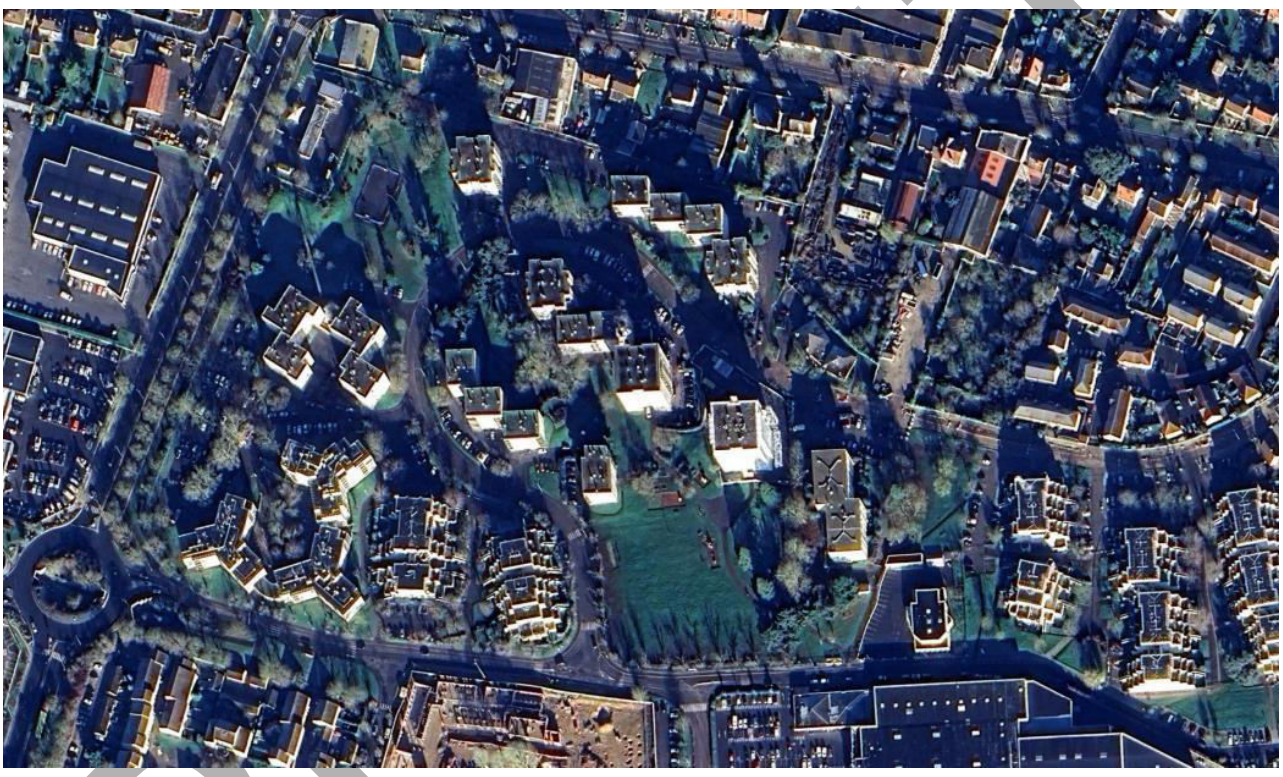
NPNRU DES BATES-TABELLIONNE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

version du 27 mai 2025

Département d'Eure-et-Loir

Ville de Dreux

Expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 pour la création d'une voie nouvelle



PROJET

Sommaire

Préambule **3**
Délibération **4**
Cadre juridique, composition du dossier, organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité et objet de l'enquête **6**
Cadre juridique 7
Composition du dossier et organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité 8
Objet de l'enquête 10
Plan parcellaire **12**
Plan parcellaire 14
État parcellaire **15**
Parcelle BK440 16
Parcelle BK442 17

PROJET

PRÉAMBULE

Le présent dossier concerne l'enquête parcellaire relative à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) « voie nouvelle VN1 » du projet d'expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 à Dreux. Le maître d'ouvrage de l'opération est la Ville de Dreux, qui est compétente en matière d'urbanisme, et l'autorité expropriante.

