



DOSSIER DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

9 RUE DES GRENETS
VILLE DE CHARTRES

PIECES DU DOSSIER

I – DELIBERATION

II – NOTICE EXPLICATIVE

III –PERIMETRE DELIMITANT LES IMMEUBLES A EXPROPRIER

IV – ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT DES ACQUISITIONS A REALISER

Table des matières

PIECE I – DELIBERATION	p4
PIECE II – NOTICE EXPLICATIVE.....	p7
I – CONTEXTE GENERALE DE L'OPERATION	p7
II – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE	p8
III – OBJET DE L'ENQUÊTE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	p10
IV – LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT	p11
A – PERIMETRE DE L'OPERATION	p11
B – PERIMETRE DE LA PARCELLE VISEE PAR LA DUP	p13
C – LES SPECIFICITES LIEES AUX REGLES D'URBANISME	p13
V – JUSTIFICATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE	p15
A – UN PROJET D'INTERÊT GENERAL	p15
a. L'ENGAGEMENT DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE CHARTRAIN	p15
b. LA NECESSITE DE L'HABITAT	p18
c. LE MAINTIEN DE LA SECURITE PUBLIQUE	p19
B – LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION	p18
C – BILAIN COÛT/AVANTAGES DE L'OPERATION	p19
a. AVANTAGES	p19
b. INCONVENIENTS ET COÛTS	p20
D – LE RECOURS AU DOSSIER SIMPLIFIE	p20
VI – CONCLUSION	p22
PIECE III – PERIMETRE DELIMITANT LE BIEN A EXPROPRIER	p23
PIECE IV – ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT D'ACQUISITION	p24

PIECE I – DELIBERATION

**REPUBLIQUE FRANÇAISE****VILLE DE CHARTRES****Conseil Municipal****EXTRAIT DU REGISTRE DES
DELIBERATIONS****Séance du jeudi 5 octobre 2023**

*Le Maire soussigné certifie que le
compte rendu de la présente
délibération a été affiché dans les
délais légaux*

DELIBERATION N°CM2023/168**9 Rue des Grenets - Bien abandon manifeste****Direction Juridique, Assemblées, Affaires Immobilières****Nombre de Conseillers en
exercice : 39****Présents : 27****Votants : 38**

L'an DEUX MILLE VINGT-TROIS, le 05 octobre à 20h30, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni dans la Salle Fulbert au pôle administratif de Chartres, sous la présidence de M. Jean-Pierre GORGES, Maire

Date de convocation : 29/09/2023

*Le Maire certifie, sous sa responsabilité, le
caractère exécutoire de cet acte et informe
que cet acte peut faire l'objet d'un recours
pour excès de pouvoir devant le Tribunal
Administratif d'Orléans dans un délai de
deux mois à compter soit de la présente
notification, soit de la date d'affichage. La
juridiction administrative peut être saisie par
le biais du portail « Télérecours citoyen »,
accessible au public à l'adresse suivante :
www.telerecours.fr*

Etaient présents : Mme Agnès VENTURA, M. Jean-Maurice DUVAL, Mme Martine MOKHTAR, M. Jean-François PLAZE, Mme Brigitte COTTEREAU, M. José ROLO, M. Ladislav VERGNE, Mme Isabelle VINCENT, M. Patrick AUDAT, Mme Sophie BEUREL, M. Jean-François BRIDET, Mme Maria JEBLI-CHEDEVILLE, M. Patrick GEROUDET, Mme Geneviève CRESSAN, Mme Elisabeth FROMONT, Mme Sophie GORET, M. Olivier MAUPU, M. Jean-Pierre GORGES, M. Laurent LHUILLERY, M. Franck MASSELUS, Mme Jacqueline MARRE, Mme Emmanuelle FERRAND, Mme Sophie AMMEUX-TUDRYN, M. Alain CONTREPOIS, M. Guillaume BONNET, Mme Karine DORANGE, Mme Lucie M'FADDEL.

Etaient représentés : M. Fabien STANDAERT par pouvoir à Mme Sophie AMMEUX-TUDRYN, M. Boris PROVOST par pouvoir à Mme Jacqueline MARRE, Mme Isabelle MESNARD par pouvoir à Mme Emmanuelle FERRAND, M. Quentin GUILLEMAIN par pouvoir à M. Olivier MAUPU, M. Jean-Michel BAZIN par pouvoir à Mme Geneviève CRESSAN, Mme Dominique DUTARTRE par pouvoir à Mme Sophie GORET, Mme Céline DEVENDER par pouvoir à Mme Lucie M'FADDEL, M. Richard LIZUREY par pouvoir à M. José ROLO, M. Daniel GUERET par pouvoir à Mme Elisabeth FROMONT, M. Yves CUZIN par pouvoir à Mme Martine MOKHTAR, Mme Laurence JOLY par pouvoir à Mme Agnès VENTURA.

Etait excusé : M. Christophe CAPLAIN.

Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, il a été procédé à la nomination d'un secrétaire de séance désigné au sein du Conseil.

Mme BEUREL, ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désignée pour remplir cette fonction qu'elle a acceptée.

Mme DELAPIERRE, Directrice Générale des Services, qui assistait à la séance, lui a été adjointe à titre d'auxiliaire.

M. Jean-François PLAZE expose,

En vertu des articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Ville peut, lorsque des immeubles ne sont plus manifestement entretenus, engager une procédure d'abandon manifeste.

L'immeuble bâti, cadastré AI n°180, d'une superficie de 43 m² et situé 9 rue des Grenets à Chartres, remplit toutes les conditions pour cette procédure en raison de son niveau de dégradation et de sa localisation particulière (en angle de rue).

Ce bien est situé sur le périmètre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat- Renouvellement Urbain (OPAH-RU), présentant un nombre important d'immeubles fortement dégradés et nécessitant une intervention forte de la collectivité.

Un référé préventif, en date du 8 février 2019 dans le cadre de la requalification de certaines rues du centre-ville de Chartres, a constaté concernant cet immeuble la présence de moisissures sur la charpente dû fait manque de ventilation de l'immeuble, le noircissement de l'enduit côté rue probablement dû à une fuite depuis le chéneau et le mauvais état des boiseries côté rue des Vieux Rapporteurs.

Selon l'expert en charge de la réalisation du référé préventif, désigné par le Tribunal Administratif d'Orléans, de nombreux travaux sont à prévoir sur cet immeuble notamment réparer le chéneau avec l'immeuble voisin, réparer les boiseries dégradées et réaliser le ravalement de façade de l'immeuble.

Après recherche, cet immeuble est sans occupant depuis 2017 et la taxe foncière n'a pas été réglée depuis cette même date. De plus, les 2 héritiers qui ont été retrouvés résident aux Etats Unis et n'ont pas donné suite aux sollicitations des Services de la Ville.

Aussi, un procès-verbal provisoire de l'état d'abandon manifeste en date du 29 octobre 2021 a été affiché en Mairie, sur l'immeuble 9 Rue des Grenets (affichage constaté par huissier le 18 Novembre 2021 et 24 janvier 2022) et publié dans les journaux régionaux Horizons et l'Echo Républicain.

Compte tenu de l'inertie des héritiers après ce procès-verbal provisoire, un procès-verbal définitif en date du 06 Octobre 2022 a été dressé constatant l'état manifeste d'abandon de l'immeuble.

