



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction de la citoyenneté et de la légalité
Bureau du contrôle de légalité
et du conseil juridique**

A R R E T E

**portant déclaration d'utilité publique des travaux de restructuration et de réhabilitation
des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'ORLEANS**

**La préfète du Loiret
Officier de la Légion d'honneur
Officier de l'ordre national du Mérite
Chevalier de l'ordre des Arts et des Lettres**

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles L.1 et suivants et R.112-4 et suivants,

VU le décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié portant réforme de la publicité foncière,

VU le décret du 13 juillet 2023 nommant Mme Sophie BROCAS préfète de la région Centre Val-de-Loire, préfète du Loiret,

VU l'arrêté préfectoral du 11 septembre 2025 portant délégation de signature à M. Nicolas HONORE, secrétaire général de la préfecture du Loiret,

VU l'approbation du PLUM d'Orléans Métropole en date du 07 avril 2022,

VU la délibération du conseil municipal d'Orléans du 24 février 2025 :

- approuvant le recours à la procédure d'expropriation pour l'opération de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'Orléans,
- approuvant le dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) de ce projet et le dossier d'enquête publique parcellaire préalable à la cessibilité des emprises nécessaires à la réalisation de cette opération,
- autorisant le maire ou son représentant à solliciter auprès de la préfète du Loiret l'ouverture de l'enquête publique préalable à la DUP nécessaire à la réalisation l'opération de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'Orléans, et l'ouverture de l'enquête publique parcellaire conjointe en vue de permettre de procéder, si nécessaire, aux acquisitions par voie d'expropriation,
- autorisant le maire ou son représentant à solliciter auprès de la préfète du Loiret, à l'issue de l'enquête publique conjointe susvisée, l'arrêté déclarant d'utilité publique, au bénéfice de la commune d'Orléans, le périmètre de l'opération de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'Orléans, prévoyant que les biens objets de l'expropriation soient retirés de la propriété initiale, et, pour ce même arrêté, déclarant conjointement la cessibilité des emprises concernées,
- autorisant le maire ou son représentant à signer tous les documents, actes et pièces nécessaires à l'engagement des procédures susvisées et à prendre toutes dispositions y concourant,
- demandant à la préfète du Loiret de prévoir que les biens objets de l'expropriation soient retirés de la propriété initiale, conformément à l'article L.122-6 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique précité,

VU le dossier de DUP et parcellaire et les plans annexés soumis à l'enquête publique conjointe, constitués conformément aux dispositions susvisées du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

VU la décision n° E24000054/45 du président du tribunal administratif d'ORLEANS du 15 avril 2025 portant désignation de commissaire enquêteur,

VU l'arrêté préfectoral du 2 mai 2025 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique conjointe, du 13 juin 2025 jusqu'au 4 juillet 2025, préalable à la DUP des travaux de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet et la cessibilité des terrains nécessaires à l'aménagement dudit projet, en vue de l'identification des parcelles, de la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés (enquête parcellaire),

VU le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions motivées et favorables, sans réserve, portant sur l'ensemble des procédures concernées susvisées, établis le 4 août 2025,

VU le courrier de la commune d'Orléans du 23 octobre 2025 sollicitant la DUP des travaux de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet sur le territoire de sa commune,

VU le plan général des travaux annexé au présent arrêté,

VU les motifs et considérations justifiant l'utilité publique de l'opération projetée, annexés au présent arrêté conformément à l'article L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,

CONSIDERANT qu'il n'existe pas d'intérêt social majeur qui justifierait un refus d'utilité publique,

CONSIDERANT qu'après avoir pesé les avantages et les inconvénients, le caractère d'utilité publique de ce projet est justifié,

CONSIDERANT que l'ensemble des formalités préalables à la DUP ont été régulièrement accomplies,

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Loiret,

ARRETE

Article 1^{er} :

Sont déclarés d'utilité publique, au profit de la commune d'Orléans, les travaux de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet sur le territoire de la commune d'Orléans.