Le projet prévoit la réalisation d'une voie primaire élargissant une actuelle sente piétonne, qui relie l'avenue des Fenôts au boulevard de l'Europe et se raccroche à la partie Sud de cette nouvelle voirie qui se prolonge au cœur du quartier des Bâtes jusqu'au centre commercial. La création de cette voie vise à améliorer les mobilités sur la partie nord du quartier des Bâtes, en fluidifiant les circulations et en désenclavant l'ensemble du secteur. Pour sa bonne réalisation, le projet nécessite l'acquisition partielle des parcelles BK 440 et BK 442, non bâties, pour permettre la construction de la voie nouvelle.

La Ville de Dreux a d'abord tenté de trouver un accord amiable avec la SCI Mercure, propriétaire des terrains qui sont visés par le présent dossier. Les négociations n'ont pas permis d'aboutir à un accord amiable.

Malgré les différentes mesures mises en œuvre pour mobiliser le propriétaire de ces parcelles à trouver un accord d'échange foncier, la Ville constate aujourd'hui une situation de blocage qui ne permet pas d'engager les travaux prévus pour la réalisation de la VN1.

Cette situation entrave le bon fonctionnement du quartier des Bâtes, alors même que la Ville souhaite améliorer la vie au sein du secteur, en offrant une trame viaire plus diffuse, aussi bien pour les résidents que les visiteurs. La VN1 constitue un levier pour la rénovation du quartier, notamment au regard de sa contribution au désenclavement et à l'ouverture du site. Elle a vocation à améliorer la desserte des habitants du quartier.

Ainsi, la Ville souhaite que l'acquisition d'une partie des parcelles se fasse au plus tôt pour ne pas compromettre les investissements déjà réalisés dans le quartier et asseoir la dynamique du nouveau programme.

À cette fin, pour s'assurer de la maîtrise des biens, le Conseil Municipal de Dreux a approuvé par délibération l'initiation de la procédure de DUP en vue de l'acquisition des parcelles nécessaires à la création de la VN1 à date du 6 février 2025. Dans la continuité, la Commune de Dreux a autorisé par délibération en date du 17 juin 2025 le lancement d'une procédure d'enquête parcellaire.

PROJET

NPNRU DES BATES-TABELLIONNE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Département d'Eure-et-Loir

Ville de Dreux

Expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 pour la création d'une voie nouvelle

1

DÉLIBÉRATION

PROJET

Pièces à venir après délibération

PROJET

DREUX
VILLE ROYALE

NPNRU DES BATES-TABELLIONNE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Département d'Eure-et-Loir

Ville de Dreux

Expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 pour la création d'une voie nouvelle

2

CADRE JURIDIQUE, COMPOSITION DU DOSSIER, ORGANISATION ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE, ARRÊTÉ DE CESSIBILITÉ ET OBJET DE L'ENQUÊTE

PROJET

Cadre juridique

Le présent dossier concerne l'enquête parcellaire relative à la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) « voie nouvelle VN1 » du projet d'expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 dans le cadre du NPNRU des Bâtes-Tabellionne à Dreux-Vernouillet. Le maître d'ouvrage de l'opération est la Ville de Dreux, qui est compétente en matière d'urbanisme, et l'autorité expropriante.

Selon l'article L.1 du Code de l'expropriation :

> *« l'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers, ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. Elle donne lieu à une juste et préalable indemnité. »*

La procédure d'expropriation se compose d'une phase dite administrative préparatoire, au cours de laquelle la collectivité publique expropriante fait la démonstration de l'utilité publique de son projet et de la nécessité de recourir à l'expropriation des biens convoités.

Suit une phase judiciaire avec l'intervention du juge de l'expropriation qui transfère la propriété du bien et se charge de fixer le montant de l'indemnisation.

La phase administrative se décompose elle-même en deux phases : l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire qui permet de déterminer avec précision les parcelles à exproprier.

Dans la mesure où la collectivité est en mesure d'ores et déjà d'identifier les parcelles à exproprier, il est possible de mener conjointement les deux enquêtes, conformément à l'article R131-14 du Code de l'expropriation ; même s'il s'agit de deux enquêtes distinctes avec leurs propres registres.