Par un avis n°2021-28085-53171 en date du 20 août 2021 et prorogé par un avis n°2023-28085-61745 en date du 29 août 2023, le Pôle d'évaluation domaniale a estimé cet immeuble à 52 600 €.

Compte tenu de l'état de l'immeuble et de sa localisation particulière dans la rue des Grenets (angle de rue), l'acquisition par la Ville dans le cadre de la procédure d'abandon manifeste permettrait de réhabiliter cet immeuble en lien avec un propriétaire privé par le biais d'une mise en concurrence.

Avis favorable de la commission Finances et Administration Générale réunie le 26 septembre 2023

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité , 1 conseiller municipal ne prend pas part au vote

Conseiller municipal n'ayant pas pris part au vote : M. GORGES

DECIDE qu'il y a lieu de déclarer l'immeuble cadastré section AI n°180, situé au 9 rue des Grenets à Chartres, en état d'abandon manifeste.

AUTORISE le Maire à poursuivre la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique de l'immeuble susvisé dans les conditions prévues par l'article L2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales et par le Code de l'Expropriation.

ATTESTE que le dossier public présentant le projet d'acquisition sera consultable en Mairie consultable aux horaires d'ouvertures pendant un mois. Pendant toute la durée de la consultation, chacun pourra en prendre connaissance et consigner ses observations sur le registre ouvert à cet effet.

AUTORISE le Maire ou son représentant à signer tous les actes et documents à intervenir.

Date d'envoi en préfecture : 11/10/2023
Date de retour préfecture : 11/10/2023
Identifiant de télétransmission : 028-212800858-20231005-
lmc183003A-DE-1-1

! Pour expédition certifiée conforme,
Pour le Maire et par délégation,
La Directrice Générale des Services,



Stéphanie DELAPIERRE

PIECE II

NOTICE EXPLICATIVE

I – CONTEXTE GENERALE DE L'OPERATION

La rue des Grenets est située dans le centre-ville de la commune de Chartres, dans le secteur sauvegardé à proximité de la cathédrale Notre-Dame de Chartres. En raison de son aspect historique et architectural, elle présente de nombreux atouts et des enjeux forts pour la Ville.

La présence de maisons anciennes dans cette rue, notamment de plusieurs siècles, constitue un élément patrimonial non négligeable dans le cœur de la commune. Le projet présenté intègre différents enjeux, à savoir la préservation architecturale du patrimoine chartrain ; l'aménagement du secteur sauvegardé de la ville permettant d'accéder à la cathédrale, monument classé au patrimoine mondial de l'UNESCO et enfin la valorisation du bâti ancien et historique.

La Ville de Chartres est actuellement considérée comme étant une commune dense avec une forte densité démographique.

Cette notice explicative a pour finalité de démontrer en quoi l'expropriation par procédure de bien en état d'abandon manifeste dans la rue des Grenets, quartier institué dans le secteur sauvegardé est justifiée pour assurer la tranquillité et la sécurité publique et répondre aux enjeux communaux et nationaux de préservation du patrimoine.

II – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est l'acte par lequel l'autorité administrative affirme l'utilité publique d'un projet et permet la poursuite de la procédure liée à l'acquisition d'un bien déclaré en état d'abandon manifeste.

Cette procédure est régie par les articles L110-1 et suivants et R111-1 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Conformément à l'article R 121-1 du même Code, la DUP est prise :

- Par arrêté ministériel s'il s'agit d'opération en vue de l'installation des administrations centrales, des services centraux de l'Etat et des services à compétence nationale ;
- Par décret en Conseil d'Etat pour les travaux figurant sur une liste fixée par décret ;
- Par arrêté préfectoral dans tous les autres cas.

Dans le cadre de la demande faite par la Ville de Chartres pour acquérir un immeuble situé au 9 rue des Grenets à Chartres, par voie d'expropriation en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement importante ; un dossier de déclaration d'utilité publique doit être soumis à l'autorité compétente selon les dispositions de l'article R112-5, toujours du même Code, comprenant :

- Une notice explicative ;
- Le plan de situation ;
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
- L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.

L'acquisition par expropriation résulte de la procédure de bien en état d'abandon manifeste, conditionnée aux conditions cumulatives suivantes des articles L2243-1 et suivants du Code général des collectivités territoriales :

- Affichage d'un procès-verbal provisoire affiché pendant trois mois à la mairie des lieux concernés et ayant fait l'objet d'une insertion dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département ;
- Affichage d'un procès-verbal définitif, à l'issue d'un délai de trois mois à compter de celui du provisoire resté infructueux, constatant l'état d'abandon manifeste de la parcelle, tenu à la disposition du public.
- Passage devant le Conseil Municipal pour déclarer la parcelle en état d'abandon manifeste et poursuivre l'expropriation au profit de la commune en vue soit de la construction ou de la réhabilitation aux fins d'habitat, soit de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement, y compris le cas échéant, en vue de l'implantation d'installations industrielles, soit la création de réserves foncières permettant la réalisation de telles opérations.
- Demande de déclaration d'utilité publique auprès de l'autorité compétente.

La présente notice explicative a vocation à démontrer la réunion de ces critères.

La Ville de Chartres sera bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et la DUP sera prise par arrêté du Préfet de l'Eure-et-Loir à l'issue de l'enquête préalable à la DUP et sur la base des conclusions de la commission d'enquête publique.

III – OBJET DE L'ENQUÊTE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le bien déclaré par délibération n°CM2023/168 en date du 5 octobre 2023 en état d'abandon manifeste est une maison de ville du XVIII^e siècle mitoyenne des deux côtés, d'une superficie de 64 m², située sur la parcelle cadastrée section AI n°180 de 43 m² au 9 rue des Grenets à Chartres.

Située en angle de rue en plein cœur de la Ville de Chartres, la maison présente de nombreuses dégradations extérieures et intérieures, pouvant mettre en péril la sécurité des fondations et constructions voisines en raison de sa mitoyenneté et sa position en bordure de voirie.



Il a été déclaré dans le cadre de la réalisation du référé préventif en date du 8 février 2019, par l'expert en charge du Tribunal Administratif d'Orléans que de nombreux travaux sont à prévoir sur ce bien, notamment en ce qui concerne la réparation du chéneau avec l'immeuble voisin, la réparation des boiseries dégradées et la réalisation du ravalement de façade du bien. La maison présente des moisissures sur la charpente dues à un manque de ventilation, un noircissement de l'enduit côté rue en raison d'une fuite depuis le chéneau. On peut également constater le mauvais état des boiseries côtés rue des Vieux Rapporteurs.

L'acquisition de la maison rue des Grenets s'inscrit dans la sauvegarde et la préservation du patrimoine architectural de la commune, pour conserver cet édifice de plus de 300 ans. L'objectif de la procédure d'expropriation est de réhabiliter le bien avant que sa dégradation n'entraîne un important délabrement des maisons mitoyennes, en lien avec un propriétaire privé par le biais d'une mise en concurrence préalable. La commune a une politique explicite sur l'amélioration de l'habitat ancien :

- « Le tissu urbain du cœur de ville de Chartres jouit d'un patrimoine architectural remarquable marqué par une prédominance des constructions d'origine médiévale qu'il est nécessaire de préserver et de mettre en valeur. Les caractéristiques propres du bâti ancien en constituent donc la carte d'identité¹. ».

