



Ville de Dreux

CONSEIL MUNICIPAL DU JEUDI 6 FÉVRIER 2025

DÉLIBÉRATION N°DEL2025-009

Initiation d'une procédure de DUP en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la voie nouvelle 1 (VN1) dans le cadre du NPRU des Bâtes (Urbanisme)

3.1

Rapporteur : Jean-Michel POISSON

Nombre de membres en exercice	39
Nombre de présents	27
Nombre de pouvoirs	9
Votants	36

L'an deux mille vingt-cinq, le six février à dix-neuf heures, le Conseil municipal de la Mairie de Dreux, dûment convoqué le 31 janvier 2025, s'est réuni à DREUX sous la Présidence de Monsieur Pierre-Frédéric BILLET.

Étaient Présents

Pierre-Frédéric BILLET, Jean-Michel POISSON, Caroline VABRE, Talal ABDELKADER, Sébastien LEROUX, Mounir CHAKKAR, Christine PICARD, Nelson FONSECA, Lydie GUERIN, Sophie WILLEMIN, Pascal ROSSION, Josette PHILIPPE, Chantal DESEYNE, François JAGUIN, Hélène BARBE, Alain GUENZI, Aissa HIRTI, Ratko KLISURA, Silvia COUSIN, Huguette POISSON, Marie-Françoise SCAVENNEC, André HOMPS, Florence ARCHAMBAUDIERE, Carine GENTIL, Laurent FONTAINE, Maxime DAVID, Sabine FRETEY

Était excusée

Fouzia KAMAL

Était absent

Jacques ALIM

Pouvoirs

Mariam CISSE donne procuration à Talal ABDELKADER, Cherif DERBALI donne procuration à Pascal ROSSION, Valérie VERDIER-DAUTRÊME donne procuration à Mounir CHAKKAR, Arnaud DAUTREY donne procuration à Josette PHILIPPE, Caroline IFTEN donne procuration à Aissa HIRTI, Yucel KISA donne procuration à Caroline VABRE, Amber NIAZ donne procuration à Silvia COUSIN, Nicola CARNEVALE donne procuration à Huguette POISSON, Josette MARTIN donne procuration à Ratko KLISURA

Le quorum étant atteint, le Conseil municipal peut valablement délibérer.

Secrétaire de séance : Monsieur Alain GUENZI

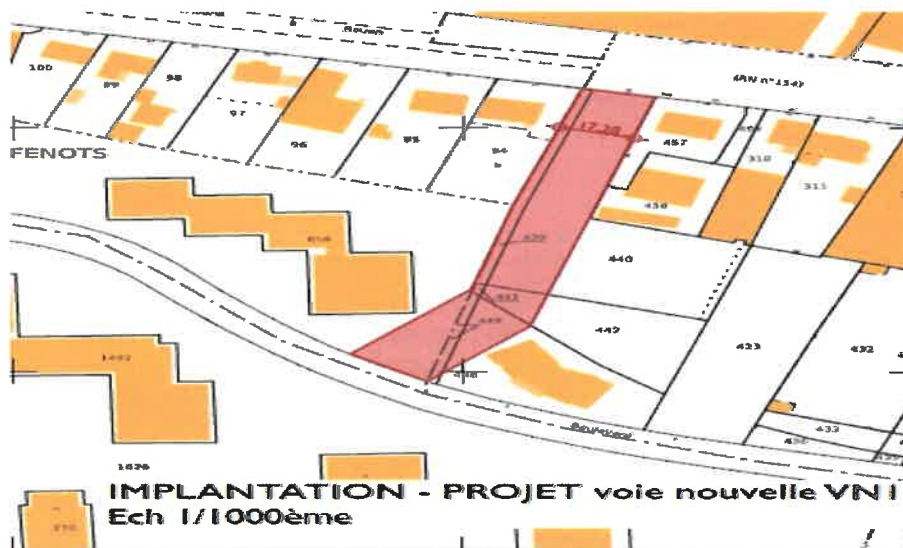
L'aménagement du quartier des Bâtes sur la commune de Dreux, quartier prioritaire reconnu d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU), est encadré par la convention pluriannuelle du 08 novembre 2019, telle que modifiée par deux avenants en date des 29 juin 2021 et 21 mars 2023, traduisant le souhait de privilégier le scénario n°4 du plan-guide établi.

