

**DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR****Ville de Dreux****REPUBLIQUE FRANCAISE  
VILLE DE DREUX****DÉCISION N°DEC2025-133****DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN  
SERVICE URBANISME**

Le Maire de la Ville de Dreux, Conseiller régional,

**VU** l'article L2122-17 du Code Général des Collectivités Territoriales qui prévoit qu'en cas d'absence, de suspension, de révocation ou de tout autre empêchement, le maire est provisoirement remplacé, dans la plénitude de ses fonctions, par un adjoint, dans l'ordre des nominations et, à défaut d'adjoint, par un conseiller municipal désigné par le conseil ou, à défaut, pris dans l'ordre du tableau,

**VU** l'article L.2122.22 du Code général des collectivités territoriales, alinéa 15, qui permet au Maire d'exercer au nom de la Commune, les droits de préemption définis par le Code de l'urbanisme,

**VU** les articles L.211-1 et suivants, R.211-1 et suivants, L. 213-1 et suivants et R. 213-2 et suivants du Code de l'urbanisme,

**VU** la délibération n° 25 en date du 20 octobre 1987 instituant le Droit de Préemption Urbain sur le territoire de la Commune,

**VU** la délibération n° 165 du 27 septembre 2012 portant modification du périmètre du Droit de Préemption Urbain sur la Commune,

**VU** la délibération n°2019-24232 du 04 avril 2019 instaurant un Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le territoire de la Commune,

**VU** la délibération n°DEL2022-215 du 13 décembre 2022 donnant délégation de pouvoirs au Maire,

**VU** la délibération n°2024-022 en date du 14 mars 2024 approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

**VU** la déclaration d'intention d'aliéner n°0281342500286 établie par Maître Alexis PETIT, notaire à DREUX, sis 14 Rue Godeau, réceptionnée en mairie le 10 juillet 2025, relative à la vente d'un ensemble immobilier d'une surface de 625 m<sup>2</sup> comprenant 131 m<sup>2</sup> environ de surface construite au sol, dont 55 m<sup>2</sup> de surface habitable ou utile, sise 45 avenue des Fenôts - 28100 DREUX, parcelle section BO n° 98, appartenant à Monsieur J. [REDACTED] domicilié au 45 avenue des Fenôts - 28100 DREUX, aux prix et conditions de 108 000 € (cent huit mille euros) comptant à la signature de l'acte authentique, en ce compris la commission d'agence d'un montant de 7 000 € (sept mille euros) à la charge du vendeur.

**VU** la Convention Pluriannuelle type du Projet de Renouvellement Urbains du Quartier des Bâtes-Tabellionne cofinancé par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) en date du 4 avril 2019,

**VU** la Convention opérationnelle de renouvellement urbain du quartier des Bâtes signée le 8 novembre 2019 entre l'ANRU, les financeurs du programme et les partenaires locaux,

**VU** l'avenant 1 à la convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbains du Quartier des Bâtes-Tabellionne en date du 21 mars 2023 actant la mise en œuvre du scénario 4 projetant la création d'une voie nouvelle VN1 reliant l'avenue des Fenots et le boulevard de l'Europe,

**VU** la délibération du conseil municipal n°2025-009 en date du 6 février 2025 initiant 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 NPNRU des Bâtes,

**VU** la délibération du conseil municipal n°2025-096 en date du 30 juin 2025 demandant le 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 NPNRU des Bâtes,

**VU** l'avancement des travaux de mise à sens unique de la rue Constantin Gauthier dans le temps du calendrier imposé par la convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain du Quartier des Bâtes-Tabellionne susmentionné,

**VU** l'avis du service des Domaines en date du 8 août 2025, établissant un prix de préemption pour le bien à 93 000 € (quatre-vingt-treize mille euros) assortie d'une marge d'appréciation de 10%,

**CONSIDÉRANT** que le quartier des Bâtes correspond au quartier prioritaire n°208006, jugé d'intérêt national par l'Etat dans le cadre du NPNRU dont le scénario n°4 projette de créer un voie nouvelle désignée « VN1 » qui exige de mobiliser des terrains privés,