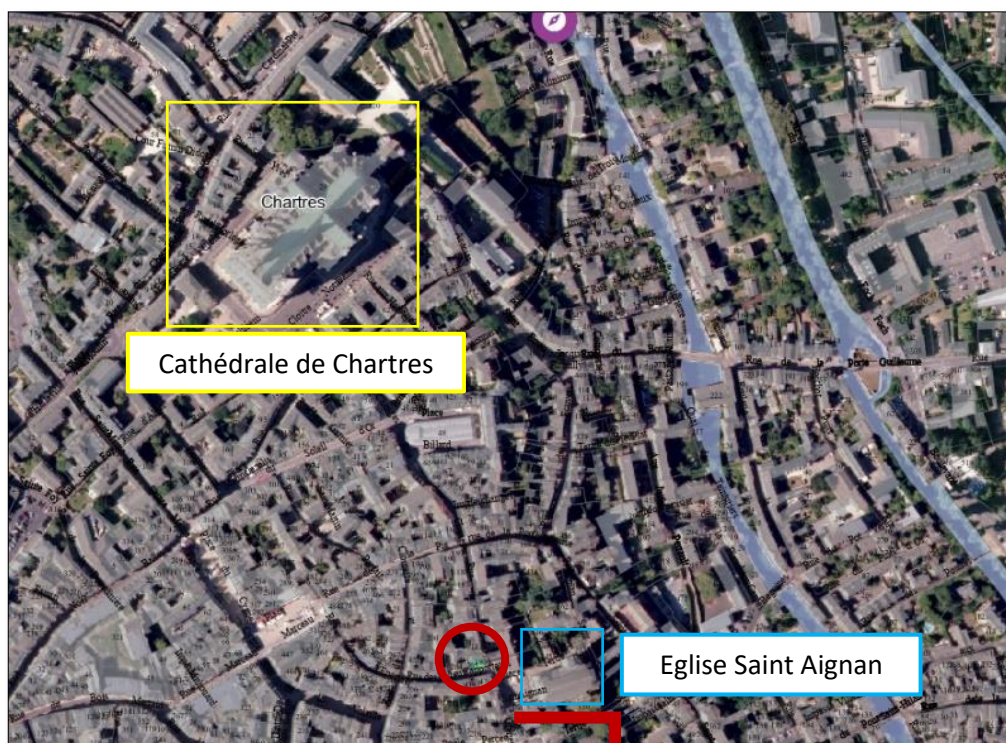
¹ OPERATION ACTION CŒUR DE VILLE, site de la Ville de Chartres : <https://www.chartres.fr/action-coeur-ville>

Bien que principalement connue pour son édifice religieux, la commune est également réputée pour son aspect historique. Elle comporte en outre une concentration de maison de la fin du Moyen-Âge, et la rue des Grenets s'inscrit dans une continuité de ce témoignage historique avec des bâtisses datant de différentes époques. Ce sont ces emprunts temporelles que la Ville s'est engagée à conserver au cours des dernières années.

IV – LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

A – PERIMETRE DE L'OPERATION

La rue des Grenets, dans laquelle est située le périmètre visé par le présent dossier, est localisée dans le centre-ville et quartier historique.

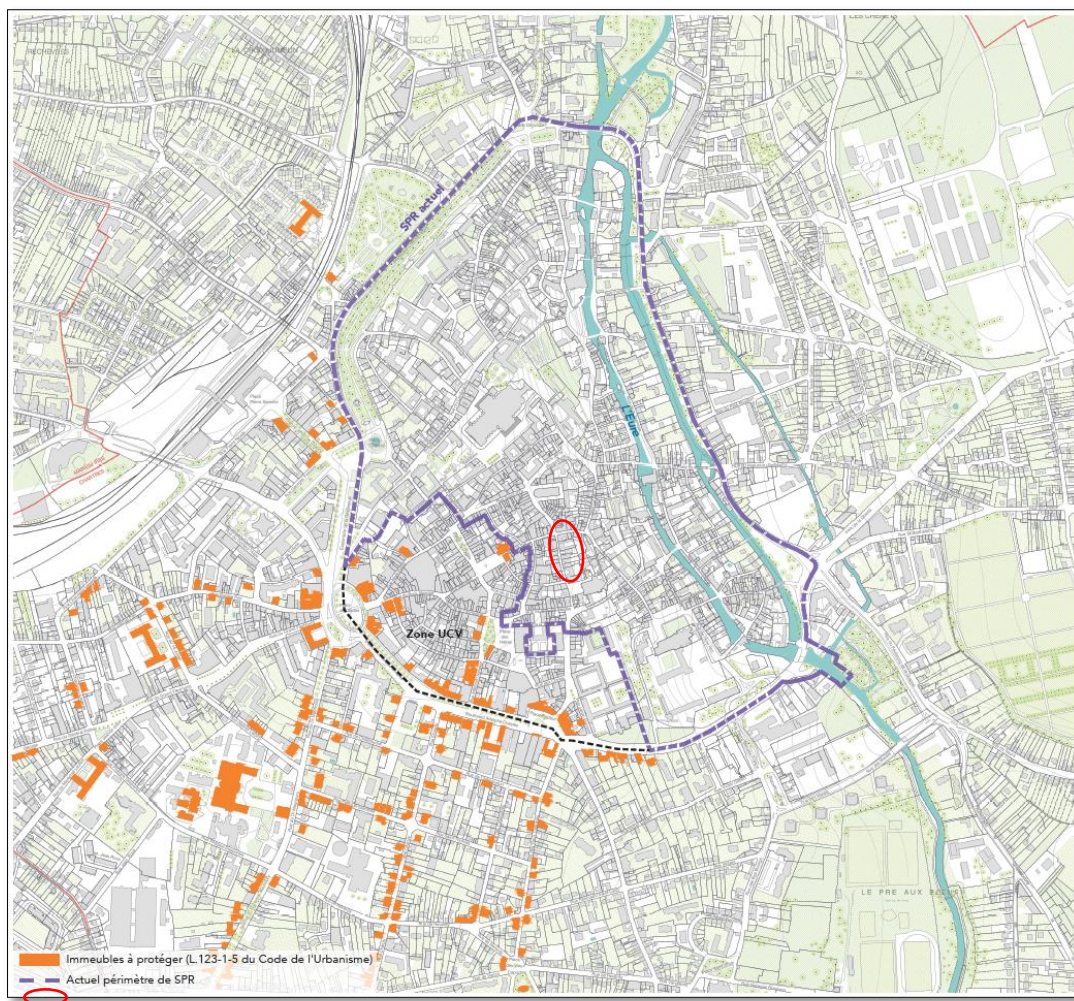


Parcelle AI n°180 située au 9 rue des Grenets, situation du centre-ville de Chartres.

La rue des Grenets retrace quatre siècles d'histoire de la ville de Chartres² et est principalement résidentielle avec quelques professionnels (étude notariale, magasins en bout de rue à l'intersection de la rue de la pie). Cette zone est entièrement piétonne, où seuls les résidents sont autorisés à circuler en voiture dans le cœur de la ville avec un contrôle d'accès aux voiries du centre.

Localisé entre l'église Saint-Aignan et la cathédrale Notre-Dame de Chartres, toutes les deux classées au titre des Monuments Historiques, le secteur est défini comme étant un site patrimonial remarquable de la commune. Selon les dispositions de l'alinéa 1 de l'article L631-1 du Code du patrimoine :

- « Sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables le villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public. ».



