NPRU DES BÂTES / CRÉATION DE LA VN1
Dossier minute de DEP DUP en vue de la délibération du conseil municipal
13 janvier 2025

Avertissement de lecture

Ce document est un **dossier « minute »** rédigé en vue du conseil municipal de la Ville de Dreux délibérant sur le principe d'expropriation des parcelles cadastrées BK 440 et BK 442 situées dans le quartier des Bâtes à Dreux.

Ce document est préalable au (et ne constitue pas le) dossier d'enquête préalable (DEP) à la déclaration d'utilité publique (DUP) des parcelles susvisées. Le présent dossier sera étayé de plusieurs pages, plans et annexes afin de solliciter une déclaration d'utilité publique auprès du Préfet de l'Eure-et-Loir.

Sommaire

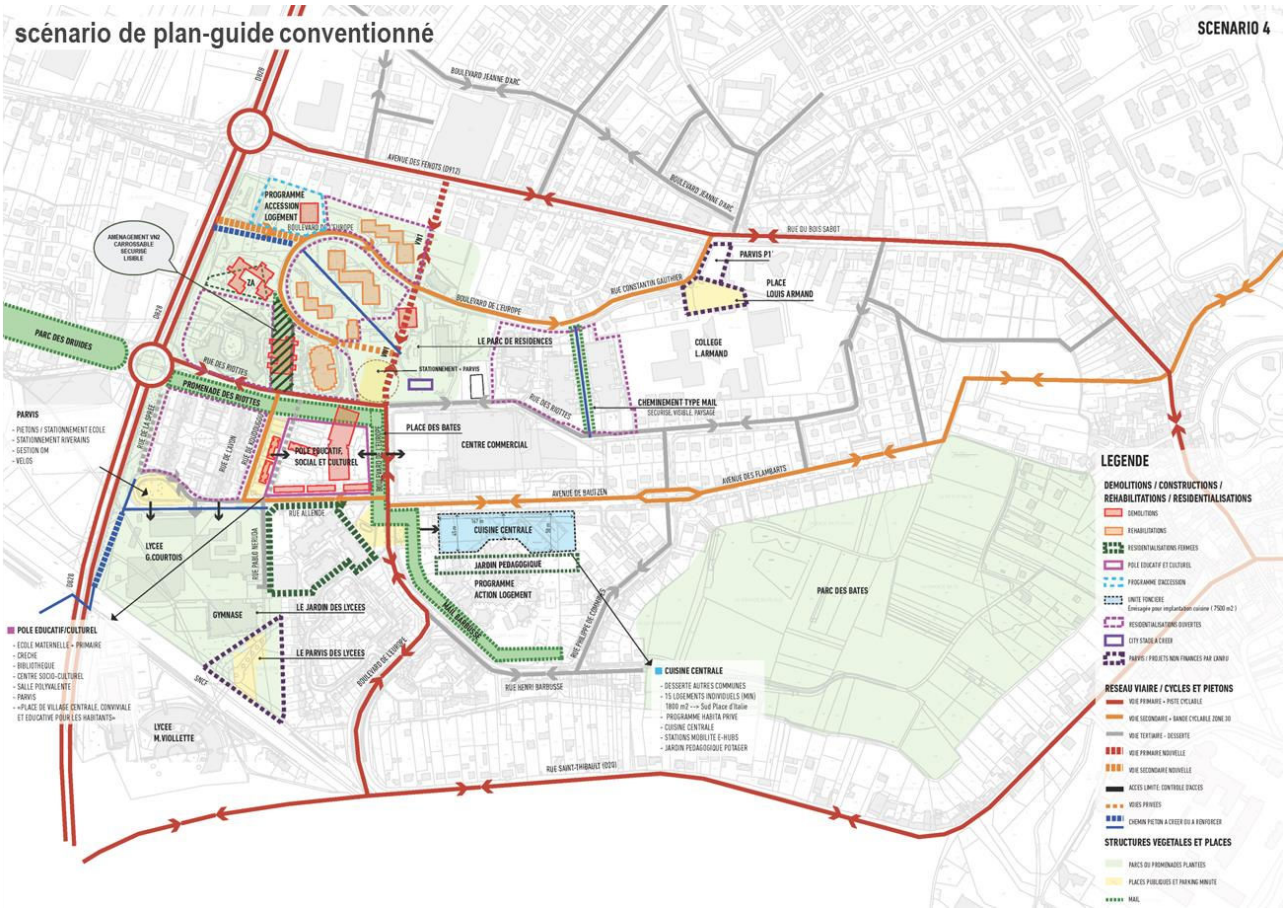
Avertissement de lecture **1**
1. Préambule au DEP DUP **2**
2. Présentation du périmètre de projet **3**
3. Justification de l'expropriation **5**
3.1. Tentative d'acquisition amiable 5
3.2. Caducité du protocole et engagement d'une procédure d'expropriation 5
4. Appréciation sommaire des coûts du projet **6**
4.1. Estimation des coûts d'acquisition des parcelles 6
4.2. Estimation des coûts d'aménagement 6

