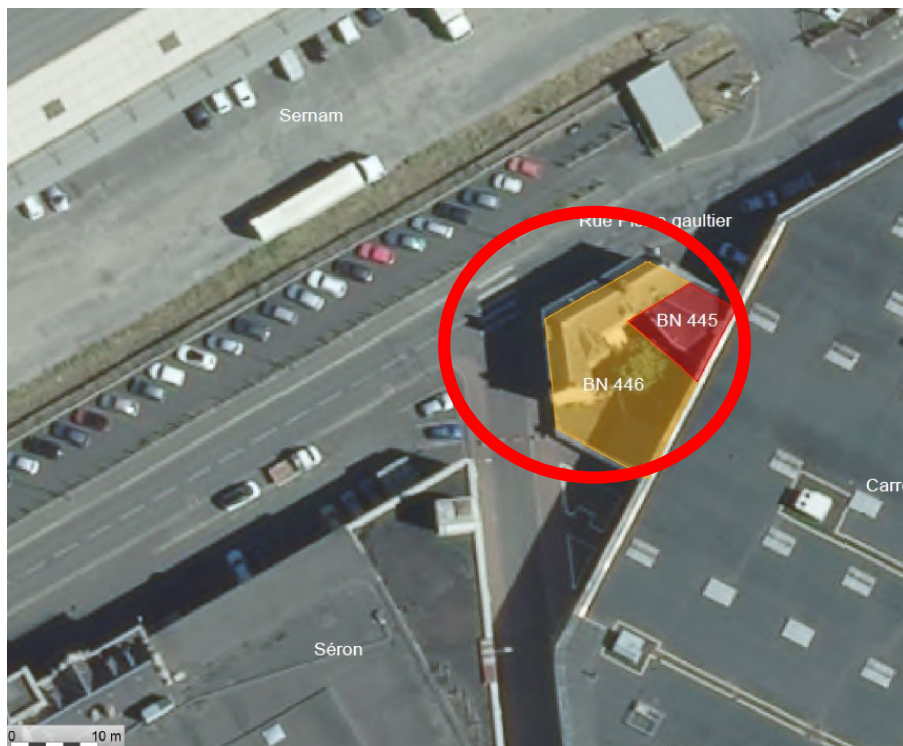
2- L'allée Séron frères appartenant aux copropriétaires Carrefour

Les copropriétaires Carrefour ont été contactés pour l'acquisition de l'allée Séron Frères nécessaire à la valorisation des espaces publics reliant la zone commerciale Carrefour et le centre-ville de Châteauroux.

Le propriétaire est favorable à la cession d'une emprise d'environ 640 m² à prélever sur les parcelles cadastrées BN 1119 et BN 1168, identifiées en rouge sur le plan ci-dessous.

Les négociations portant sur un périmètre foncier plus large n'ont pas donné lieu à un accord écrit mais une issue amiable reste privilégiée à ce jour.

3- La propriété bâtie de Monsieur Thomas Stéfana et Madame Lapine



a) Historique des échanges

L'étude Verlet a déposé le 4 février 2022 une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur un immeuble appartenant à Monsieur Stéfana situé 2 rue Gallieni à Châteauroux, parcelle cadastrée BN 445 d'une surface de 71 m². La DIA indique que le bâtiment est vendu en totalité, sans occupant, au prix de 125 000€.

Par courrier du 9 mars 2022 Châteauroux Métropole a informé le notaire

de son intérêt et a sollicité la communication du dossier de diagnostic technique et l'indication de la superficie des locaux et/ou le plan de la maison. Une visite du bien a également été demandée mais a été refusée par son propriétaire.

Le pôle d'évaluation domaniale d'Indre et Loire a rendu son avis sur la valeur vénale du bien le 25 mars 2022, sur la base des informations administratives en leur possession, des éléments visibles de l'extérieur et après analyse du marché portant sur des biens équivalents. La surface utile retenue pour l'évaluation a été portée à 87 m².