Rue des Grenets

Actuel périmètre du site patrimonial remarquable de la Ville, site de la Ville de Chartres

² Michel Brice, 2017, « Quatre siècles d'histoire de la ville s'offrent à vous rue des Grenets », l'Echo Républicain, publié le 27/07/2017 : [Quatre siècles d'histoire de la ville s'offrent à vous rue des Grenets - Chartres \(28000\) \(lechorepublikain.fr\)](http://lechorepublikain.fr)

Son aspect patrimonial ne se limite pas à la seule présence des biens paroissiaux. Plusieurs bâtiments datent de plusieurs siècles. C'est le cas de la maison du 9 rue des Grenets datant du XVIII^e, ou encore de l'Hôtel de la Caige au 12 qui date en partie du XVI^e, ou enfin la vieille porte rouge d'un ancien hôtel particulier au numéro 16 datant de 1564 ³. La rue des Grenets est un héritage direct de l'ancienne Chartres médiévale.

B – PERIMETRE DE LA PARCELLE VISEE PAR LA DUP

La parcelle concernée par la notice explicative est une maison, visible et accessible depuis la voirie de la rue des Grenets. La surface du périmètre concerné par l'enquête préalable a une Déclaration d'Utilité Publique représente ainsi la superficie bâtie plus la cadastrale.

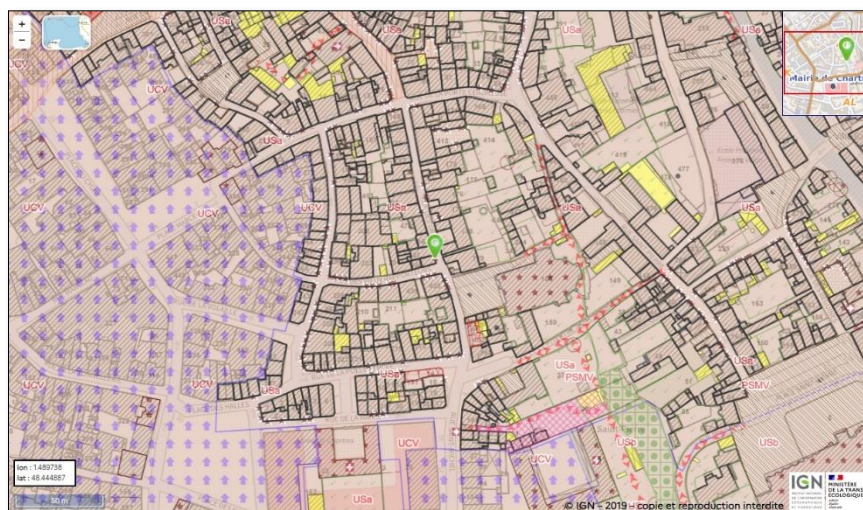
Cadastrée section AI n°180, elle dispose d'une superficie cadastrale de 43 m² et comporte :

- Une maison de 64 m² de bâti sur deux niveaux de combles

C – LES SPECIFICITES LIEES AUX REGLES D'URBANISME

La Ville de Chartres dispose de règles d'urbanisme particulières pour protéger la classification du site patrimonial remarquable. Cela se traduit dans le Plan Local d'Urbanisme avec la mise en place du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV). Publié le 29 mars 1971 et approuvé le 30 juin 1971, le PSMV représente un outil essentiel pour définir une politique de préservation et valorisation du cadre de vie des habitants et de rayonnement touristique de la ville en identifiant le patrimoine et en définissant les conditions de sa mise en valeur ⁴.

Ce périmètre inclus en outre la zone USa, couvrant tout l'ensemble urbain de la ville qui s'est constitué le long des voies et à l'alignement de celles-ci. Elle englobe le cœur de l'ancienne ville fortifiée, les faubourgs et l'urbanisation qui s'est développée le long des rives de l'Eure. Cette zone représente l'essentiel du patrimoine urbain chartrain⁵.



Délimitation de zone du PLU de la Ville de Chartres dans la rue des Grenets, site ministériel du géoportail de l'urbanisme

³ Même note de bas de page que la n°1

⁴ SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ET PLAN DE SAUVEGARDE ET DE MISE EN VALEUR, site de la Ville de Chartres : <https://www.chartres.fr/vivre-a-chartres/urbanisme/plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur>

⁵ Règlement du secteur sauvegardé de Chartres suite à approbation de la 3eme modification du PSMV de Chartres par arrêté préfectoral en date du 24 mai 2022, site de la Ville de Chartres : <https://www.chartres.fr/vivre-a-chartres/urbanisme/plan-de-sauvegarde-et-de-mise-en-valeur>

Ainsi, le règlement spécifique accordé pour les biens inclus dans les zones urbaines du PSMV imposent des normes en ce qui concerne les aménagements, les travaux, les constructions qui ne sont pas présentes dans le PLU de la Ville de Chartres. Par exemple, l'accord d'un Architecte des Bâtiments de France est obligatoire si un des éléments constitutifs de l'espace urbain est soumis à une restauration ou encore à une modification. Comme nous sommes dans le cadre d'une construction non protégée, les travaux doivent utiliser les mêmes matériaux et même techniques que ceux utilisés au moment de la construction ; ou des techniques concourant au même résultat.

V – JUSTIFICATION DE L'UTILITE PUBLIQUE

Par un arrêt du Conseil d'Etat en date du 6 juillet 2016, *Commune d'Achères et SARRY 78*, req. N°371034, la haute juridiction rappelle trois étapes du contrôle exercé par le juge sur l'utilité publique d'une expropriation en date d'un arrêt de 2012 (CE, 9 Septembre 2012, *Commune de Levallois-Perret n°343070*) :

- Vérification de la finalité de l'intérêt général ;
- Vérification du contrôle de la nécessité ;
- Vérification du bilan général en vérifiant que « *les atteintes à la propriété privée, le coût financier et, le cas échéant, les inconvénients d'ordre social ou économique que comporte l'opération ne sont pas excessifs* »⁶ au regard de l'intérêt de l'opération.

La composition du présent dossier d'enquête publique a pour objectif de démontrer que ces principes sont respectés au regard du projet mentionné.

A – UN PROJET D'INTERÊT GENERAL

a. L'ENGAGEMENT DE LA PRESERVATION DU PATRIMOINE CHARTRAIN

L'expropriation de la maison au 9 rue des Grenets s'inscrit dans la politique communale de conservation et préservation du patrimoine de la Ville de Chartres. Suite à la loi de sauvegarde des centres urbains historiques de 1962 mise en place par André MALRAUX, le secteur sauvegardé de Chartres est le deuxième à être mis en place, en 1964, en France après la Ville de Saumur. Cette conscience patrimoniale durable a permis de mettre en place des mesures par la municipalité pour réhabiliter les quartiers historiques de la ville en délabrement dans les années 60⁷.

La Ville de Chartres est donc engagée depuis plus d'un demi-siècle pour se prémunir contre la disparition de son patrimoine. L'opération de la rue des Grenets s'inscrit dans une logique de restauration du bâtiment puisqu'il convient de conserver la maison dans son intégralité. Son architecture atypique du XVIIIe est une richesse pour le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur de Chartres.