Annexes jointes à ce dossier

A. Plan d'implantation du projet de VN1 au 1/1000e du 19/12/2023
B. Avis du Domaine sur la valeur vénale des emprises de la VN1

1. Préambule au DEP DUP

Le **quartier des Bâtes**, situé sur la commune de Dreux (28), correspond au quartier prioritaire n°028006, jugé d'intérêt national (PRIN) par l'État dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain (**NPNRU**). Le PRIN a été conventionné en 2019, à la suite de 2 comités nationaux d'engagement (CNE). La convention a été amendée par son avenant n°1, signé par les partenaires le 21 mars 2023. Cet avenant à la convention acte le souhait des partenaires (notamment l'ANRU, la DDT28, l'Agglomération de Dreux et la Ville de Dreux) de procéder à la mise en œuvre du « **scénario 4** » **du plan-guide** qui a été proposé par l'urbaniste (voir ci-dessous).



De manière générale, le NPRU des Bâtes poursuit **quatre objectifs urbains** :

- **Ouverture et désenclavement**
- Cohésion
- Densification et mixité
- Innovation urbaine

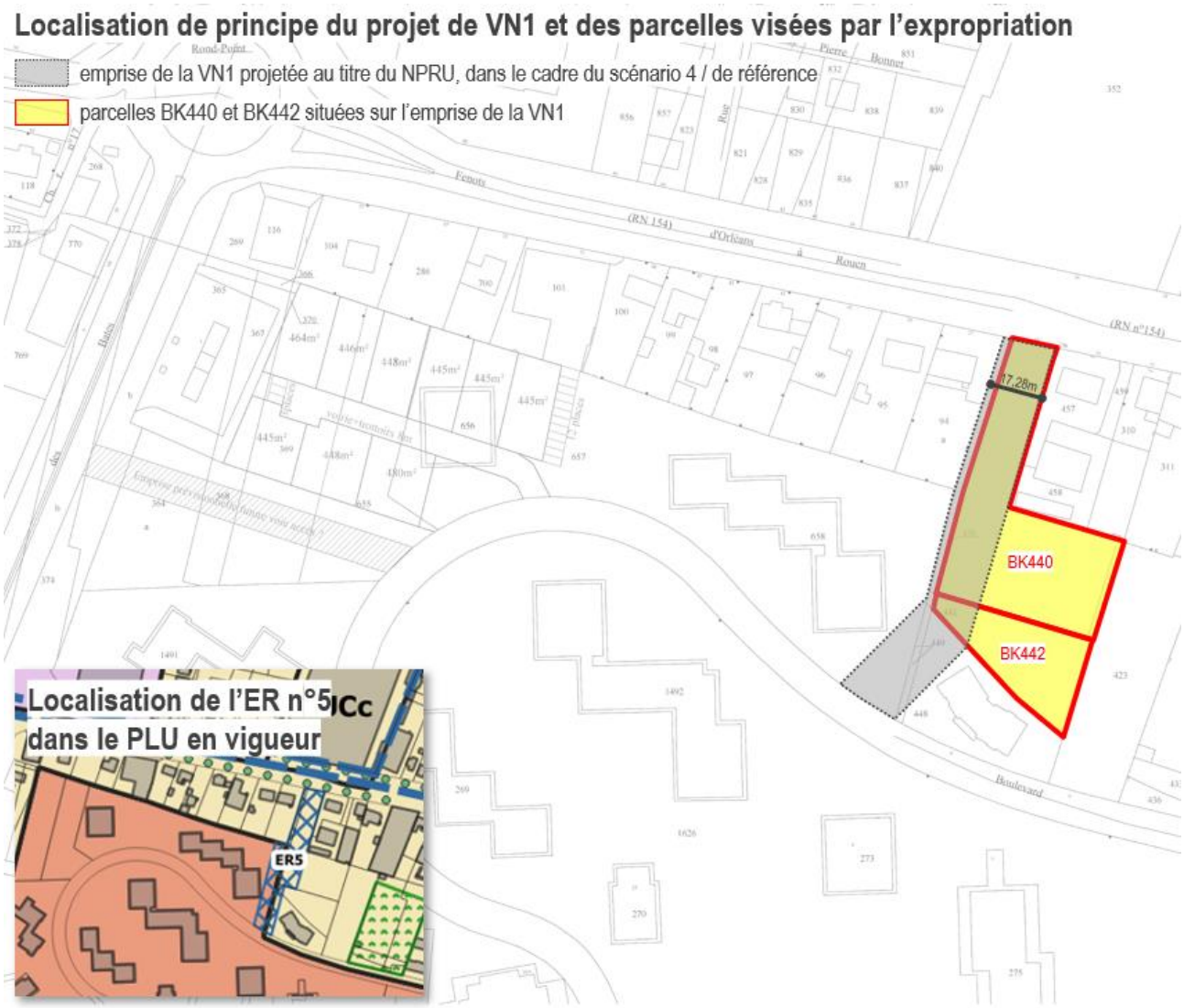
Sur le plan viaire, ce scénario n°4 projette de créer une voie nouvelle qui est désignée « VN1 », exigeant d'acquérir des emprises privées. Le projet d'ensemble vise effectivement à **améliorer les mobilités sur la partie nord** du quartier des Bâtes. La VN1 consiste à créer une **voie primaire nouvelle** reliant le boulevard de l'Europe à l'avenue des Fenots, sous MOA de la commune de Dreux.

2. Présentation du périmètre de projet

En vue de mettre en œuvre le projet de VN1 inscrit à la convention du NPRU des Bâtes et notamment afin de solliciter l'octroi de la subvention fléchée par l'ANRU pour réaliser le projet d'aménagement, la **Ville de Dreux envisage de recourir à l'expropriation des parcelles cadastrées BK 440 et BK 442** – les négociations préalables n'ayant pu aboutir.

Localisation de principe du projet de VN1 dans le quartier des Bâtes, au stade du plan-guide

Le scénario n°4 projette de réaliser cette voie primaire sur une actuelle sente piétonne qui relie les deux voiries précitées, et **traversant deux parcelles privées, la parcelle BK 440 et BK 442, frappées d'un emplacement réservé** (ER 5 : création d'une voie reliant l'avenue des Fenots et le boulevard de l'Europe - quartier des Bâtes).



Localisation de principe du projet de VN1 et des parcelles visées par l'expropriation

L'emprise foncière figure au cadastre sous les références suivantes :

Commune	Parcelle	Adresse / Lieu dit	Superficie	Nature réelle
Dreux	BK n°440	35 avenue des Fenots	2 524 m²	Sol
Dreux	BK n°442	Les Groseillers	952 m²	Sol

