

DÉPARTEMENT D'EURE-ET-LOIR



**RÉPUBLIQUE FRANCAISE
VILLE DE DREUX**

DÉCISION N°DEC2026-137

Ville de Dreux

**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 d'opération de revitalisation des territoires intégrant l'avenant de la convention action cœur de ville en date du 13 décembre 2016,

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'Évaluation Domaniale de la DGFIP, en date du 12 août 2026, fixant la valeur vénale du bien immobilier à 130 000 € assortie d'une marge d'appréciation de 10 %,

CONSIDÉRANT que Maître Marion VIVIER-CARPENTIER, notaire à Dreux, sis 14 Boulevard Louis Terrier, 28100, a adressé en Mairie le 27 juillet 2026 une déclaration d'intention d'aliéner enregistrée dans nos services sous le n° DIA 02813 42 600285, relative à la vente d'un ensemble immobilier sis 1-3-5 Chemin du Roi à Dreux, cadastré AI 26, AI 27 et AI 28 pour une superficie totale de 1 402 m², et supportant une petite maison en bois et un hangar, appartenant à Madame Geneviève LEPRETRE, Monsieur Ludovic JARDIN et Monsieur Edouard-Francis JARDIN, au prix de 138 500 €, comptant à la signature de l'acte authentique, la commission de 8 500 € TTC étant à la charge du vendeur,

CONSIDÉRANT que la déclaration d'intention d'aliéner n° DIA 02813 42 600285, a fait l'objet d'une transmission au Directeur Départemental des Finances Publiques le 27 juillet 2026, et que celui-ci a rendu son avis le 12 août 2026,

CONSIDÉRANT que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) adopté le 14 mars 2026 par le Conseil municipal prévoit dans son axe 1.2 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) : « Garantir la production d'une offre de logement diversifiée et attractive pour toutes les générations en complément des projets en cours à prendre en considération dans le projet global », l'amélioration du parc de logements et l'encouragement des actions de renouvellement urbain en lien avec les Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat et de Renouvellement Urbain (OPAH-RU), le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) et les actions Cœur de Ville en vue de la préservation du cadre de vie, des espaces naturels, agricoles et naturels,

CONSIDÉRANT que le PADD dans son axe 1.3 dispose que la ville de Dreux souhaite continuer à donner la priorité à l'intensification des tissus urbains en continuant le réinvestissement des espaces délaissés (friches, ...), en remobilisant les logements vacants et se fixe pour objectifs :

- De requalifier le parc privé dans un souci d'amélioration des conditions de vie dans certains logements (confort et performances énergétiques),
- De réoccuper une partie des logements vacants, notamment en centre-ville dans une perspective de revitalisation du centre,
- De donner la priorité au renouvellement urbain,

CONSIDÉRANT que dans l'axe 1.4 du PADD « Assurer un développement économe et équilibré du territoire », la Ville de Dreux met en avant son souhait de s'emparer de la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 afin d'orienter le projet vers l'atteinte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Pour ce faire, la commune projette entre autres :

- De limiter la consommation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers (NAF) et l'artificialisation des sols pour les nouvelles constructions dans l'objectif de tendre vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Ainsi Dreux en matière d'habitat se concentre sur la qualification de son habitat vacant et dégradé (OPAH-RU). La consommation foncière accompagnera des projets de résorption de friche (ancien sanatorium) et de développement économique sur la zone d'activités des Livraindières – compétence portée par l'Agglo du Pays de Dreux dont les objectifs ont été fixés dans le SCoT,

- De localiser le développement de l'urbanisation dans des espaces déjà urbanisés, proches des commerces, services et équipements,

CONSIDÉRANT l'axe 1 de la convention cadre pluriannuelle d'opération de revitalisation des territoires intégrant l'avenant de la convention action cœur de ville qui prévoit de développer l'habitat intermédiaire, de travailler sur l'habitat ancien dégradé et de diminuer le taux de vacance,

CONSIDÉRANT le projet d'aménagement des parcelles en friche afin d'en créer 5 lots pour des maisons afin de favoriser le réinvestissement de cet espace urbain en garantissant la production de logements,

CONSIDÉRANT que l'axe 1.7 du PADD « Structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle », vise à structurer le territoire autour d'un cadre favorable à l'utilisation des modes de transports alternatifs à la voiture individuelle notamment :

- Développer la mobilité partagée : encourager au co-voiturage et réfléchir au développement d'espace relais intermodaux en entrées de ville (principe de rabattement vers le centre-ville en transport en commun), en lien notamment avec l'arrivée de l'autoroute,
- Optimiser les poches de stationnements, notamment de centre-ville pour un meilleur usage des modes actifs,

CONSIDÉRANT l'axe 4 de la convention cadre pluriannuelle d'opération de revitalisation des territoires intégrant l'avenant de la convention action cœur de ville qui prévoit de mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine, en investissant sur l'espace public et les équipements,

CONSIDÉRANT que le projet d'aménagement prévoit la création d'un cheminement piétonnier et de six places de stationnement public,

CONSIDÉRANT l'axe 2 du PADD visant à renforcer l'attractivité économique du territoire, comporte dans son 2.3 « Conforter l'offre d'équipement et de services à la population » des dispositions visant à travailler sur l'adaptabilité/ l'accessibilité et le fonctionnement des équipements existants en lien avec la population actuelle et à venir en fonction de leurs besoins,

CONSIDÉRANT que le projet d'aménagement envisagé se situe à proximité directe du cimetière de Dreux et permettra d'enrichir le stationnement permettant d'accéder à cet équipement public,

CONSIDÉRANT que la présente décision relative à la préemption des parcelles cadastrées AI 26 AI 27 et AI 28 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 la réalisation d'un projet d'aménagement comprenant des maisons, la création d'un cheminement piéton, d'une voirie de desserte et de places de stationnement sur un ensemble immobilier sis à DREUX 1-3-5 Chemin du Roi, cadastré section AI 26 AI 27 et AI 28 appartenant à Geneviève LEPRETRE, Ludovic JARDIN et Edouard-Francis JARDIN au prix et conditions de la vente, soit 138 500€ (cent trente-huit mille cinq cent euros) comptant à la signature de l'acte authentique, la commission de 8 500 € restant à la charge du vendeur tel qu'indiqué dans la DIA,

ARTICLE 2 : La vente étant désormais parfaite, 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 conformément à l'article L.213-14 du Code de l'urbanisme.

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

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

ARTICLE 6 : Le Directeur Général des Services, 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 Madame Geneviève LEPRETRE, Monsieur Ludovic JARDIN et Monsieur Edouard-Francis JARDIN, propriétaires,
- à Maître Marion VIVIER-CARPENTIER, notaire à Dreux
- à Monsieur le Trésorier de Dreux-Agglomération,
- à Madame Engy GOT, acquéreuse évincée,

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 23 SEP. 2026

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



Le Maire,

Abdel-Kader GUERZA

Accusé de réception en préfecture
028-212601344-20260923-DEC2026-137-AU
Date de télétransmission : 23/09/2026
Date de réception préfecture : 23/09/2026