La préservation du bien cité dans le présent dossier a également pour objectif de prévenir contre les détériorations futures sur les autres biens ; venant étendre le périmètre de conservation du patrimoine. En effet, en raison de sa mitoyenneté avec deux autres immeubles, l'absence d'entretien a des conséquences directes sur leur structure et leur maintien. Au cours des années suivant l'abandon de la maison, toutes les réparations nécessaires ont été réalisées par le propriétaire d'une des maisons contigües pour éviter toute propagation néfaste sur les autres propriétés. Ce fut le cas lorsqu'il est intervenu pour réaliser des travaux sur les chéneaux d'un des murs mitoyens ; évitant un dégât des eaux. En conséquence, la structure des deux maisons aurait été fragilisée par la vétusté du bien. De plus, plusieurs cas de mauvaises évacuations des eaux pluviales ont été constatées en raison de l'absence d'entretien des propriétaires au 9 rue des Grenets. C'est également ce même voisin qui vient

⁶ Conseil d'Etat, -6ème – 1^{ère} chambres réunies, 06/07/2016, 371034, légifrance :

<https://www.legifrance.gouv.fr/ceta/id/CETATEXT000032853044/>

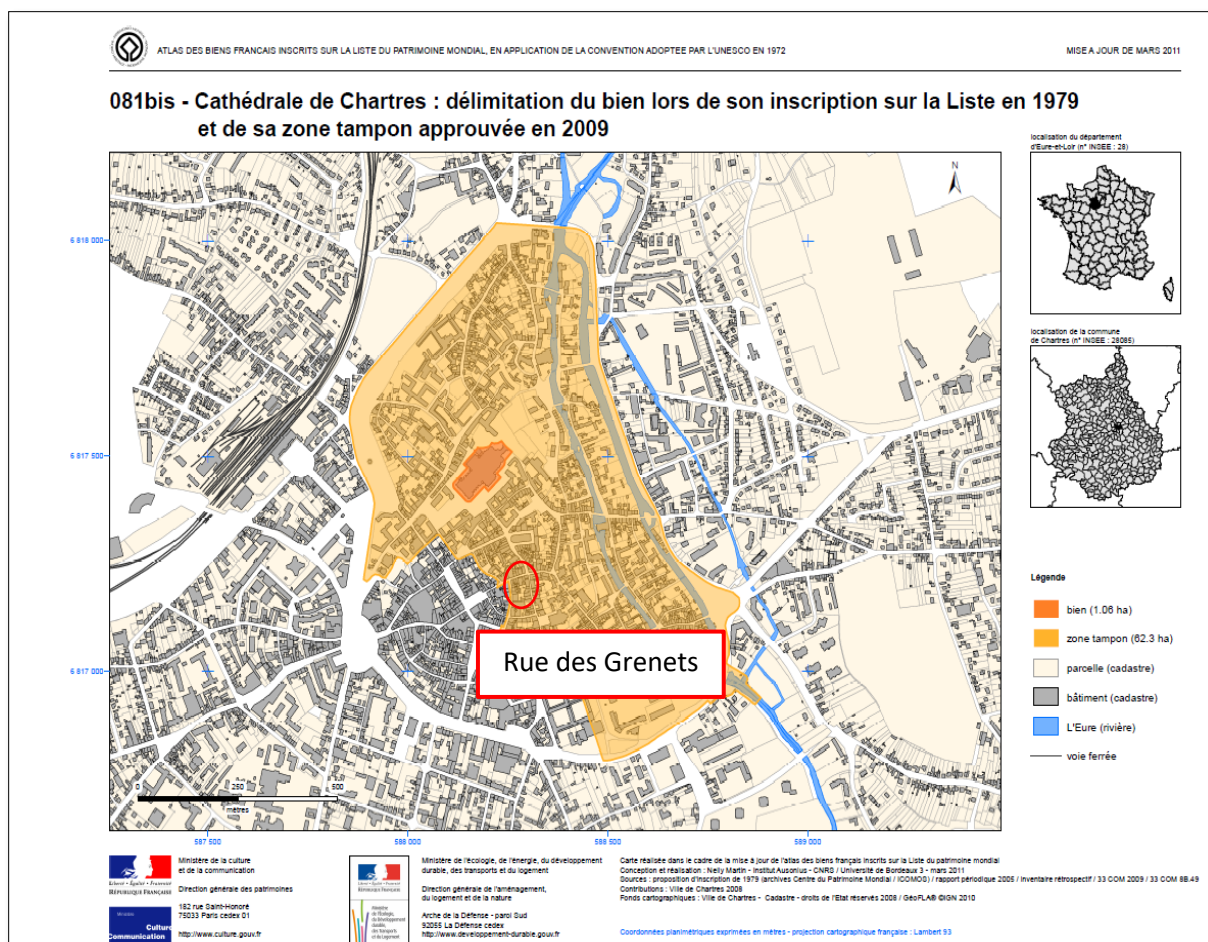
⁷ Le secteur sauvegardé, site du C'Chartres Tourisme : <https://www.chartres-tourisme.com/explorez/vestiges/quartiers-historiques-de-chartres/le-secteur-sauvegarde>

entretenir et déboucher régulièrement les gouttières de ce bien pour que l'eau ne se déverse pas dans sa propriété.

Outre la localisation du bien dans le périmètre du PSMV de Chartres, il faut savoir qu'il se situe également dans la zone dite tampon de la cathédrale de Chartres. En effet, celle-ci étant classée au patrimoine mondial de l'UNESCO depuis 1979, « *L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements assurent [...] la protection, la conservation et la mise en valeur du bien reconnu en tant que bien du patrimoine mondial [...]* »⁸ en application de la convention adoptée par la Conférence générale de l'Organisation des Nations unies, pour l'éducation, la science et la culture en date du 16 novembre 1972 (XVIIe session).

Ainsi, selon les dispositions de l'article L612-1 alinéa 2 du Code du patrimoine, la zone dite tampon permet la protection d'un bien :

« [...] incluant son environnement immédiat, les perspectives visuelles importantes et d'autres aires ou attributs ayant un rôle fonctionnel important en tant que soutien apporté au bien et à sa protection est, sauf s'il est justifié qu'elle n'est pas nécessaire, délimitée autour de celle-ci en concertation avec les collectivités territoriales concernées puis arrêtée par l'autorité administrative. ».



Zone Tampon Chartres – site de l'UNESCO, conceptualisé et réalisé par Nelly Martin – Institut Ausonius de l'Université de Bordeaux 3 – mars 2011.