**CONSIDÉRANT** l'avancement des travaux de mise à sens unique de la rue Constantin Gauthier dans le temps du calendrier imposé par la convention Pluriannuelle du Projet de Renouvellement Urbain du Quartier des Bâtes-Tabellionne, dont l'ouverture à la circulation est prévue pour la fin d'année 2025,

**CONSIDÉRANT** la procédure de déclaration d'utilité publique lancée en début d'année 2025, dont la phase amiable toujours en cours, ne trouve pas d'issue favorable à ce jour,

**CONSIDÉRANT** la nécessité et l'urgence de réaliser une voirie de substitution temporaire à la VN1, reliant l'Avenue des Fenôts et le Boulevard de l'Europe afin de permettre un bouclage des voiries et permettre la circulation des personnes et services de sécurité sans enclave du quartier,

**CONSIDÉRANT** que le bien immobilier visé par la présente DIA est parallèle aux parcelles visées par la procédure de DUP susmentionnée, et que son acquisition par la Ville de Dreux permettrait de créer une voirie de liaison entre l'Avenue des Fenôts et le Boulevard de l'Europe, en respectant les délais opérationnels,

**CONSIDÉRANT** que le bien immobilier de la présente DIA a déjà fait l'objet d'une offre d'acquisition amiable par la Ville dans le but évoqué dans le courant de l'année 2024, offre qui n'avait pas abouti,

## **DÉCIDE**

**ARTICLE 1** : Le Droit de Préemption Urbain est exercé, au nom de la Commune, en vue de permettre la réalisation d'une voie de substitution temporaire à la VN1 dans le cadre du NPNRU, sur un ensemble immobilier d'une surface de 625 m<sup>2</sup> comprenant 131 m<sup>2</sup> environ de surface construite au sol, dont 55 m<sup>2</sup> de surface habitable ou utile, sise 45 avenue des Fenôts 28100 DREUX, parcelle section BO n° 98, appartenant à Monsieur **Joseph ROSIER** domicilié au 45 avenue des Fenôts - 28100 DREUX, aux prix et conditions de la vente, soit 108 000 € (cent huit mille euros) comptant à la signature de l'acte authentique, en ce compris la commission d'agence d'un montant de 7 000 € (sept mille euros) à la charge du vendeur.

**ARTICLE 2 :** Un acte authentique constatant le transfert de propriété sera établi dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article R.213-12 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 3 :** Le règlement de la vente interviendra par paiement dans les quatre mois à compter de la notification de la présente décision, conformément à l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme.

**ARTICLE 4 :** Monsieur le Maire ou son représentant est autorisé à signer tous les documents nécessaires.

**ARTICLE 5 :** Il sera rendu compte de la présente décision lors de la prochaine réunion du Conseil municipal.

**ARTICLE 6 :** Monsieur le Directeur Général des Services, Monsieur le Trésorier de Dreux-Agglomération sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution de la présente décision.

**ARTICLE 7 :** Un exemplaire de la présente décision sera transmis :

- à Monsieur [REDACTED], propriétaire,
- à Maître Alexis PETIT, notaire à DREUX,
- à Monsieur le Trésorier de Dreux-Agglomération,
- à la SCI Rana Immobilier, acquéreur évincé,

**ARTICLE 8 :** La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès de l'auteur de l'acte ou d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification. Le Tribunal Administratif d'Orléans peut être saisi par l'application informatique «télérecourscitoyens» accessible par le site Internet <http://www.telerecours.fr>.

Fait à Dreux, le 22 AOUT 2025

Pour le Maire,  
  
Jean-Michel POISSON  
Premier Adjoint au Maire, suppléant

DOCUMENT CERTIFIE EXECUTOIRE  
après dépôt à la Sous-Préfecture de Dreux le  
et publication ou notification le

Accusé de réception en préfecture  
028-212801344-20250822-DEC2025-133-AU  
Date de télétransmission : 22/08/2025  
Date de réception préfecture : 22/08/2025