Conformément au plan général des travaux figurant en annexe n° 1 du présent arrêté, ces travaux consistent à :

- Offrir une visibilité complète des Halles et améliorer l'ambiance générale notamment en ouvrant les façades actuelles pour créer des transparencies depuis les espaces publics (dépose des habillages des façades, habillages métalliques en facade....),
- Améliorer l'accessibilité et l'attractivité du site en créant des espaces extérieurs en parvis,
- Améliorer l'aménagement des Halles en modifiant l'organisation actuelle des niveaux (dépose partielle de planchers et création de double et triple hauteurs dans le but de créer des halles alimentaires),
- Assurer une organisation fonctionnelle et qualitative des équipements techniques et de la signalétique en créant des poutres treillis en support des luminaires et enseignes commerciales,
- Elargir les accès ainsi que la création d'un nouvel espace de circulation intérieure structuré autour d'un atrium, afin d'améliorer la fluidité des déplacements, la visibilité des espaces et les conditions d'accueil du public,
- Assurer la mise aux normes et la sécurité en réhabilitant les réseaux et les équipements,
- Assurer le confort des usagers et la pérennité de l'ouvrage par la rénovation des revêtement au sol,

Le document joint en annexe n° 2 du présent arrêté expose les motifs et considérations justifiant l'intérêt général et l'utilité publique de l'opération.

Article 2 :

La présente déclaration d'utilité publique sera considérée comme caduque si les expropriations éventuellement nécessaires à la réalisation de l'opération ne sont pas accomplies dans un délai de cinq ans à compter de la publication du présent arrêté.

Un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la DUP pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Article 3 :

Le commune d'Orléans est autorisée à acquérir, au besoin par voie d'expropriation, les parcelles de terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Article 4 :

Le présent arrêté sera :

- publié sous forme électronique, pendant une durée de deux mois, sur le site internet de la mairie d'Orléans ; la mention de ces publications fera l'objet d'une publicité dans un journal local publié dans le département du Loiret, aux frais de la commune d'Orléans,
- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Loiret,
- mis à la disposition du public, pendant au moins un an, en mairie d'Orléans (1 place de l'Etape, 45040 ORLEANS), à la préfecture du Loiret (direction de la citoyenneté et de la légalité, bureau du contrôle de légalité et du conseil juridique, 181 rue de Bourgogne, 45042 Orléans cedex 1) et sur le site internet des services de l'Etat dans le Loiret : <https://www.loiret.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-consultations-du-public/Enquetes-closes/2025>

Article 5 :

Le secrétaire général de la préfecture du Loiret et le maire d'Orléans sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera notifiée au président du tribunal administratif d'Orléans, à la directrice régionale des finances publiques du Centre-Val de Loire et du département du Loiret et au directeur départemental des territoires du Loiret (SUADT).

Fait à ORLEANS, le

22 DEC. 2025

La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,



Nicolas HONORE

Délais et voies de recours :

Dans un délai de deux mois à compter de la date de notification ou de publication du présent acte, les recours suivants peuvent être introduits, conformément aux dispositions des articles R.421-1 et suivants du code de justice administrative et du livre IV du code des relations entre le public et l'administration :

- un recours gracieux, adressé à Mme la préfète du Loiret - service de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - 181 rue de Bourgogne - 45042 ORLEANS CEDEX 1 ;
- un recours hiérarchique, adressé au(x) ministre(s) concerné(s) ;

Dans ces deux cas, le silence de l'administration vaut rejet implicite au terme d'un délai de deux mois.

Après un recours gracieux ou hiérarchique, le délai du recours contentieux ne court qu'à compter du rejet explicite ou implicite de l'un de ces recours.

- un recours contentieux, en saisissant le tribunal administratif - 28 rue de la Bretonnerie - 45057 ORLEANS CEDEX 1.

Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique Télérecours accessible par le site internet www.telerecours.fr



**PRÉFÈTE
DU LOIRET**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

ARRETE

**portant déclaration d'utilité publique des travaux de restructuration et de réhabilitation
des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'ORLEANS**

ANNEXE 2

**Exposé des motifs et considérations justifiant
l'intérêt général et l'utilité publique de l'opération**

CONSIDERANT que les Halles Châtelet, construites en 1975, constituent un espace central du cœur de ville, accueillant une diversité d'activités commerciales et artisanales,

CONSIDERANT que les Halles Châtelet constituent l'un des centres commerciaux de la ville d'Orléans avec pour fonction le commerce alimentaire,

CONSIDERANT la situation géographique des Halles, situées en plein centre historique à proximité des transports en commun et disposant d'un parking permettant ainsi un accès facilité,

CONSIDERANT la dynamique du quartier des Halles caractérisée par la présence de nombreux restaurants, bars et lieux de divertissements très fréquentés,

CONSIDERANT que malgré l'importance des Halles Châtelet, le site présente aujourd'hui plusieurs dysfonctionnements, notamment une faible lisibilité de ses fonctions, une structure vieillissante et vétuste engendrant des problématiques de sécurité, une vacance importante dans la partie dédiée à la halle alimentaire,