⁸ Article L612-1 alinéa 1 du Code du patrimoine, légifrance :

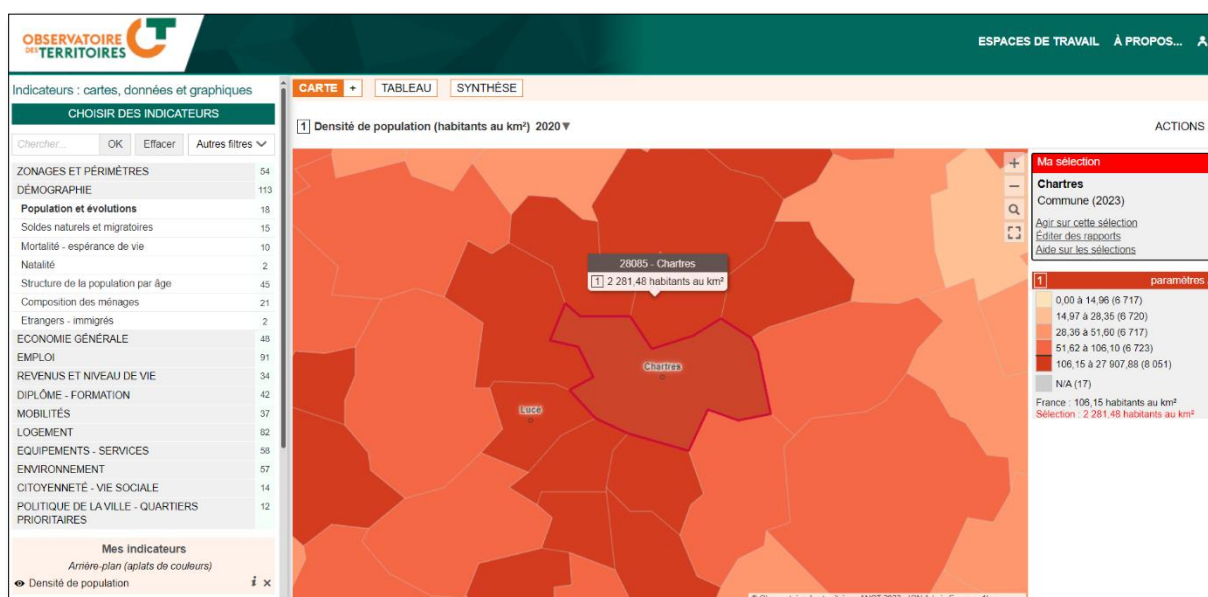
https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032860316

Cette inclusion a pour objectif de réglementer, par des restrictions juridiques et/ou coutumières, l'usage et l'aménagement de l'aire entourant le bien proposé pour inscription afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien. Même si les édifices situés dans la zone tampon ne sont pas protégés au titre des Monuments Historiques ou du Patrimoine Mondial de l'UNESCO, ils contribuent à la protection de la valeur exceptionnelle universelle d'un bien inscrit.

Au regard des enjeux communaux et nationaux décrits, la Ville de Chartres ne peut laisser le bien du 9 rue des Grenets en état d'abandon, au risque de le voir prochainement s'effondrer. Cela irait à l'encontre des règles de protections instaurées non seulement dans le P.L.U, mais également dans la zone tampon

b. LA NECESSITE DE L'HABITAT

Le phénomène des immeubles en situation d'abandon s'accroît de plus en plus en ville. Désormais, un logement sur dix dans le cœur de Chartres est en situation de vacance, et ce sur des durées de plus en plus longues.⁹ La Ville de Chartres prône un engagement en faveur de la réhabilitation et des rénovations des logements, en raison de la demande d'habitation dans le secteur. Selon l'Observatoire des Territoires, Chartres est considérée comme étant une ville à forte densité démographique avec 2 281.48 habitants au km² en 2020¹⁰.

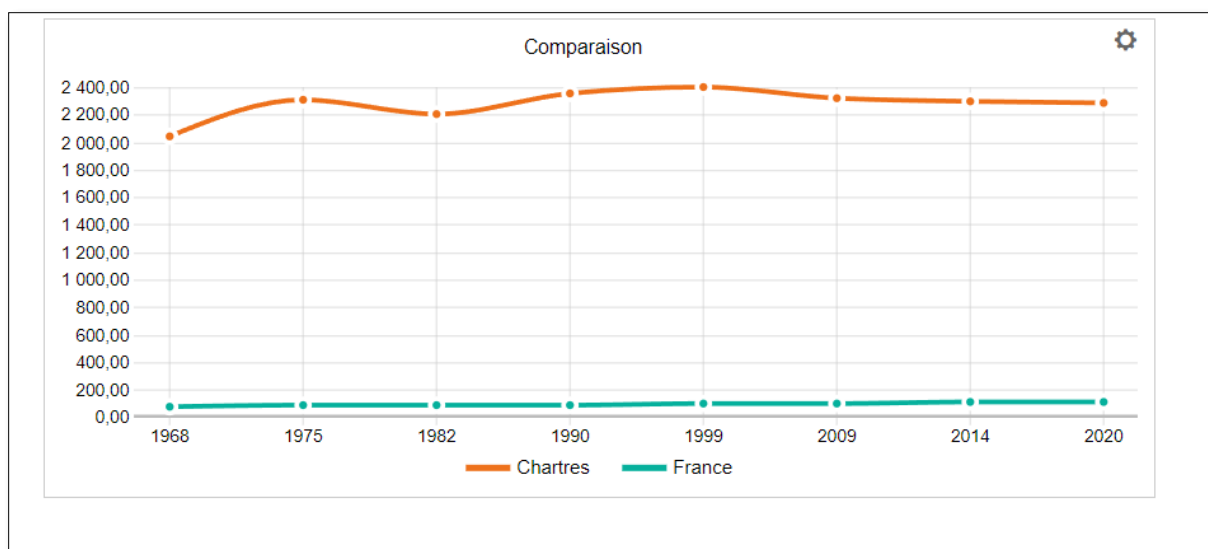


Densité de population – site de l'Observatoire des Territoires – Agence nationale de la cohésion des territoires, selon les sources de l'INSEE, RP 1968-2020.

⁹ Opération Action cœur de Ville, La situation à Chartres – logements vacants : [Opération Action cœur de ville - Chartres](#)

¹⁰ Observatoire des Territoires, densité de la population : [Densité de population | L'Observatoire des Territoires \(observatoire-des-territoires.gouv.fr\)](#)

Elle se situe au-dessus de la moyenne nationale. En effet, la France dispose d'une densité géographique de 106.15 habitants par km² ¹¹. En conséquence, la Ville de Chartres se situe parmi les 400 premières villes de France à forte densité démographique.



Graphique et comparaisons entre la densité démographique de Chartres (orange) et de la France (bleu) depuis 1968 – selon les sources de l'INSEE, RP 1968-2020 – site Observatoire des Territoires – Agence nationale de la cohésion des territoires.

Malgré l'abondance de nouvelles constructions aux alentours du centre-ville, le cœur de Chartres reste un secteur demandé dans l'habitat. Toutefois, les restrictions dues à la protection du patrimoine du secteur sauvegardé ainsi que l'absence de parcelles libres empêchent la création de logement neuf. En conséquence, la réhabilitation est l'un des seuls moyens pour proposer des logements dans le cœur de ville. En outre, les rénovations permettent non seulement de protéger le patrimoine, mais évitent également les potentiels squattes des logements vacants.

Répondre à la demande de logement permet notamment de retarder la vétusté et la dégradation des biens qui, en état de vacance, présentent une menace pour les autres immeubles en cas de mitoyenneté, ainsi que pour la sécurité du public.

c. LE MAINTIEN DE LA SECURITE PUBLIQUE

L'acquisition de ce bien répond également à la notion de sécurité publique. Etant directement aux abords du domaine public, la maison ne dispose pas d'un terrain où elle est en retrait des passants. La constante dégradation de ce bien a des conséquences importantes et immédiates sur l'ordre public communal. Ce fut le cas en fin d'année 2022 lorsque des tuiles tombaient depuis le toit sur le trottoir.

Les pouvoirs de polices spéciales du maire impliquent la possibilité pour ce dernier d'intervenir dans la réparation ou la démolition de différents biens menaçant ruine selon l'article L2213-24 du Code Général des Collectivités Territoriales en cas de manque d'entretien par les propriétaires. Fondée sur la notion de sécurité publique, « la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations est exercée dans les conditions fixées par le présent chapitre et précisées par décret en Conseil d'Etat.¹² ». Les dispositions des articles L511-2 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

¹¹ Même source que note de bas de page n°10.