Dans ce cas, deux arrêtés distincts seront délivrés, un premier déclarant l'utilité publique du projet, le second valant arrêté de cessibilité.

Le présent dossier d'enquête parcellaire a pour but d'identifier les biens susceptibles d'être acquis par voie d'expropriation et de rechercher les propriétaires concernés.

PROJET

Composition du dossier et organisation et clôture de l'enquête, arrêté de cessibilité

- **Composition du dossier (article R.131-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

Conformément au Code de l'expropriation :

« Lorsque les communes où sont situés les immeubles à exproprier se trouvent dans un seul département, l'expropriant adresse au préfet du département, pour être soumis à l'enquête dans chacune de ces commune, un dossier comprenant :

1. *Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;*
2. *La liste des propriétaires établie à l'aie d'extraites des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens (…) »*

- **Organisation et déroulement de l'enquête parcellaire (articles R.131-1 à R.131-5 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

Le préfet désigne, par arrêté, un commissaire-enquêteur ou une commission d'enquête. Le commissaire-enquêteur désigné pour procéder à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité Publique peut être désigné pour procéder également à l'enquête parcellaire. Le même arrêté précise :

- l'objet de l'enquête et détermine la date à laquelle elle sera ouverte ainsi que sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours ;
- les jours et heures où les dossiers pourront être consultés dans les mairies et les observations recueillies sur des registres ouverts à cet effet et établis sur des feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le maire ;
- le lieu où siégera le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête ;
- le délai dans lequel le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête doit donner son avis à l'issue de l'enquête, ledit délai ne pouvant excéder un mois.

Un avis portant ces indications à la connaissance du public est publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, à l'hôtel de ville ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet.

L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire ; il est certifié par lui.

Le même avis est en outre inséré en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département.

Conformément à l'article R.131-6 du Code de l'expropriation : « *Notification individuelle du dépôt du dossier à la mairie est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires figurant sur la liste établie dans le dossier d'enquête lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics.*

En cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au Maire qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural ».

Conformément à l'article R.131-7 du Code de l'expropriation : « *Les propriétaires auxquels notification est faite par l'expropriant du dépôt du dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité, telles qu'elles sont énumérées soit au premier alinéa de l'article 5, soit au premier alinéa de l'article 6 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 modifié, portant réforme de la publicité foncière ou, à défaut, de donner tous renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels* ».

PROJET

Enfin et conformément à l'article R.131-8 du Code de l'expropriation : pendant la durée de l'enquête, « *(…) les observations sur les limites des biens à exproprier sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire ou adressées par écrit au maire qui les joint au registre, au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête* ».

- **Clôture de l'enquête parcellaire (articles R.131-9 à R.131-11 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête sont clos et signés par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête au commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur (ou le président de la commission d'enquête) donne son avis sur l'emprise des ouvrages projetés et dresse le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes personnes susceptibles de l'éclairer.

Conformément à l'article R112-22 du Code de l'expropriation, le commissaire-enquêteur ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur transmet le dossier, selon le lieu de l'enquête, soit au préfet, soit au sous-préfet qui émet un avis et transmet le dossier au préfet.

Si le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête propose, en accord avec l'expropriant, un changement au tracé et si le changement rend nécessaire l'expropriation de nouvelles surfaces de terrains bâties ou non bâties, un avertissement en est donné individuellement et collectivement aux propriétaires.

Pendant un délai de huit jours à dater de cet avertissement, le procès-verbal et le dossier restent déposés à la mairie ; les intéressés peuvent fournir leurs observations.

A l'expiration de ce délai, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête fait connaître à nouveau, dans un délai maximum de huit jours, ses conclusions et transmet le dossier au préfet ou au sous-préfet.

- **Arrêté de cessibilité (articles R.132-1 à R.132-3 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique)**

Au vu du procès-verbal et des documents qui y sont annexés, le préfet, par arrêté, déclare cessibles les propriétés ou parties de propriétés dont la cession est nécessaire.