Par décision n°2022-46-46C11 du 1^{er} avril 2022, le Président de Châteauroux Métropole a décidé de préempter la parcelle BN 445 sise 2 rue Gallieni à Châteauroux au prix estimé par les domaines soit 71 500 €.

La proposition de Châteauroux Métropole a été refusée par Monsieur Stéfana par email du 11 avril 2022.

En application des articles L213-4 et R213-11 du code de l'urbanisme, la juridiction compétente en matière d'expropriation a donc été saisie pour en fixer le prix.

Par message du 14 juin 2022, Monsieur Stéfana a informé le tribunal judiciaire de sa décision de retirer le bien de la vente. La procédure a donc été classée sans suite.

En parallèle de la procédure de préemption, une discussion s'est engagée avec le propriétaire pour la cession de l'ensemble de ses biens situés dans le périmètre du secteur gare à savoir :

- Maison située 2 rue Gallieni ciblée par la préemption (construction 1952) – Parcelle BN 445. Selon les éléments administratifs la surface habitable est de 87 m².
- Immeuble situé 43 rue Pierre Gaultier (construction 1850) – Parcelle BN 446 comprenant un local commercial et un

appartement. Selon les éléments issus du cadastre, la surface utile du bien est de 142 m²

Toutefois, considérant qu'il n'a pas été possible de visiter les biens, que les éléments permettant de juger de la situation locative n'ont pas été transmis, et au regard des écarts entre les surfaces fiscales et celles déclarées par l'occupant, aucun accord de cession n'a pas pu être formalisé.

b) La situation actuelle

Par acte du 27 juillet 2023, Monsieur Thomas Stéfana a cédé l'usufruit de la parcelle BN 445, immeuble 2 rue Gallieni. Cet acte concerne la cession de l'usufruit pour la somme de 81 000€, étant précisé que la valeur du bien en toute propriété est de 135 000€. Monsieur Stéfana conserve la nue-propriété de l'immeuble.

Monsieur Stéfana déclare avoir réalisé avant cession de l'usufruit des travaux de réhabilitation des immeubles et ainsi créé 2 appartements F2 de 65 m². Il déclare que les deux appartements sont loués par bail d'habitation.

L'immeuble situé 43 rue Pierre Gaultier appartient en pleine propriété à Monsieur Thomas Stéfana. Il déclare avoir également procédé à sa réhabilitation et comprendre :

- 2 appartements F2 de 65 m² loués par bail d'habitation
- 1 local commercial libre d'occupation.

Il est toutefois précisé que la collectivité n'a pas relevé de demande d'autorisation de travaux portant sur les propriétés situées 2 rue Gallieni et 43 rue Pierre Gaultier depuis 2014 (permis de construire, déclaration

préalable). L'administration n'a par ailleurs pas délivré de permis de louer portant sur ces biens avant mise en location. La collectivité n'est donc pas en mesure à ce stade de garantir les surfaces et la décence des logements.

Des propositions de relogement seront formulées par l'expropriant aux locataires titulaires de baux d'habitation dans le respect du code de l'expropriation.

IV- Requête de la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole

La requalification de l'axe Pierre Gaultier répond aux objectifs poursuivis par la communauté d'agglomération Châteauroux Métropole dans le cadre de l'opération d'aménagement du secteur de la gare de Châteauroux.

Ni le coût du projet ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente.

