



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE DE DREUX

DÉCISION N°DEC2026-024

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN
SERVICE URBANISME

Le Maire de la ville de Dreux,

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 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 l'arrêté préfectoral fixant le périmètre de l'Orientation de Revitalisation du Territoire de la Ville de Dreux en date du 4 octobre 2019,

VU la convention cadre pluriannuelle ORT intégrant l'avenant de la convention Action Cœur de Ville de Dreux en date du 13 décembre 2019,

VU la convention d'Opération programme d'amélioration de l'habitat de renouvellement urbain (OPAH-RU), « Dreux Cœur de Ville », signée en date du 3 octobre 2024,

VU la délibération n°2024-022 du 14 mars 2024 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n° 2026-024 du 28 mars 2026 donnant délégation de pouvoirs au Maire,

VU l'avis du Pole d'Evaluation Domaniale de la DGFIP, en date du 18 mai 2026, fixant le prix du bien immobilier à 276 000 €,

CONSIDÉRANT que l'étude ACTAPERCHE, représentée par Maitre Hélène HUET-COUPIN, sise 88 rue Saint Hilaire, 28402 NOGENT LE ROTROU, a adressé en Mairie le 23 mars 2026 une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée dans nos services sous le n° DIA 028134 26 00136, relative à la vente d'un ensemble immobilier sis 7 rue Illiers à Dreux, cadastré AD 314, pour une superficie totale de 99 m², et supportant un immeuble constitué d'un local commercial à rez de chaussée et 3 appartements, appartenant à Mme Mireille KETTERLIN née MOUSSU, et à M. Didier MOUSSU au prix de 285 000 €, comptant à la signature de l'acte authentique, la commission de 15 000 € TTC étant à la charge du vendeur,

CONSIDÉRANT que la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 028134 26 00136, a fait l'objet d'une transmission au Directeur Départemental des Finances Publiques 12 mai 2026, et que celui-ci a rendu son avis le 18 mai 2026,

CONSIDÉRANT que le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Dreux, approuvé le 14 mars 2024, a identifié dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable la nécessité de maintenir et conforter l'accessibilité et la qualité des espaces publics dans une politique globale de revitalisation, ainsi de d'assurer la diversité de l'offre commerciale en permettant le développement et l'accueil d'activités répondant aux besoins de la clientèle en centre-ville et en diversifiant l'offre en terme de niveau de gamme (principe de commerce de destination par exemple),

CONSIDÉRANT la convention cadre pluriannuelle ORT intégrant l'avenant de la convention Action Cœur de Ville de Dreux, qui prévoit dans son article 2, que les collectivités s'engagent à mobiliser autant que possible les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre efficace du programme sur leur territoire,

CONSIDÉRANT que ladite convention cadre prévoit dans l'axe 1 des objectifs la réhabilitation ou la restructuration de l'habitat en centre-ville pour une meilleure attractivité, tout en prévoyant dans son axe 2 des objectifs, la favorisation d'un développement économique et commercial équilibré,

CONSIDÉRANT que ladite convention définit trois zonages locaux prioritaires qui permettent d'assurer la cohérence des choix d'intervention et de structurer le déploiement d'actions, dont un circuit chaland prioritaire, avec des interventions à court terme notamment en matière de commerce, et un périmètre d'hypercentre, pour lequel la réhabilitation et les commerces sont particulièrement prioritaires,

CONSIDÉRANT la convention OPAH-RU qui définit la nécessité de résorber la vacance de centre-ville afin d'accueillir une nouvelle population en particulier familiale,

CONSIDÉRANT la parcelle AD 314 qui se situe dans les périmètres susvisés,

CONSIDÉRANT que la présente décision relative à la préemption de la parcelle cadastrée AD 314 permettra de mener à bien le projet de revitalisation du centre-ville,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : Le Droit de Préemption Urbain est exercé au nom de la Commune en vue de répondre aux objectifs de la convention cadre pluriannuelle ORT intégrant l'avenant de la convention Action Cœur de Ville de la Ville de Dreux, aux objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux objectifs de l'OPAH-RU, sur un ensemble immobilier sis à DREUX 7 rue Illiers, cadastré section AD 314 appartenant à Mme Mireille KETTERLIN née MOUSSU, et à M. Didier MOUSSU, à la condition financière suivante, soit au prix des Domaines résultant de l'avis en date du 18 mai 2026, soit 276 000 €, comptant à la signature de l'acte authentique, la commission de 15 000 € restant à la charge du vendeur tel qu'indiqué dans la DIA.

ARTICLE 2 : Conformément à l'article R213-8 c) du code de l'urbanisme, en cas de désaccord sur l'offre faite à l'article 1 ci-dessus, la juridiction compétente en matière d'expropriation pourra être saisie afin de fixer le prix du bien. A compter de la réception de la présente offre, le propriétaire bénéficie de 2 mois pour notifier à la Ville de Dreux le choix fait parmi les dispositions de l'article R213-10 du code de l'urbanisme :

- Soit qu'il accepte le prix proposé. Dans ce cas, la vente au profit de la Ville de Dreux est définitive. Elle sera ensuite régularisée conformément aux dispositions de l'article R. 213-12 du Code de l'urbanisme, et sera dressé un acte authentique dans un délai de trois mois à compter de cet accord.
- Soit qu'il maintient le prix figurant sur la déclaration d'intention d'aliéner. Dans ce cas, conformément aux dispositions de l'article L. 213-4 du Code de l'urbanisme, la Ville de Dreux se réserve la possibilité faire fixer la valeur du bien par la juridiction compétente en matière d'expropriation.
- Soit qu'il renonce à l'aliénation de son bien. Dans ce cas, il sera tenu de déposer une déclaration d'intention d'aliéner lors de la prochaine vente. Le silence des propriétaires dans le délai de deux mois à compter de la notification de la présente offre équivaut à renonciation d'aliéner.

ARTICLE 3 : En cas d'acceptation du prix indiqué à l'article 1 ci-dessus, 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 R213-12 du code de l'urbanisme. Le règlement de la vente interviendra par paiement dans les mêmes délais à compter de la notification de la présente décision.

ARTICLE 4 : Monsieur le Maire est autorisé à signer tous les documents nécessaires.

ARTICLE 5 : 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 6 : Un exemplaire de la présente décision sera transmis :

- à Mme Mireille Ketterlin née Moussu et M. Didier Moussu, propriétaires,
- à Maître Hélène Huet-Coupin, notaire à Nogent le Rotrou,
- à Monsieur le Trésorier de Dreux-Agglomération,
- à Mme Dan Rohrllich, acquéreur évincé.

ARTICLE 7 : La présente décision peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif d'Orléans dans un délai de deux (2) mois à compter de sa publication ou notification. Le Tribunal Administratif peut être saisi par l'application informatique accessible par le site internet <http://www.telerecours.fr>.

Fait à Dreux, le 20 MAI 2026

Le Maire,



Document certifié exécutoire
Après dépôt à la sous-préfecture de Dreux le
Notification le

Abdel-Kader GUERZA