Ces propriétés déclarées cessibles sont désignées conformément aux dispositions de l'article 7 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

L'identité des propriétaires est précisée conformément aux dispositions de l'alinéa 1er de l'article 5 de ce décret ou de l'alinéa 1er de l'article 6 du même décret, sans préjudice des cas exceptionnels mentionnés à l'article 82 du décret d'application n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret du 4 janvier 1955.

Toutefois, **il peut n'être établi qu'un seul document d'arpentage pour l'ensemble des parcelles contiguës comprises dans une même feuille de plan cadastra**l.

Il n'est plus alors exigé de document d'arpentage soit à l'occasion de cessions amiables postérieures à l'arrêté de cessibilité ou à tous actes en tenant lieu, soit à l'occasion de l'ordonnance d'expropriation.

Conformément à l'article R132-4 du Code de l'expropriation « *Lorsque l'acte déclaratif d'utilité publique est pris postérieurement à l'enquête parcellaire et qu'il est établi conformément aux prescriptions de l'article R.132-2, il vaut arrêté de cessibilité* ».

PROJET

Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire porte sur les emprises foncières des parcelles cadastrées BK 440 et BK 442 dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de la voirie « voie nouvelle VN1 » qui sera réalisée sous la maîtrise d'ouvrage de la Ville de Dreux, compétente en matière d'urbanisme et qui se constitue en qualité d'autorité expropriante.

Au sein du NPNRU, le projet de voie nouvelle répond aux objectifs suivants :

- **Ouverture du quartier vers l'extérieur et désenclavement** d'un secteur encore très peu visité par les habitants résidant en dehors de la zone ;
- **Fluidifier les circulations à l'échelle du quartier**, mais surtout à l'échelle de la zone Nord, qui subit les désagréments d'une organisation viaire à pure vocation résidentielle ;
- **Favoriser la cohésion urbaine et la mixité sociale** en reliant le reste du territoire à ce quartier encore peu intégré à l'échelle intercommunale ;
- **Accompagner les nouveaux besoins en infrastructure** générés par la future densification prévue à l'échelle du quartier NPNRU ;
- **Répondre à l'objectif de renouvellement et d'innovation urbaine** prévus dans le cadre de la convention pluriannuelle de renouvellement urbain.

Source : CITY Linked

L’enquête est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l’identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d’exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

L’enquête parcellaire permet :

- de vérifier l’identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d’usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux hypothèques) directement concernés par ces acquisitions.
- de prendre connaissance des limites d’emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant. Les intéressés seront invités à consigner pendant toute la durée de l’enquête leurs observations sur les registres déposés et prévus à cet effet ou à les adresser par écrit au Commissaire enquêteur.

Une notification individuelle du dépôt du dossier est faite par l'expropriant, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception lorsque le domicile est connu : en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui en doit afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail.

PROJET

NPNRU DES BATES-TABELLIONNE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Département d'Eure-et-Loir

Ville de Dreux

Expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 pour la création d'une voie nouvelle