¹² Code de la construction et de l'habitation, version en vigueur au 02 novembre 2023, article L511-1, légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159097>

ont pour objectif de protéger le danger encouru par les personnes, le public ou les occupants grâce à l'intervention de la commune sous conditions. Un arrêté de mise en sécurité doit être pris à « *à l'issue d'une procédure contradictoire avec la personne qui sera tenue d'exécuter les mesures : le propriétaire ou le titulaire de droits réels immobiliers sur l'immeuble [...] ¹³* ». Les derniers propriétaires recensés sur ce bien sont Monsieur Louis Clark SMITH et Madame Barbara MILLS. Après recherches, la Ville s'est rendue compte que les impôts et taxes pour ce bien n'ont pas été payés depuis 2017. Les services municipaux ont réussi à trouver les ayants-droits sur cette maison : Mme Lucinda SMITH et Monsieur Louis SMITH, et ont essayé de prendre contact avec eux pour le devenir du bien. A ce jour, tous les courriers envoyés demeurent sans réponse. Au regard de l'indifférence des propriétaires sur ce bien, la Ville s'est trouvée dans l'obligation d'entamer une procédure de bien en abandon manifeste. Au moment de l'effondrement des tuiles, le procès-verbal définitif de la procédure d'un bien en état d'abandon manifeste était déjà affiché sur la maison depuis octobre 2022. Ainsi, la Ville de Chartres n'a pas pu suivre la procédure pour que les réparations du bien puissent être faites soit par le propriétaire, soit par la commune. En conséquence, la Ville savait au préalable qu'aucun propriétaire ne répondrait à la mise en demeure pour effectuer les réparations le plus rapidement possible.

Connaissant la situation de cet immeuble et la procédure juridique en cours, ce sont donc les agents de la municipalité qui sont intervenus directement sur la toiture de la maison pour enlever les tuiles qui se détachaient, de novembre 2022 à février 2023. L'exercice du pouvoir de police s'est étendu avec l'installation d'un périmètre de sécurité avec des barrières sur les devants de la maison pour empêcher un dommage sur le domaine public de la Ville.



Photo datant de fin 2022 avec les mises en sécurité installée par la Ville de Chartres devant la maison du 9 rue des Grenets.

¹³ Code de la construction et de l'habitation, version en vigueur au 02 novembre 2023, article L511-10, légifrance : <https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006159097>

En plus d'être une démarche nécessaire pour les chartrains, le renforcement de la sécurité publique permet la protection du tourisme. Avec plus d'un million de visiteurs par an et des milliers de pèlerins qui viennent se recueillir chaque année au cœur de la ville,¹⁴ la rue des Grenets se situe entre deux monuments religieux classés au titre des monuments historiques de France ; l'église Saint Aignan et la cathédrale de Chartres. Il s'agit donc d'un itinéraire souvent pris par les touristes s'intéressant aux édifices catholiques.

B – LA NECESSITE DE RECOURIR A L'EXPROPRIATION

Comme mentionné dans « *Les spécificités liées aux règles d'urbanisme* » ci-dessus, la rue des Grenets constitue une zone du Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur du Site Patrimoniale Remarquable de la ville de Chartres.

La dégradation de ce bien est un problème d'ordre patrimonial avec la mitoyenneté du mur, et d'ordre public avec des risques pour la sécurité des passants. Pourtant, il est impossible de mettre en demeure les propriétaires pour résoudre ces difficultés. Après recherche, il s'avère que les impôts concernant ce bien (taxe foncière, taxe habitation), n'ont pas été réglés depuis 2017. Les derniers propriétaires recensés, Monsieur Louis Clark SMITH, décédé depuis 2018, et Madame Barbara MILLS, résidente aux Etats-Unis, n'occupent plus le bien depuis 2017. La maison du 9 rue des Grenets est la seule qu'ils possèdent actuellement sur Chartres.

Les deux héritiers ont été identifiés comme habitant également les Etats-Unis ; Mme Lucinda SMITH, fille adoptive de Monsieur Louis Clark SMITH, et Monsieur Louis SMITH, son neveu. Après plusieurs prises de contact et de recherche de la part de la Ville de Chartres, aucun d'entre eux ne s'est manifesté pour ce bien.

Au regard des éléments, l'acquisition de ce bien n'entre pas dans le cadre de la procédure des biens sans maître des articles L1123-1 et suivant du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques. Selon la définition légale de l'article L1123-1 dudit Code, sont considérés comme n'ayant pas de maître les biens qui :

- Alinéa 1 « *Soit font partie d'une succession ouverte depuis plus de trente ans et pour laquelle aucun successible ne s'est présenté. [...]* ». Le délai peut être ramené à dix ans dans le cadre des périmètres des opérations prévues par la suite de l'article.

En l'espèce, le décès de Monsieur Louis Clark SMITH date de 2018, soit en dessous des deux délais légaux d'ouverture de succession.

- Alinéa 2 « *Soit sont des immeubles qui n'ont pas de propriétaire connu et pour lesquels depuis plus de trois ans les taxes foncières n'ont pas été acquittées ou ont été acquittées par un tiers. [...]* ».

Même si les recherches démontrent qu'aucune taxe foncière n'a été payée depuis six ans, l'identité des propriétaires est connue par la collectivité. Des recherches auprès de la direction générale des finances publiques ainsi que le témoignage d'un des voisins de la maison prouvent que les propriétaires de ce bien sont Monsieur Louis Clark SMITH en indivision avec Madame Barbara MILLS.

Au vu des premières explications données en début de page, l'acquisition amiable n'est pas envisageable non plus. L'absence des héritiers sur le devenir de la maison ne permet pas d'entamer une potentielle

¹⁴ Ses visiteurs célèbres, site du C'Chartres Tourisme : <https://www.chartres-tourisme.com/les-incontournables/la-cathedrale/histoire-de-la-cathedrale-de-chartres/ses-visiteurs-celebres>

acquisition amiable. De même, cela ne permet pas la restauration du bien sans que la Ville devienne obligatoirement propriétaire. La présence des successible aurait pu aboutir à une des opérations programmées d'amélioration de l'Habitat de Renouvellement Urbain (OPAH-RU). Lancée en 2020 à Chartres dans le cadre du plan Action cœur de ville, ce dispositif de réhabilitation propose des aides financières et accompagnement des propriétaires particuliers immobiliers dans la réalisation de travaux d'amélioration de l'habitat ancien ¹⁵.

Du fait de l'inertie des héritiers, qui ne se sentent pas concernés par ce bâtiment, et de la restauration qui n'est possible qu'en cas de changement de propriétaire ; l'unique solution pour éviter les risques de dégradations du patrimoine chartain ainsi que ceux concernant l'ordre public est de recourir à l'expropriation prévue par les articles L2243-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales relatifs à la procédure de déclaration en état d'abandon manifeste. Sans cette expropriation, l'immeuble continuera d'être en état d'abandon et peut devenir dans un futur proche en état de péril imminent au vu des premières recommandations de travaux faites par le référé préventif du Tribunal Administratif d'Orléans en 2019.

