Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

Agglo du Pays de Dreux
4 rue de Châteaudun – BP 20159
28103 Dreux cedex – Tél. 02 37 64 82 00
www.dreux-agglomeration.fr

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 09 FÉVRIER 2026

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AMENAGMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

Zone d'Activité Concertée (ZAC) Coutumel à Ezy-sur-Eure – Protocole d'accord transactionnel entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et la commune d'Ezy-sur-Eure

Rapporteur : Gérard SOURISSEAU

N°CC2025-029

Nombre de membres en exercice	122
Nombre de déports	1
Nombre de présents	74
Nombre de pouvoirs pris en compte	7
Votants	81
Secrétaire de séance : **Sébastien LEROUX**	

L'an 2026, le 09 février à 19 heures 05, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 03 février 2026, s'est réuni à Dreux, sous la présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :
Mme Virginie QUENTIN (ABONDANT) ; M. Alain CAPERAN (ALLAINVILLE) ; Mme Aliette LEBIHAN (ANET) ; Mme Fan LAVOISE (AUNAY-SOUS-CRECY) ; M. Guy PRADES (BERCHERES-SUR-VESGRE) ; Mme Dagmar BERNITT (BEROU-LA-MULOTIERE) ; Mme Ghislaine BARBE (BOISSY-EN-DROUAIS) ; M. Jean-Claude DELANOE (BONCOURT) ; Mme Céline BESNARD (BREZOLLES) ; M. Pierre SANIER (BU) ; Mme Dominique DEVOS (CHARPONT) ; M. Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; M. Christian BOUCHER (CHERISY) ; M. Didier ARNOULT (CRECY-COUVE) ; M. Jean-Claude LAMOUR (CRUCEY-VILLAGES) ; M. Philippe LECHEVALLIER (DAMPIERRE-SUR-AVRE) ; Mme Chantal DESEYNE (DREUX) ; Mme Caroline VABRE (DREUX) ; M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; Mme Lydie GUERIN (DREUX) ; M. Mounir CHAKKAR (DREUX) ; Mme Sophie WILLEMIN (DREUX) ; Mme Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Valentino GAMBUTO (DREUX) ; Mme Florence ARCHAMBAUDIERE (DREUX) ; Mme Marie-Françoise SCAVENNEC (DREUX) ; Mme Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES) ; Mme Dominique DUVAL (EZY SUR EURE) ; M. Frédéric GIOWACHINI (FAVIERES) ; M. Eric DEPUYDT (FESSANVILLIERS-MATTANVILLIERS) ; Mme Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS) ; M. François CENIER (GARANCIERES-EN-DROUAIS) ; M. Jean BARTIER (GARNAY) ; M. Michel MALHAPPE (GILLES) ; Mme Nathalie VELIN (GUAINVILLE) ; M. Samuel BOVE (LA CHAPELLE- FORAINVILLIERS) ; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

EGLISES) ; Mme Véronique BOYERE (LE BOULLAY-MIVOYE) ; M. Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY) ; M. Didier SIMO (LE MESNIL SIMON) ; M. Marc AVENARD (LURAY) ; M. Arnaud DEBOISANGER (MAILLEBOIS) ; M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; Mme Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE) ; M. Philippe POMMEREAU (MEZIERES-EN-DROUAIS) ; M. Denis CHERON (MONTREUIL) ; M. Jean-Loup JUSTEAU (NONANCOURT) ; Mme Sylvie CHALLES (ORMOY) ; Mme Clémentine FISSON (OUERRE) ; M. Pascal LEPETIT (OULINS) ; M. Christophe BESNARD (PRUDEMANCHE) ; Mme Nathalie MILWARD (ROUVRES) ; M. Dominique LUBOW (SAINT-ANGE-ET-TORCAY) ; Mme Françoise BORGET (SAINTE-GEMME-MORONVAL) ; Mme Caroline BARRE (SAINT-JEAN-DE-REBERVILLIERS) ; M. Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Christophe HELIAS (SAINT-MAIXME-HAUTERIVE) ; M. Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; Mme Valérie AZIRI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ; M. Thomas LANGE (SERAZEREUX) ; M. Gilbert GALLAND (SOREL-MOUSSEL) ; M. Pascal GUERRIER (THIMERT-GATELLES) ; Mme Edwige GANDON (TREON) ; M. Damien STEPHO (VERNOUILLET) ; M. Jean-Pierre RICHARD (VERNOUILLET) ; M. Sylvain MALANDAIN (VERNOUILLET) ; Mme Michèle MANSON (VERNOUILLET) ; M. Joël TRAPATEAU (VERNOUILLET) ; Mme Catherine LUCAS (VERNOUILLET) ; Mme Mélinda BOUGRARA (VERNOUILLET) ; Mme Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS) ; M. Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE).