3

PLAN PARCELLAIRE

PROJET

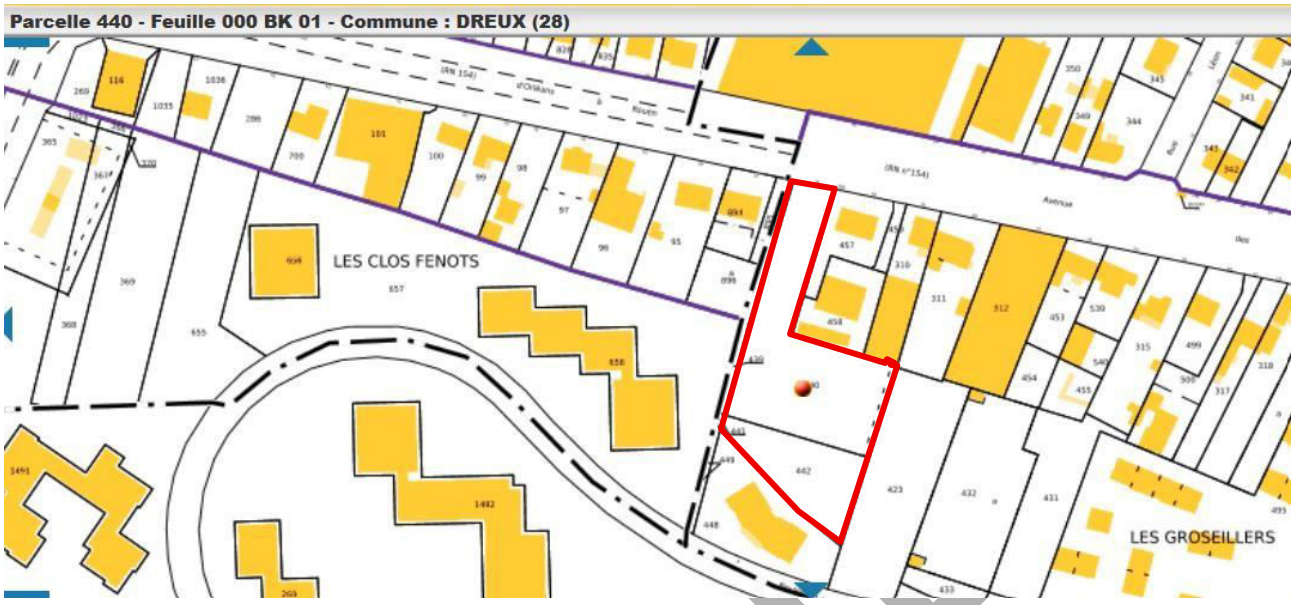
Le projet de VN1 s'étend sur deux parcelles qui doivent faire l'objet d'une acquisition. Ces parcelles figurent au cadastre sous les références suivantes :

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

Plan cadastral autour des parcelles BK 440 et BK 442

PR

Plan parcellaire



PROJET

NPNRU DES BATES-TABELLIONNE
DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE

Département d'Eure-et-Loir

Ville de Dreux

Expropriation des parcelles BK 440 et BK 442 pour la création d'une voie nouvelle

4

ÉTAT PARCELLAIRE

PROJET

Parcelle BK440

N° du Plan	Références cadastrales N°	Nature	Surface totale (en m²)	Emprise à exproprier (en m²)	Emprise restante (en m²)	Adresse ou lieu-dit
1	BK440	Terrain bâti	2 524 m²	1 200 m² environ	1 324 m² environ	35 avenue des FENOTS 28100 DREUX

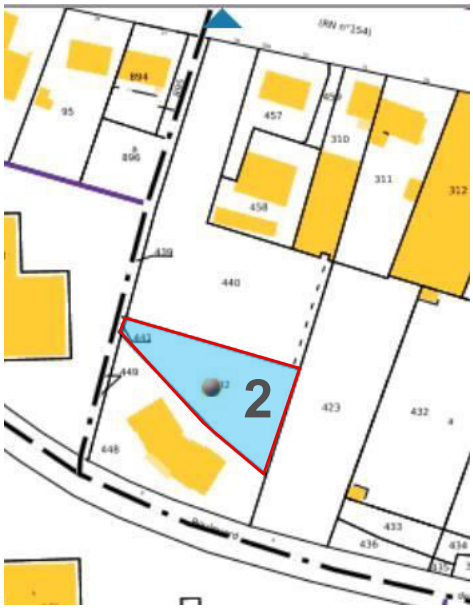
Origine de propriété	Propriétaires
-	LES COPROPRIETAIRES

Listes des copropriétaires

Identité des copropriétaires	Précisions propriétaires	Adresse	N° lot

PROJET

Parcelle BK442



N° du Plan	Références cadastrales N°	Nature	Surface totale (en m²)	Emprise à exproprier (en m²)	Emprise restante (en m²)	Adresse ou lieu-dit
2	BK442	Terrain non bâti	952 m²	135 m² environ	817 m² environ	LES GROSEILLERS 28100 DREUX

Origine de propriété	Propriétaires
-	LES COPROPRIETAIRES

Listes des copropriétaires

Identité des copropriétaires	Précisions propriétaires	Adresse	N° lot

PROJET