L'aménagement du quartier des Bâtes poursuit les quatre objectifs principaux suivants :

- Ouverture et désenclavement,
- Cohésion,
- Densification et mixité,
- Innovation urbaine.

Sur le plan viaire, pour atteindre les objectifs poursuivis, notamment en ce qui concerne le désenclavement, ce projet nécessite la création d'une voie primaire nouvelle dénommée VN1, permettant de relier le boulevard de l'Europe à l'avenue des Fenôts (ci-après « l'Ouvrage » ou « la VN1 »).

La VN1 réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Dreux serait implantée sur le tracé d'une sente piétonne traversant, outre un tènement foncier déjà maîtrisé, deux parcelles privées cadastrées section BK n°440 et 442 :



L'emprise de ces parcelles privées concernée par l'Ouvrage représente une superficie de 2.524 m² pour la parcelle BK 440 et de 952 m² pour la parcelle BK 442, en nature de sol non-bâti faisant l'objet d'un emplacement réservé n°14 au sein du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (ci-après « l'Emprise »).

Par un avis en date du 19 janvier 2024, le service des domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir a évalué la valeur vénale de l'Emprise à une somme de 42 000 €, outre une indemnité de emploi de 4 835 € et une marge d'appréciation de 10%.

Par une décision du 04 février 2022, la commune a exercé son droit de préemption sur la vente de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier sis 35 avenue des Fenôts, occupant notamment les parcelles cadastrées section BK n°440 et 442.

Cependant cette préemption ne permettait pas la réalisation de l'Ouvrage, dès lors que la commune devenait simplement copropriétaire avec la SCI MERCURE de l'ensemble immobilier concerné et de son terrain d'assiette.

Au terme d'une délibération du Conseil municipal en date du 04 mai 2022, la commune a conclu un protocole d'accord avec la SCI MERCURE, prévoyant une renonciation à la décision de préemption du 04 février 2022 ainsi qu'un principe d'échange entre une superficie à prélever sur les parcelles BK 440 / BK 442 et une superficie comprise dans le programme à développer au 18 boulevard de l'Europe, pour une valeur équivalente, après avis du service des domaines et nouvelle délibération du conseil municipal.

Ce protocole ne permet pas de conclure l'échange envisagé ni partant de réaliser l'Ouvrage avant 2027, en raison notamment des délais requis pour achever la procédure de division foncière du terrain sis 18 boulevard de l'Europe, outre la saisine du service des domaines et l'adoption d'une nouvelle délibération.

La réalisation de l'Ouvrage est désormais prévue en 2025/2026, afin notamment de respecter le calendrier du NPNRU ; de sorte que le protocole conclu a perdu sa cause, qui consistait à permettre la réalisation de la VN1.

De ce fait, l'un des éléments essentiels du protocole a disparu au sens de l'article 1186 du code civil, rendant ce dernier caduc avec toutes conséquences de droit.

Les échanges menés avec la SCI MERCURE, en lien avec les services de l'Etat, n'ont pas permis de trouver une solution amiable pour réaliser cet échange ou un autre de manière anticipée, dans des délais compatibles avec le calendrier de réalisation de l'Ouvrage.

Par conséquent, la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation est requise, afin de permettre à la commune de maîtriser l'Emprise devant accueillir la VN1.

Cette procédure d'expropriation rend nécessaire l'adoption d'un arrêté déclarant d'utilité publique et cessible l'emprise susvisée, après enquête publique préalable à la DUP et enquête parcellaire conjointes, dans les conditions prévues par les articles L.121-1 et suivants du 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'expropriation pour cause d'utilité publique,

Vu la convention pluriannuelle relative au projet de renouvellement urbain du quartier Bâtes-Tabellionne à Dreux et Vernouillet (QP028006), signée le 08 novembre 2019,

Vu l'avenant n°1 à la convention pluriannuelle susvisée en date du 29 juin 2021, portant des modifications mineures,