C – BILAN COÛT/AVANTAGES DE L'OPERATION

a. AVANTAGES

L'opération d'aménagement envisagée et expliquée dans la présente notice permettrait :

- La préservation, la valorisation et l'harmonisation de la rue des Grenets par les travaux du bien, permettant la revente à un particulier privé après mise en concurrence préalable pour éviter sa vacance ;
- Le rayonnement architectural au sein de la promenade des pèlerins ou des touristes de Chartres en Lumière à travers les différents édifices religieux de la ville (Eglise St-Pierre, Eglise Saint-Aignan, Cathédrale de Chartres...) ;
- La redynamisation d'une rue historique comprenant des habitations mais également des bureaux et commerces, permettant de revaloriser l'activité existante.
- La maîtrise et la gestion des biens abandonnés ou vacants de la ville.

b. INCONVENIENTS ET COÛTS

La première difficulté identifiée pour la réalisation de ce projet est la méconnaissance de l'avancement de la vétusté de l'intérieur de la maison à l'heure actuelle. En raison de son abandon, les dégradations peuvent s'accélérer. Ainsi l'imprévisibilité des événements peut faire évoluer les coûts donnés chaque mois. Avec les récentes intempéries constatées en Eure-et-Loir en 2023, la Ville de Chartres n'est pas en mesure d'estimer les éventuels coûts de ravalement de façade, d'étanchéité ou de tout autre travaux liés à la structure du bâtiment.

L'atteinte au droit de propriété par le recours à l'expropriation se justifie par l'état du bâtiment, le désintérêt manifeste des ayants droits pour ce bien et leur situation géographique ; d'une part, et par la volonté de la commune à préserver son patrimoine d'autre part.

En conséquence, les coûts principaux de cette opération ne peuvent être chiffrés à ce jour, exception faite des coûts d'acquisitions.

¹⁵ L'OPAH-RU ET ORI ACCOMPAGNENT LA RENOVATION DE L'HABITAT PRIVE, site de la Ville de Chartres : <https://www.chartres.fr/enjeux-logement/opah-ru-ori-renovation-habitat-prive>

Au regard de ce bilan, les avantages retenus du projet sont supérieurs au coût de l'opération, qui s'inscrit dans une continuité communale et nationale de protection du patrimoine. L'intérêt public de ce projet est ainsi démontré aux travers des différentes analyses et explication de la présente DUP.

D – LE RECOURS AU DOSSIER SIMPLIFIÉ

Le caractère urgent du projet pour limiter les risques et préserver les enjeux patrimoniaux ont amené la Ville de Chartres à travailler sur la mise en œuvre d'une DUP de type « réserve foncière ».

Pour rappel, la mise en œuvre de la procédure du dossier « simplifié » est conditionnée par les trois critères cumulatifs de l'article R112-5 du Code de l'expropriation :

- Réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante ;
- La nécessité de procéder à l'acquisition avant que le projet n'ait pu être établi ;
- Le caractère urgent de l'acquisition.

Ainsi, le recours à une DUP de type « réserve foncière » se justifie par :

- L'urgence pour la collectivité de se rendre propriétaire du bien, en raison de l'impératif de préservation d'un bien situé dans deux périmètres de protection du patrimoine (échelle communale et nationale), d'une part ; d'autre part en raison de la menace imminente que présente le bien pour autrui puisqu'il n'est pas entretenu, de la forte pression démographique nécessitant de mettre à disposition des logements/habitations, et des grands mouvements spéculatifs dans la rue des Grenets suite à plusieurs ventes depuis 2019.
- L'absence de projet défini. Même si les plans de sauvegarde sont décrits et définis par la municipalité, aucun plan de travaux ou de masse n'est encore abouti pour démontrer qu'un projet est élaboré. L'évolution importante et rapide de la structure entière du bâtiment ne permet pas, à l'heure actuelle, de chiffrer ou de définir précisément ce qui doit ou ce qui peut être fait. De plus, même si la Ville est déjà intervenue pour des questions de sécurité publique, elle est dans l'impossibilité de pénétrer dans la propriété d'autrui, même si celle-ci est vacante. Ainsi la technicité et le financement du projet de réhabilitation de la maison du 9 rue des Grenets n'est donc pas encore connu à ce jour.
- La réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme importante. Pour remettre le bâtiment aux normes de sécurité et d'habitat, il faut que la Ville de Chartres puisse devenir propriétaire du bien. Cette réhabilitation aura pour conséquence la vente future du bien à un particulier privé après une mise en concurrence pour pallier au problème de logement et d'abandon des biens. De plus, cela s'inscrit dans le périmètre du premier alinéa de l'article L300-1 du Code de l'urbanisme, qui dispose que : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.* ».

VI – CONCLUSION

La Ville de Chartres souhaite détenir une maîtrise foncière pour répondre aux problématiques et aux enjeux mis en lumière depuis plusieurs années. Celle-ci offrira l'opportunité pour la Ville de valoriser la sécurité communale d'une part, et son patrimoine repéré au titre du Patrimoine Remarquable d'autre part répondant à une politique nationale et municipale.

Ainsi à travers cette procédure, la Ville souhaite réaliser un projet d'aménagement à travers :

- La mise en sécurité d'un immeuble vétuste et non entretenu par son abandon des propriétaires et des ayants-droits ;
- La requalification d'un patrimoine du XVIII^e siècle remarquable, situé dans une rue historique non négligeable dans un des plus anciens quartiers de Chartres ;
- Le réaménagement d'une rue située entre deux biens patrimoniaux ; l'un inscrit au titre des Monuments Historiques, et l'autre au Patrimoine Mondial de l'UNESCO.

En raison des différents éléments évoqués pendant tout le déroulement de cette notice, il s'agit d'un véritable projet d'intérêt public répondant aux besoins des usagers et de la municipalité. Ce projet d'aménagement -consistant à réhabiliter, restaurer et valoriser le patrimoine historique chartrain tout en protégeant la sécurité publique- nécessite la maîtrise foncière du site visé par la présente notice explicative.

Cette urgence se traduit par des interventions antérieures de la commune prouvant la dégradation du bien (référé préventif du tribunal administratif d'Orléans).

Au regard des éléments apportés, la Ville de Chartres a décidé de recourir à une Déclaration d'Utilité Publique de type « réserve foncière » en vue de l'acquisition de la maison située au 9 rue des Grenets et de la réalisation d'une opération d'aménagement urbain d'intérêt public majeur pour la commune ; avant de procéder à sa cession.

PIECE III

PERIMETRE DELIMITANT LE BIEN A EXPROPRIER



PIECE IV

ESTIMATION SOMMAIRE DU COÛT D'ACQUISITION

CADASTRE	SUPERFICIE CADASTRALE	ADRESSE	SUPERFICIE DE L'EMPRISE DE LA DUP	PROPRIETAIRES PRESUMES
AI n°180	43 m ²	9 rue des Grenets	43 m ²	Mme MILLS - M SMITH

Indemnités principales estimées à : 43 000 €

Les indemnités principales correspondent à la valeur vénale du bien.

Indemnités accessoires (*) et aléas divers estimé à (): 9 600 €.**

(*) les indemnités accessoires, calculées forfaitairement au stade de l'évaluation globale et sommaire, comprennent :

= les indemnités de remploi dues en cas de déclaration d'utilité publique à 5 300 €

(**) une somme représentative des aléas divers, arbitrée à 10% de l'indemnité principale, soit 4 300 €

DEPENSE TOTALE ESTIMEE A 52 600 €