CONSIDERANT que l'espace intérieur des Halles ne dispose pas de réelle signalétique, de plan qui offrirait une visibilité sur l'ensemble des commerces et de lien avec l'extérieur des Halles,

CONSIDERANT que les Halles alimentaires actuelles sont cloisonnées, peu lumineuses et que leur accès aux personnes à mobilité réduite est limité,

CONSIDERANT l'absence d'harmonisation des horaires d'ouverture au sein des Halles Châtelet, ceux-ci étant définis individuellement par chaque établissement en fonction de ses contraintes de fréquentation,

CONSIDERANT que les besoins des commerçants et les attentes des consommateurs ont également évolué,

CONSIDERANT que les Halles sont gérées en différentes copropriétés rendant complexe la gestion quotidienne du site,

CONSIDERANT les études et le travail de réflexion engagés par la ville en lien étroit avec les commerçants intéressés, afin de dynamiser et donner un nouveau visage aux Halles Châtelet,

CONSIDERANT que depuis 2022 plusieurs réunions générales et rendez-vous individuels ont été organisés avec l'ensemble des commerçants et propriétaires,

CONSIDERANT que ces échanges visaient à recueillir les projets d'avenir de chaque commerçant et préparer les halles de transition,

CONSIDERANT que deux scénarios (n°1 et n°2) ont été étudiés, et que le scénario n°2 englobant la quasi-totalité des locaux situés au rez-de-chaussée et incluant ceux situés sur le pourtour a été retenu,

CONSIDERANT que ce scénario n°2 offrirait la possibilité d'améliorer la transparence des locaux grâce à l'intégration des façades et des accès dans le périmètre,

CONSIDERANT que ce scénario n°2 propose des volumes en double et triple hauteur, ce qui permet d'augmenter l'éclairement naturel et de créer une atmosphère plus spacieuse, permettant une meilleure visibilité des commerces attirant davantage de visiteurs ainsi qu'une meilleure performance commerciale pour les exploitants,

CONSIDERANT que cette configuration permettra une circulation fluide qui favorisera également les interactions entre les usagers,

CONSIDERANT que ce projet sera de nature à améliorer l'accessibilité des Halles Châtelet aux personnes à mobilité réduite,

CONSIDERANT que les travaux envisagés permettront de redynamiser le cœur commerçant, notamment en renforçant l'hyper-centre commerçant en le dotant d'une véritable vitrine en bas de centre-ville, directement connectée aux rues commerçantes qui composent le parcours marchand,

CONSIDERANT que l'optimisation du marchandisage permettra aux Halles de valoriser et d'ancrer une offre de commerces de bouche (halles gourmandes), valorisant les productions, les savoir-faire locaux et la gastronomie,

CONSIDERANT que les travaux de réaménagement sont indispensables pour créer une animation au cœur des Halles par l'implantation d'une offre en restauration/traiteur, ainsi que des installations pour consommer sur place de type food court, permettant aussi d'améliorer et de développer un lieu de vie et de partage, mais aussi l'offre touristique,

CONSIDERANT que cette restructuration permettra une sortie du statut de copropriété très contraignant en termes décisionnels et un rassemblement des lots entre les mains d'un seul interlocuteur facilitant ainsi une rationalisation de leur gestion, ainsi qu'une meilleure lisibilité et communication,

CONSIDERANT que le projet apportera de l'innovation et un souffle nouveau pour revitaliser l'ensemble du commerce local et redynamiser le centre-ville ainsi que le quartier des Halles, l'objectif étant de créer un vrai pôle commercial susceptible de compléter l'offre et d'attirer d'autres activités,

CONSIDERANT que les travaux de réaménagement permettront de porter une ambition durable en faveur d'un meilleur cadre de vie, notamment par la réduction de l'empreinte écologique,

CONSIDERANT que les parcelles concernées par le projet sont situées en zone « UC1 TMIN 1 » du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain (PLUM). Les zones U correspondent à une « zone urbaine » et la zone UC1 correspond à la fois au centre-ville ancien d'Orléans et au centre métropolitain avec une forte valeur patrimoniale faisant l'objet de plusieurs protections simultanées (site patrimonial remarquable, abords de monuments historiques, valeur universelle exceptionnelle UNESCO, etc.),

CONSIDERANT que le projet de restructuration des Halles est donc conforme à la vocation de la zone et compatible avec le PLUM et respectera les règles d'urbanisme fixées dans le règlement écrit et graphique du PLUM (en termes d'emprise au sol, de prospect, de hauteur, de stationnement),

CONSIDERANT que les atteintes à la propriété privée, le coût financier, les inconvénients d'ordre social, environnemental et l'atteinte éventuelle à d'autres intérêts publics que cette opération comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente,

CONSIDERANT que l'ensemble des procédures réglementaires a été réalisé dans les formes prévues par le code de l'environnement, le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et le code de l'urbanisme,

QUE dès lors, il y a lieu de déclarer d'utilité publique les travaux de restructuration et de réhabilitation des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'ORLEANS.