Vu l'avenant n°2 à la convention pluriannuelle susvisée en date du 21 mars 2023, portant modifications mineures,

Vu l'avis du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir en date du 19 janvier 2024,

Vu le dossier annexé à la présente délibération,

Vu le plan du périmètre de la déclaration d'utilité publique sollicitée, figurant dans le dossier ci-annexé,

Vu l'avis de la commission services techniques et action cœur de ville, aménagement du territoire et grands projets,

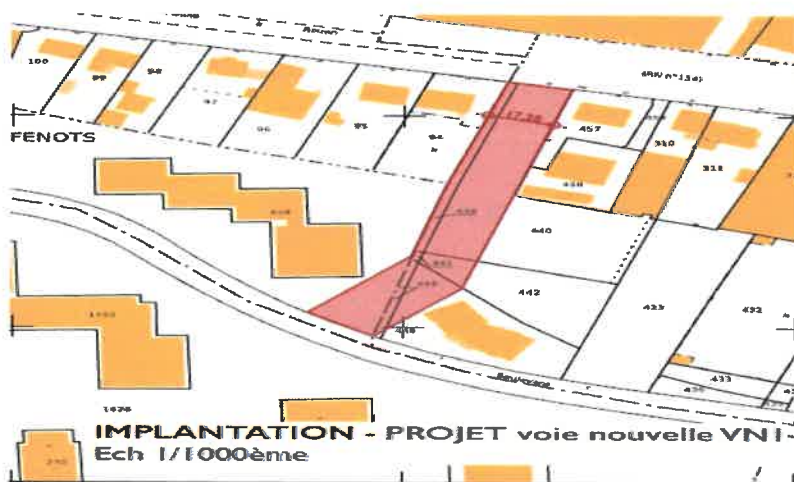
Considérant que l'aménagement du quartier des Bâtes sur la commune de Dreux, quartier prioritaire reconnu d'intérêt national dans le cadre du nouveau programme de renouvellement urbain (NPRU), est encadré par la convention pluriannuelle du 08 novembre 2019, telle que modifiée par deux avenants en date des 29 juin 2021 et 21 mars 2023, traduisant le souhait de privilégier le scénario n°4 du plan-guide établi ;

Considérant que l'aménagement du quartier des Bâtes poursuit les quatre objectifs principaux suivants :

- Ouverture et désenclavement,
- Cohésion,
- Densification et mixité,
- Innovation urbaine ;

Considérant que sur le plan viaire comme pour atteindre les objectifs poursuivis, notamment en ce qui concerne le désenclavement, ce projet nécessite la création d'une voie primaire nouvelle dénommée VN1, permettant de relier le boulevard de l'Europe à l'avenue des Fenôts (ci-après « l'Ouvrage » ou « la VN1 ») ;

Considérant que la VN1 réalisée sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Dreux serait implantée sur le tracé d'une sente piétonne traversant, outre un tènement foncier déjà maîtrisé, deux parcelles privées cadastrées section BK n°440 et 442 :



Considérant que l'emprise de ces parcelles privées concernée par l'Ouvrage représente une superficie de 2.524 m² pour la parcelle BK 440 et de 952 m² pour la parcelle BK 442, en nature de sol

Mairie de Dreux

2 rue de Châteaudun – BP 80 129 – 28 103 Dreux cedex – Tél. 02 37 38 84 12 – www.dreux.com

non-bâti faisant l'objet d'un emplacement réservé n°14 au sein du plan local d'urbanisme en vigueur (ci-après « l'Emprise ») ;

Considérant que par un avis en date du 19 janvier 2024, le service des domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir a évalué la valeur vénale de l'Emprise à une somme de 42.000 €, outre une indemnité de remploi de 4.835 € et une marge d'appréciation de 10% ;

Considérant que par une décision du 04 février 2022, la commune a exercé son droit de préemption sur la vente de lots de copropriété au sein d'un ensemble immobilier sis 35 avenue des Fenôts, occupant notamment les parcelles cadastrées section BK n°440 et 442 ;

Considérant néanmoins que cette préemption ne permettait pas la réalisation de l'Ouvrage, dès lors que la commune devenait simplement copropriétaire avec la SCI MERCURE de l'ensemble immobilier concerné et de son terrain d'assiette ;