3. Justification de l'expropriation

3.1. Tentative d'acquisition amiable

Le 21/12/2021, la Ville de Dreux a enregistré une DIA portant sur la vente d'un ensemble immobilier sis 35 av des Fenots et cadastré BK 440 et 442 pour un montant de 15 k€, parcelles identifiées comme un emplacement réservé (ER n°5) au PLU de Dreux, justifiant ainsi une **préemption** pour la réalisation de la VN1 décidée par arrêté municipal le 04/02/2022. La mutation portait sur plusieurs lots de copropriété dont l'acquéreur, la SCI Mercure, était déjà copropriétaire, rendant ainsi la Ville de Dreux copropriétaire avec la SCI Mercure, ce qui n'était pas l'objet du projet NPRU. La SCI Mercure souhaitait en outre acquérir ces lots de copropriétés afin de réaliser un projet immobilier de logements individuels. La Ville a alors **renoncé à la préemption** et a **signé un protocole d'accord** avec la SCI Mercure en avril 2022 afin de :

- Pour la SCI, céder à la ville une partie des parcelles BK 440 et BK 442 pour une superficie de 1 370 m² afin de réaliser la voirie nouvelle (VN1) ;
- Pour la Ville, céder à la SCI Mercure en contrepartie une unité foncière pour une valeur équivalente, de même superficie, au 18 boulevard de l'Europe, au sein de l'emprise du programme d'accession privée permettant la réalisation de 3 logements.

Cet accord devrait être réalisé avant le 31/12/2027 au titre du protocole. Cependant, au regard des aménagements du quartier des Bâtes, la **réalisation de la VN1 devrait, d'un point de vue opérationnel, se faire au T4 2025 / S1 2026**. C'est en ce sens que la Ville de Dreux a pris attache par courrier avec la SCI Mercure le 29/11/2023 afin de **procéder à l'amiable** à l'acquisition des emprises foncières permettant la réalisation de la VN1. Le courrier a donné lieu à **deux rencontres**, le 12/03/2024 puis le 28/05/2024, qui n'ont pas permis de conclure à une mise en œuvre du protocole.

Sur saisine de la Ville du 26/10/2023, les parties des parcelles utiles à la VN1 ont été **évaluées par les Domaines à 42 000 €** par avis du 19/01/2024.

3.2. Caducité du protocole et engagement d'une procédure d'expropriation

Le protocole prévoyait un engagement de principe sur un échange foncier futur, qui reste subordonné à un nouvel avis du service des Domaines et à une nouvelle délibération du conseil municipal. Or cet échange foncier n'est pas prévu par le protocole avant 2027, alors que la réalisation de la voie nouvelle est désormais envisagée en 2025. Il est donc considéré que le protocole est devenu caduc, la cause du contrat résidant dans l'acquisition de l'emprise de la voie ayant disparu. Au demeurant, dès lors que le protocole prévoit un simple engagement de principe, sa non-réalisation n'induit pas de préjudice. Cette approche se fonde sur les articles 1186 et 1187 du Code Civil, aux termes desquels : « *un* ***contrat valablement formé devient caduc si l'un de ses éléments essentiels disparaît*** […] ».

4. Appréciation sommaire des coûts du projet

4.1. Estimation des coûts d'acquisition des parcelles

Une estimation sommaire et globale a été rendue le 19/01/2024 par le Pôle d'Évaluation Domaniale de Chartres et vient fixer le coût des acquisitions à réaliser. Le prix envisagé par comparaison est de 32 € / m².

La valeur vénale correspondant à l'indemnité principale a été ainsi évaluée à 42 000 €. Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10%, portant la valeur maximale d'acquisition à 46 200 €. En outre, l'indemnité de remploi au titre de l'emplacement réservé n° 14 est fixée à **4 835 €**.

4.2. Estimation des coûts d'aménagement

Au stade du plan-guide d'aménagement, le coût total des aménagements de la VN1 qui recouvreront les terrains expropriés ont été estimés à **environ 600 k€ HT**. Cette valeur est un ordre de grandeur qui sera affiné lors des études de maîtrise d'œuvre d'espace public du projet.

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20250210-DEL2025-009-DE
Date de télétransmission : 10/02/2025
Date de réception préfecture : 10/02/2025