Ville de Dreux

CONSEIL MUNICIPAL DU LUNDI 30 JUIN 2025

DÉLIBÉRATION N°DEL2025-096

Demande de lancement d'une procédure d'enquête parcellaire 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)

3.51

Rapporteur : Jean-Michel POISSON

Nombre de membres en exercice	**39**
Nombre de présents	**17**
Nombre de pouvoirs	**12**
Votants	**29**

L'an deux mille vingt-cinq, le trente juin à seize heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Mairie de Dreux, dûment convoqué le 24 juin 2025, après l'absence de quorum constaté lors de la séance du vendredi 20 juin 2025 s'est réuni à DREUX sous la Présidence de Monsieur Pierre-Frédéric BILLET.

Étaient présents
Pierre-Frédéric BILLET, Jean-Michel POISSON, Talal ABDELKADER, Sébastien LEROUX, Mounir CHAKKAR, Lydie GUERIN, Chantal DESEYNE, Hélène BARBE, Alain GUENZI, Aissa HIRTI, Caroline IFTEN, Huguette POISSON, Nicola CARNEVALE, Carine GENTIL, Laurent FONTAINE, Maxime DAVID, Sabine FRETEY

Étaient excusés
André HOMPS, Florence ARCHAMBAUDIERE, Nelson FONSECA, Valentino GAMBUTO,

Étaient absents
Fouzia KAMAL, Pascal ROSSION, Cherif DERBALI, Valérie VERDIER-DAUTRÊME, Arnaud DAUTREY, Jacques ALIM, Nelson FONSECA, André HOMPS, Florence ARCHAMBAUDIERE

Pouvoirs
Caroline VABRE donne procuration à Sébastien LEROUX, Mariam CISSE donne procuration à Talal ABDELKADER, Christine PICARD donne procuration à Lydie GUERIN, Sophie WILLEMIN donne procuration à Pierre-Frédéric BILLET, Josette PHILIPPE donne procuration à Caroline IFTEN, François JAGUIN donne procuration à Hélène BARBE, Ratko KLISURA donne procuration à Jean-Michel POISSON, Silvia COUSIN donne procuration à Chantal DESEYNE, Yucel KISA donne procuration à Mounir CHAKKAR, Amber NIAZ donne procuration à Huguette POISSON, Josette MARTIN donne procuration à Nicola CARNEVALE, Marie-Françoise SCAVENNEC donne procuration à Maxime DAVID

Secrétaire de séance : Monsieur Maxime DAVID.

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 2 avril 2025, le service des domaines de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure et Loir a évalué la valeur vénale à une somme de 66 000 € outre une indemnité de remploi de 7 600 € et une marge d'appréciation de 10%.

Les échanges menés avec la SCI MERCURE, en lien avec les services de l'État, 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.

Au terme d'une délibération du Conseil municipal en date du 06 février 2025, la commune a initié la procédure de déclaration 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 la délibération n°DEL2025-009 en date du 06 février 2025 initiant la 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,

Vu l'estimation sommaire et globale du pôle d'évaluation domaniale de la Direction Départementale des Finances Publiques d'Eure-et-Loir en date du 02 avril 2025,

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 scenario 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 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 une estimation sommaire et globale en date du 02 avril 2025, 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 66.000 €, outre une indemnité de remploi de 7.600 € et une marge d'appréciation de 10% ;

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 cette procédure a été initiée par la commune par délibération en date du 06 février 2025 ;

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

LE CONSEIL MUNICIPAL,

ENTENDU l'exposé de Jean-Michel POISSON,

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, à l'unanimité, moins 5 abstentions : Marie-Françoise SCAVENNEC (pouvoir à Maxime DAVID), Carine GENTIL, Sabine FRETEY, Laurent FONTAINE, Maxime DAVID,

- Autorise Monsieur le Maire ou tout délégataire compétent à solliciter auprès du Préfet l'engagement de la procédure de cessibilité, comprenant notamment l'enquête parcellaire, en vue de rendre cessible au bénéfice de la commune de Dreux 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,

- Approuve le dossier d'enquête parcellaire joint en annexe à la présente délibération, en autorisant le Maire ou tout délégataire compétent à le compléter autant que nécessaire avant sa transmission en préfecture,

- 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 délégataire 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
Et publication sur le Site Internet de la ville de Dreux
le 4 juillet 2025

MAIRIE DE DREUX (EURE-ET-LOIR)

Le Maire,
Conseiller régional,

Pierre-Frédéric BILLET

Accusé de réception en préfecture
028-212801344-20250630-DEL2025-096-DE
Date de télétransmission : 04/07/2025
Date de réception préfecture : 04/07/2025