Considérant qu'au terme d'une délibération du conseil municipal en date du 04 mai 2022, la commune a conclu un protocole d'accord avec la SCI MERCURE, prévoyant une renonciation à la décision de préemption du 04 février 2022 ainsi qu'un principe d'échange entre une superficie à prélever sur les parcelles BK 440 / BK 442 et une superficie comprise dans le programme à développer au 18 boulevard de l'Europe, pour une valeur équivalente, après avis du service des domaines et nouvelle délibération du conseil municipal ;

Considérant que ce protocole ne permet pas de conclure l'échange envisagé ni partant de réaliser l'Ouvrage avant 2027, en raison notamment des délais requis pour achever la procédure de division foncière du terrain sis 18 boulevard de l'Europe, outre la saisine du service des domaines et l'adoption d'une nouvelle délibération ;

Considérant que la réalisation de l'Ouvrage est désormais prévue en 2025/2026, afin notamment de respecter le calendrier du NPRU ; de sorte que le protocole conclu a perdu sa cause, qui consistait à permettre la réalisation de la VN1 ;

Considérant que de ce fait, l'un des éléments essentiels du protocole a disparu au sens de l'article 1186 du code civil, rendant ce dernier caduc avec toutes conséquences de droit ;

Considérant que les échanges menés avec la SCI MERCURE n'ont pas permis de trouver une solution amiable pour réaliser cet échange ou un autre de manière anticipée, dans des délais compatibles avec le calendrier de réalisation de l'Ouvrage ;

Considérant en conséquence que la mise en œuvre d'une procédure d'expropriation est requise, afin de permettre à la commune de maîtriser l'Emprise devant accueillir la VN1 ;

Considérant que cette procédure d'expropriation rend nécessaire l'adoption d'un arrêté déclarant d'utilité publique et cessible l'emprise susvisée, après enquête publique préalable à la DUP et enquête parcellaire conjointes, dans les conditions prévues par les articles L.121-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant que dans ces conditions, il est proposé au Conseil municipal :

- De constater la caducité du protocole conclu en 2022 entre la commune et la SCI MERCURE ;
- D'approuver le dossier joint en annexe, en autorisant Monsieur le Maire à le compléter autant que nécessaire avant sa transmission en préfecture ;
- D'autoriser Monsieur le Maire, ou tout représentant compétent, à solliciter auprès du Préfet l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique en vue de rendre cessible, au bénéfice de la commune, l'emprise foncière délimitée dans le dossier joint en annexe à la présente délibération.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de Jean-Michel POISSON,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité, 8 abstentions : Nelson FONSECA, Marie- Françoise SCAVENNEC, Maxime DAVID, Carine GENTIL, Laurent FONTAINE, Sabine FRETEY, André HOMPS, Florence ARCHAMBAUDIÈRE,

- Constate la caducité du protocole conclu en 2022 entre la commune et la SCI MERCURE ;
- Approuve le dossier joint en annexe, en autorisant Monsieur le Maire ou tout représentant à le compléter autant que nécessaire avant sa transmission en préfecture ;
- Autorise Monsieur le Maire, ou tout représentant compétent, à solliciter auprès du Préfet l'engagement de la procédure de déclaration d'utilité publique en vue de rendre cessible, au bénéfice de la commune, l'emprise foncière délimitée dans le dossier joint en annexe à la présente délibération, située sur les parcelles cadastrées section BK n°440 et 442 ;
- Impute les dépenses relatives à cette procédure sur les crédits inscrits à cet effet au budget de la commune ;
- Autorise Monsieur le Maire ou tout représentant compétent à prendre toutes mesures, actes et décisions nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Le registre dûment signé.

Extrait certifié conforme au registre des délibérations.

En application de l'article R 421-1 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique accessible par le site internet www.telerecours.fr.

Document certifié exécutoire
Dépôt à la Sous-Préfecture de DREUX le 10 FEV. 2025
Et publication sur le Site Internet de la ville de Dreux
le 10 FEV. 2025

Le Maire,
Conseiller régional,


Pierre-Frédéric BILLET