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral en
date de ce jour.

ORLEANS, le **22 DEC. 2025**

**La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,**



Nicolas HONORE

ARRÈTE
portant déclaration d'utilité publique des travaux de restructuration et de réhabilitation
des Halles Châtelet, sur le territoire de la commune d'ORLEANS

ANNEXE 1
PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
en date de ce jour.

ORLEANS, le **22 DEC. 2025**

La préfète,
pour la préfète et par délégation,
le secrétaire général,



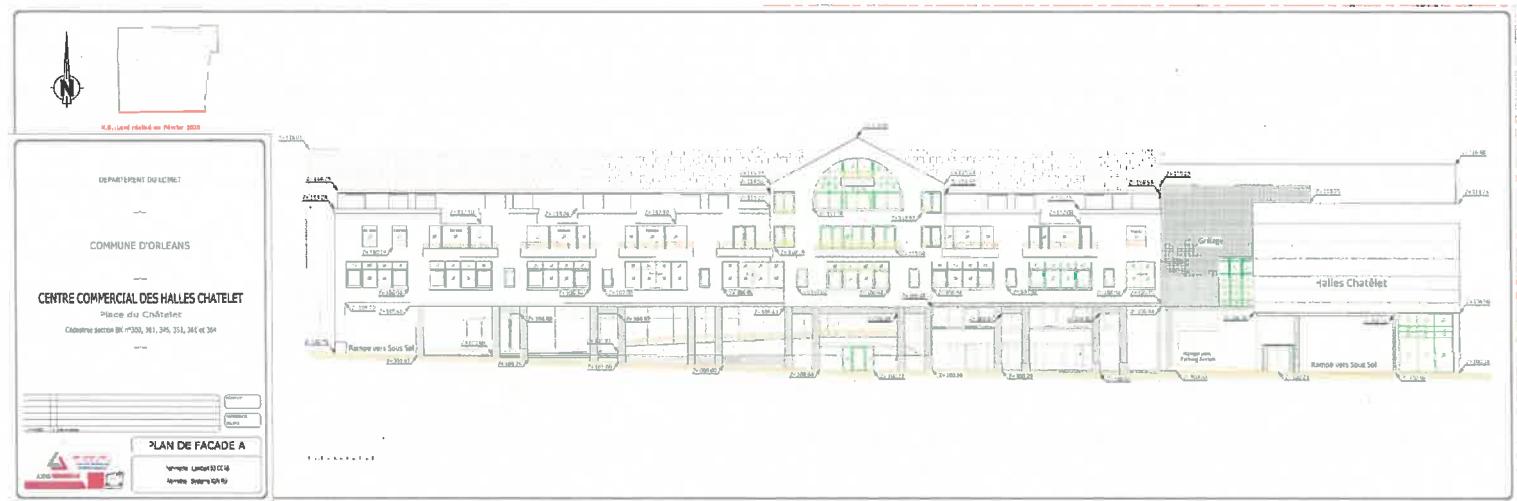
Nicolas HONORE

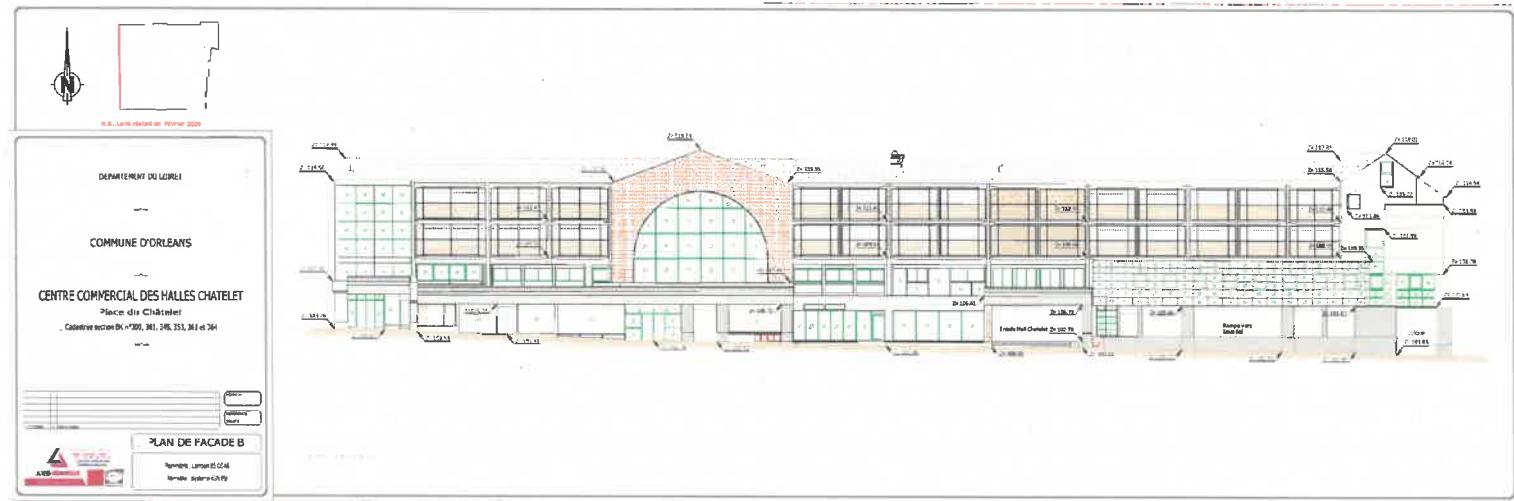


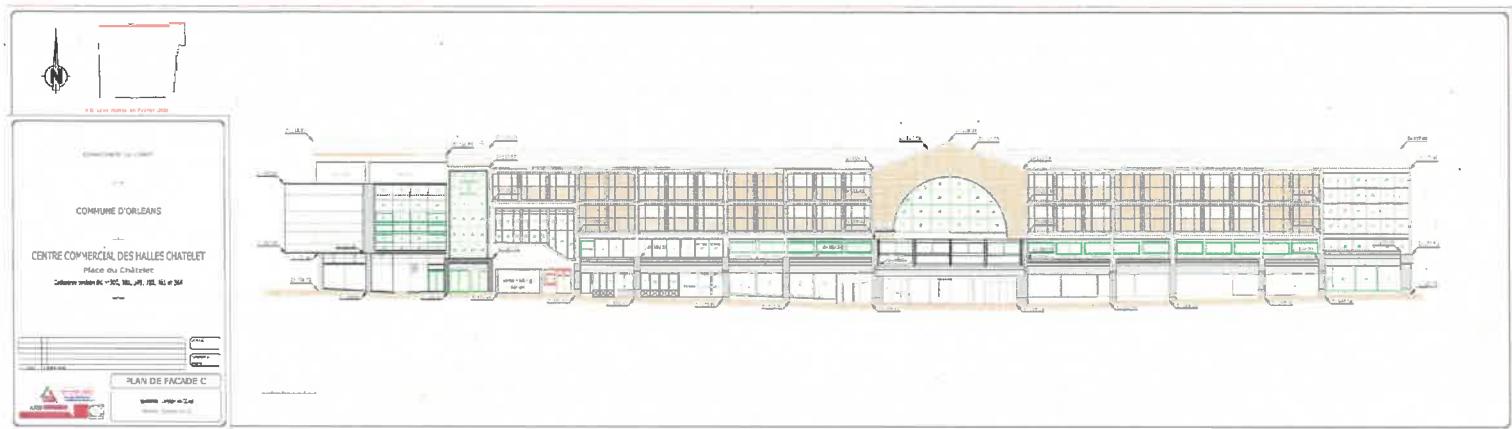
LES HALLES CHÂTELET

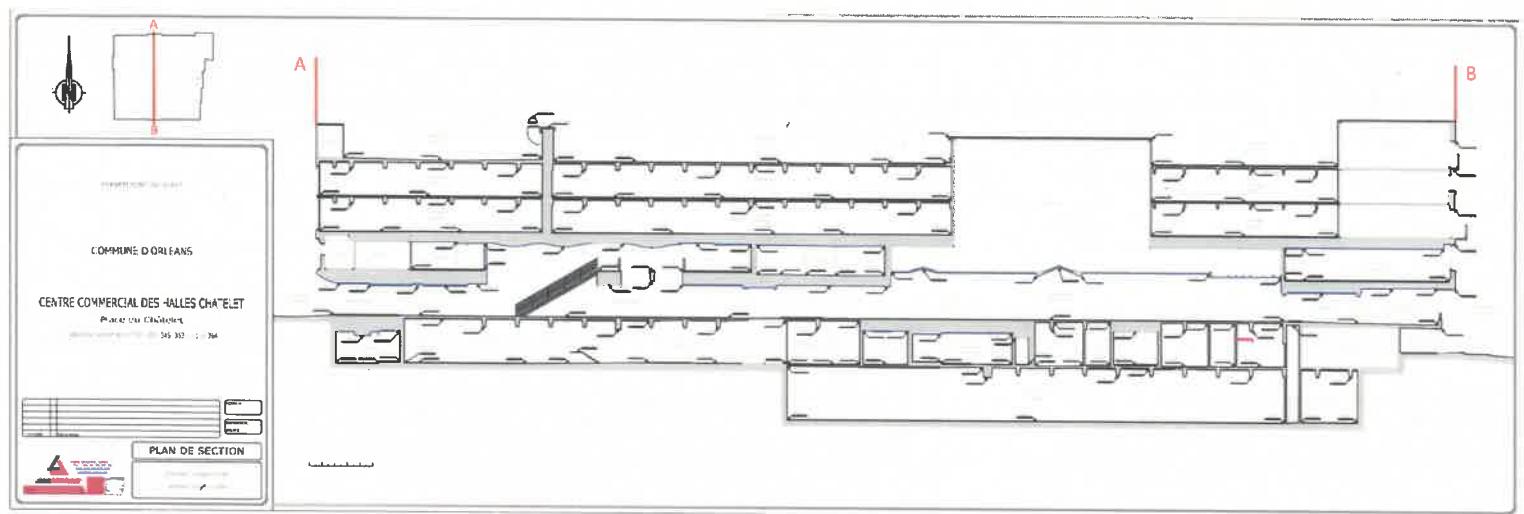
DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ
PUBLIQUE