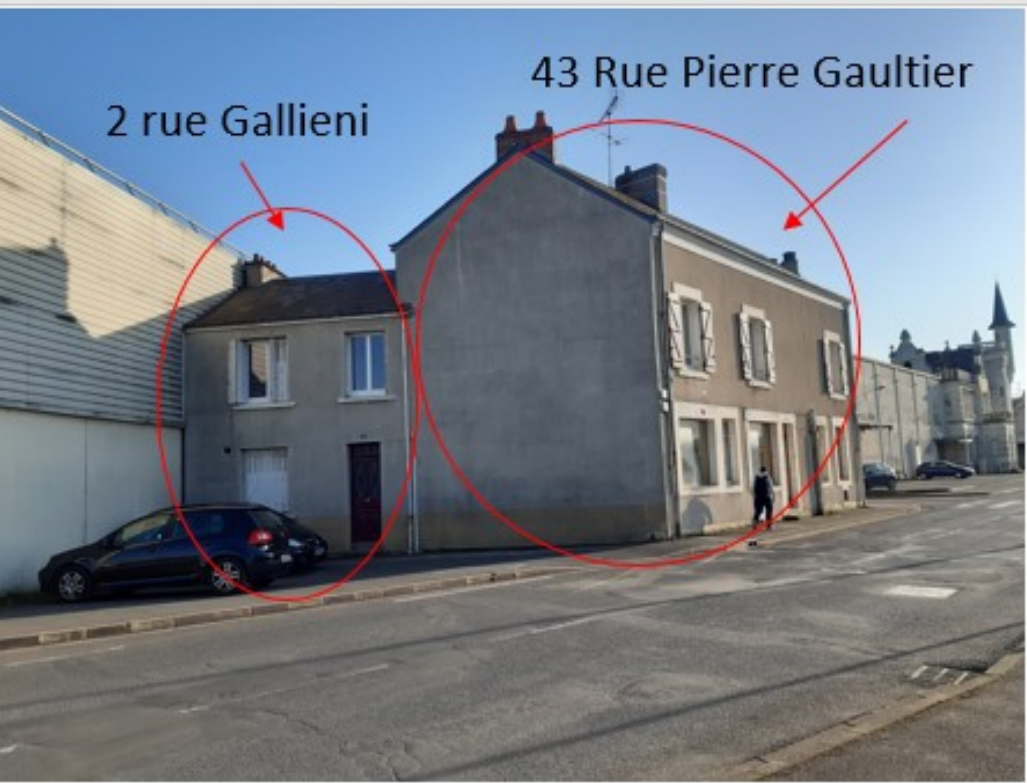
Il n'y a donc pas d'atteinte disproportionnée à la propriété privée. L'opération projetée satisfait concrètement un besoin d'intérêt public.

En conséquence, CHATEAUROUX METROPOLE sollicite de Monsieur le Préfet l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique relative à la requalification de l'axe Pierre Gaultier, s'inscrivant dans le cadre de l'opération cœur de ville, et d'une enquête parcellaire partielle relative aux immeuble mentionnés aux plans et à l'état parcellaire joints au dossier.