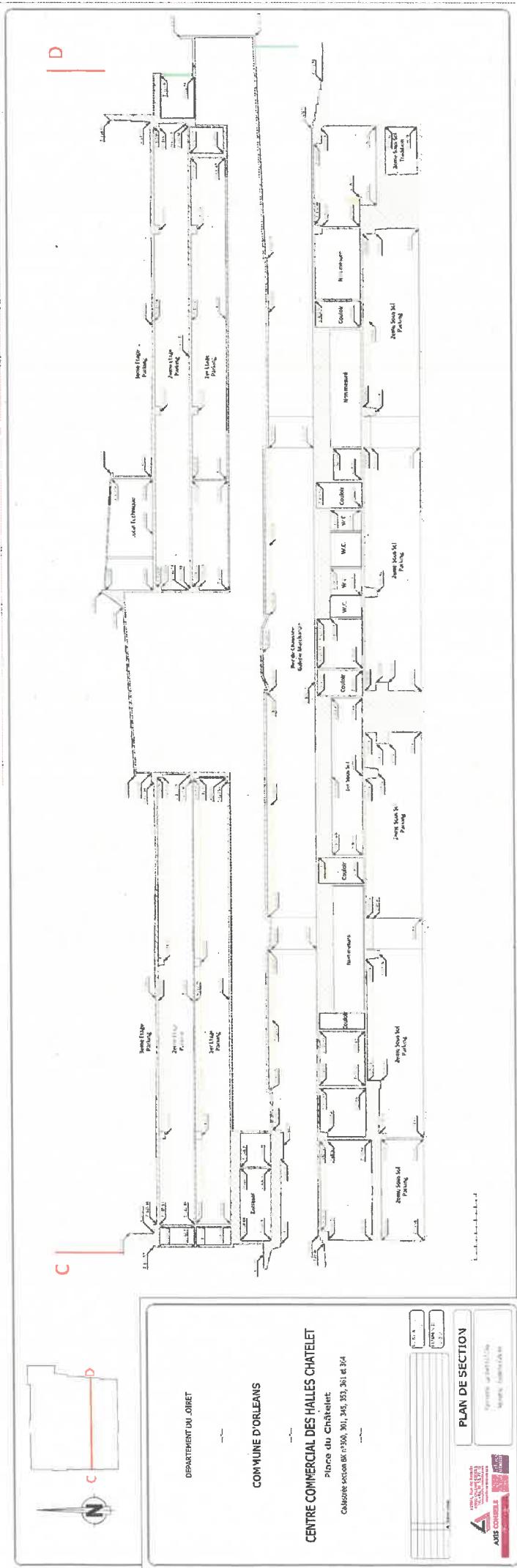
Plan général des travaux









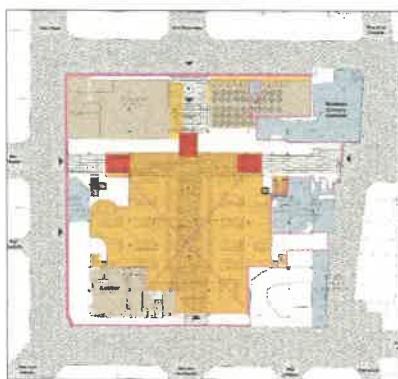


PRINCIPES

CIRCULATIONS VERTICALES



R-1

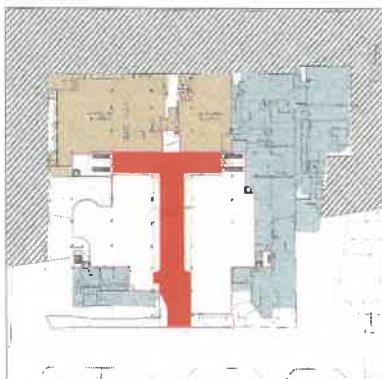


RDC

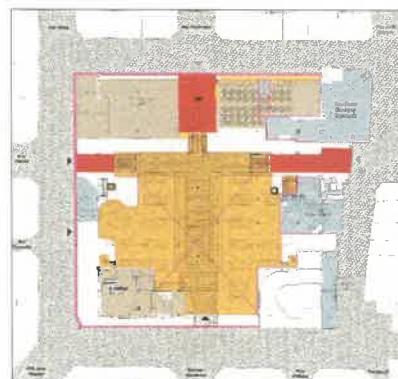


ENTRESOL

CIRCULATIONS HORIZONTALES



R-1



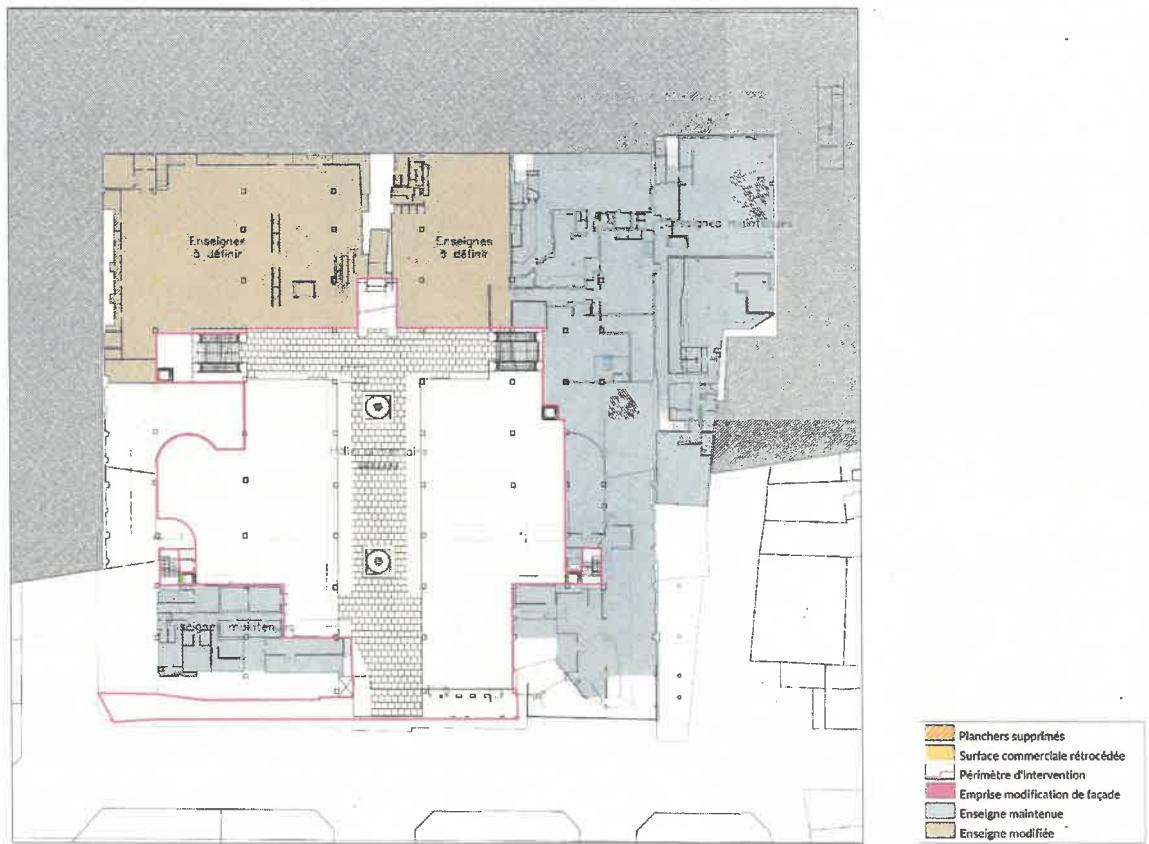
RDC



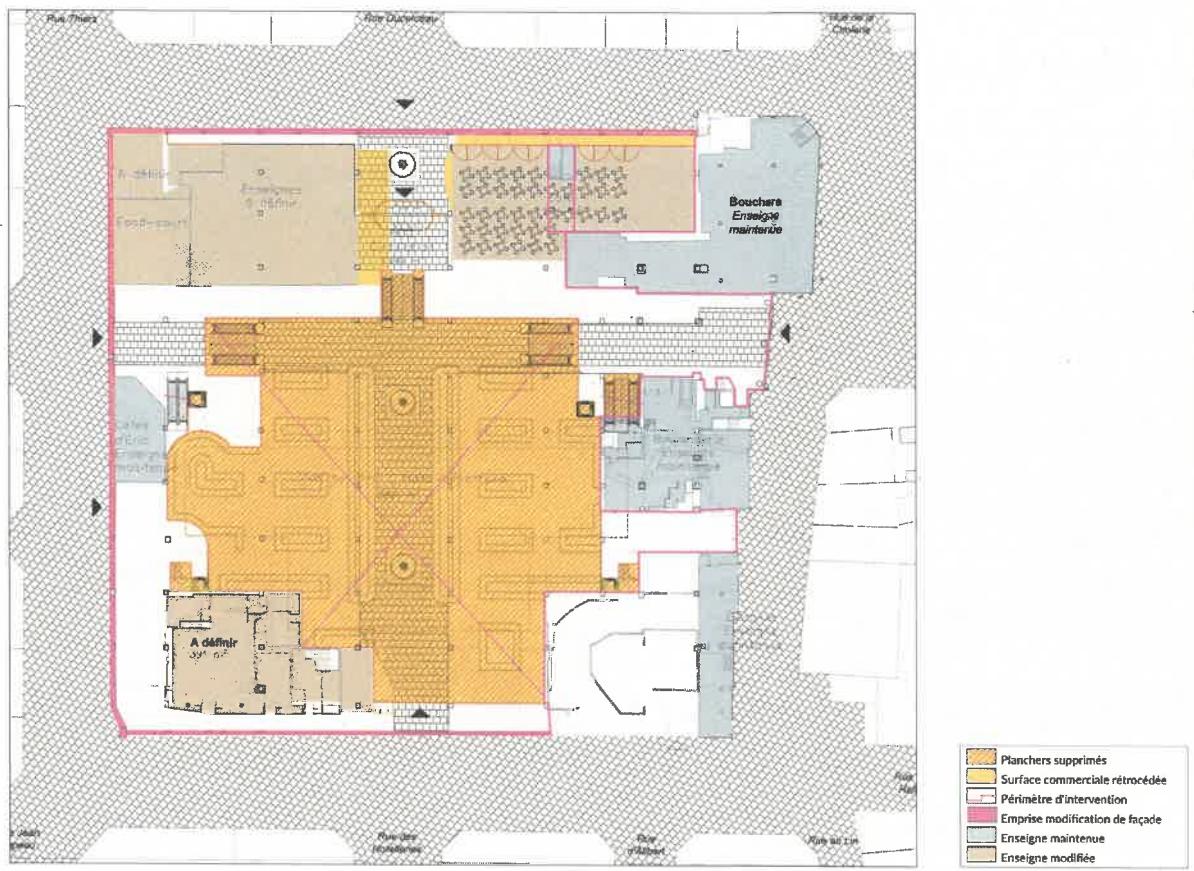
ENTRESOL

Notice explicative - Enquête publique 2025

PLAN DE SOUS-SOL1 (RDC BAS)



PLAN DE RDC



Notice explicative - Enquête publique 2025

PLAN DE R+1(entresol)