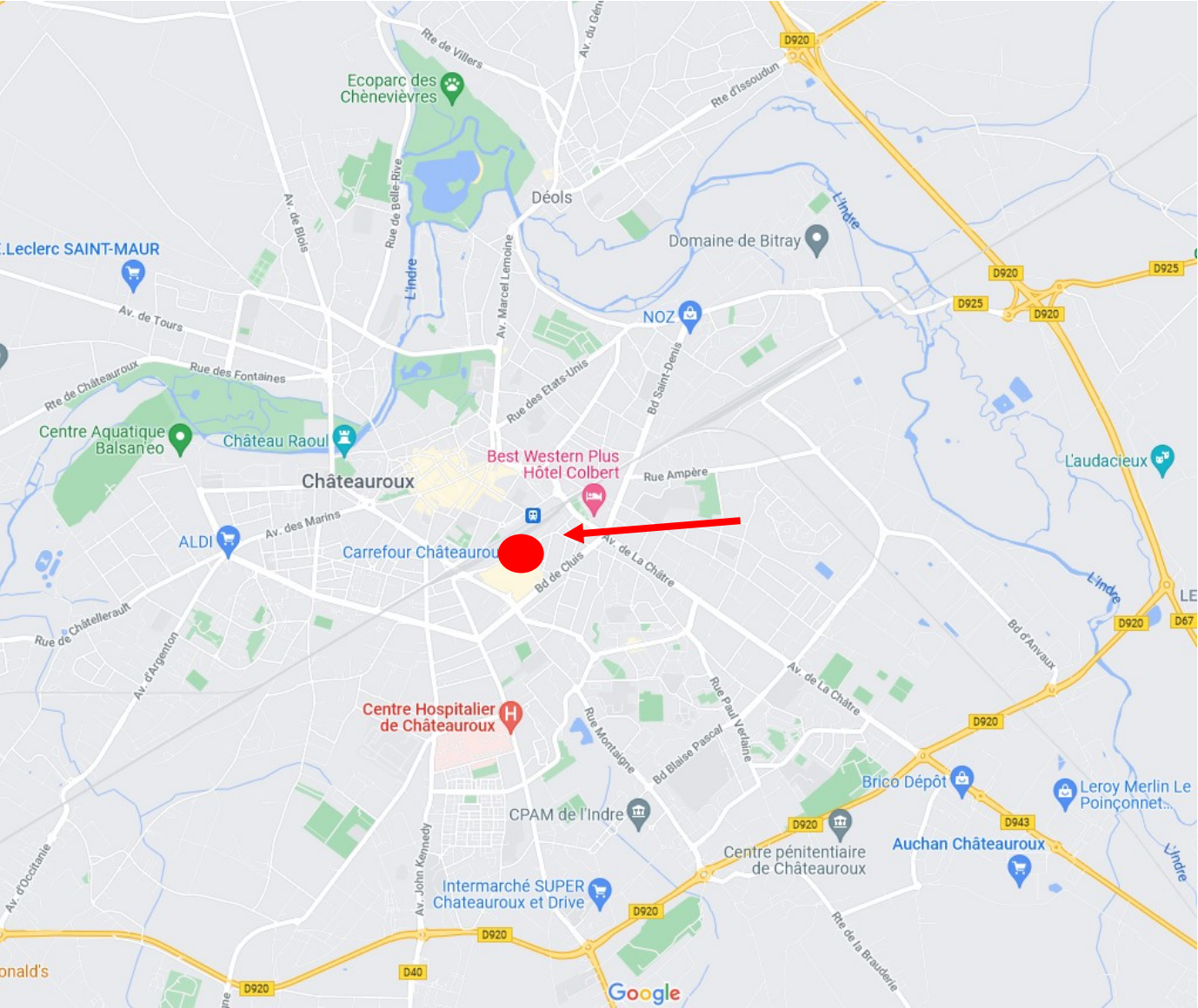
Annexe 1 – Périmètre de la DUP



Annexe 2 : Photos – Propriété Monsieur Stéfana



3 - Plan de situation



4 - Plan général des travaux

PLAN-GUIDE
Rapport de synthèse



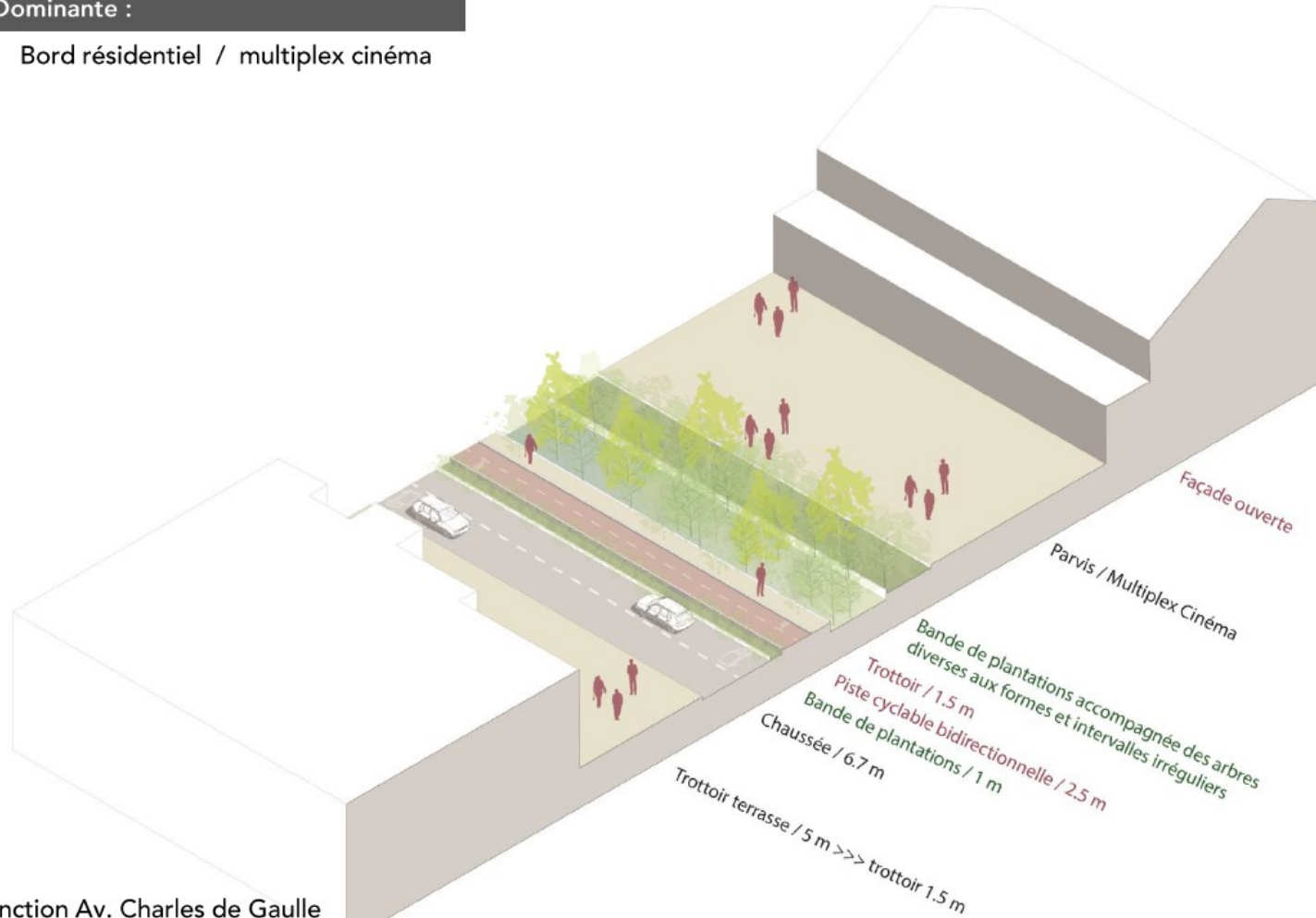
4.1 Axe Pierre Gaultier : séquences urbaines

Dominante :

Bord résidentiel / multiplex cinéma

Jonction Av. Charles de Gaulle
Entrée / sortie stationnement hypermarché

Flux PL + VL



4.1 Axe Pierre Gaultier : séquences urbaines



Dominante :

Espace public majeur

Pie de la passerelle (accroche sud)
Nouveaux usages

Flux PL + VL + Piétons



5 - Caractéristiques des principaux ouvrages

- Cheminements piétons,
- Piste cyclable bidirectionnelle sur trottoir,
- Chaussée routière double sens,
- Espaces verts.
- Esplanade piétonne

6- Estimation sommaire des dépenses

Dépenses (H.T)

Acquisitions foncières	873 766.62 €
<i>Acquisition réalisée (SNCF)</i>	395 666.62 €
<i>Acquisitions restant à réaliser</i>	478 100 €
Travaux	3 626 891.78 €
- Démolition des bâtiments (réalisé)	475 906.78 €
- Démolition des bâtiments (M.Stéfana)	40 000 €
- VRD / aménagement espace public séquence 2 (place Pierre Gaultier et interface allée Séron Frères)	2 497 080 €
- VRD / aménagement espace public séquence 1	613 905 €
TOTAL	4 500 658.40 €