Était déporté et sort de la salle :
M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE).

Étaient absent(e)s :
M. Robert VIGNIKIN (ANET) ; Mme Véronique DETOC (ARDELLES) ; Mme Myriam GALKO (BEAUCHE) ; M. Patrice LEROMAIN (BROUE) ; M. Emmanuel BRIDRON (CHATAINCOURT) ; Mme Géraldine JAMBON (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS) ; M. Talal ABDELKADER (DREUX) ;Mme Mariam CISSE (DREUX) ;Mme Christine PICARD (DREUX) ; M. Jacques ALIM (DREUX) ;M. Aissa HIRTI (DREUX) ;Mme Amber NIAZ (DREUX) ;Mme Valérie VERDIER (DREUX) ;M. Maxime DAVID (DREUX) ;Mme Carine GENTIL (DREUX) ;M. Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN) ; M. Yvain JOUVEAUDUBREUIL (EZY SUR EURE) ;M. Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) ; Mme Murielle BRAVO (IVRY-LA-BATAILLE) ;Mme Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE) ;Mme Rachel SAPIN (LA MANCELIERE) ; M. Laurent TREMBLAY (LAONS) ; M. Guillaume BARAT (LES CHATELETS) ; M. Dominique GARNIER (LOUVILLIERS-EN-DROUAIS) ; M. Thierry LAINE (LOUYE) ; Mme Pervenche CHAUVIN (PUISEUX) ; M. Benoit LUCAS (REVERCOURT) ; M. Jean-Louis GODEFROY (RUEIL-LA-GADELIERE) ; M. Pascal BAELEN (SAINT-LUBIN-DE-CRAVANT) ; M. Philippe DUMAS (SAINT-OUEN-MARCHEFROY) ; M. Hamza SARI (SAINT-REMY-SUR-AVRE) ;M. Christian ALBERT (SAULNIERES) ; M. Patrick GOURDES (SAUSSAY) ; M. Thomas BAUBION (SERVILLE) ; M. Thibault PELLETIER (TREMBLAY-LES-VILLAGES) ; Mme Nicole MONTIGNY (VERNOUILLET) ;M. Youssef LAMRINI (VERNOUILLET) ;Mme Gisèle QUERITE (VERNOUILLET) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX) ; M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX).

Pouvoir(s) :
M. Pascal ROSSION (DREUX) donne pouvoir à Madame Josette PHILIPPE (DREUX) ; Mme Fouzia KAMAL (DREUX) donne pouvoir à Mme Sophie VILLEMIN (DREUX) ; M. Nelson FONSECA (DREUX) donne pouvoir à M. Arnaud DAUTREY (DREUX) ; M. Francis PECQUENARD (LA CHAUSSEE-D'IVRY) donne pouvoir à M. Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS) ; M. Denis COCHELIN (SAINT-GEORGES-MOTEL) donne pouvoir à M. Eric DESLANDES (SAINT-GEORGES-MOTEL) ; Mme Jocelyne JOUCQUE (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) donne pouvoir à M. Pascal ARTECHEA (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS) ; M. Gilles BLANCHARD (SAINT-SAUVEUR-MARVILLE) donne pouvoir à Madame Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX-EGLISES).

Le quorum étant atteint, le conseil communautaire peut valablement délibérer.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

Il a été exposé,

Une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) du parc d'activités de Coutumel a été créée par délibération du conseil municipal de la commune d'Ezy-sur-Eure le 16 mars 1990 pour un périmètre d'environ 10 hectares pour accueillir des activités économiques. Cette ZAC a fait l'objet de plusieurs phases de gestion successives : par la SEMEDE jusqu'en 1998, puis par la commune d'Ezy-sur-Eure, et enfin par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux à compter de 2017.

La ZAC était destinée à recevoir des activités secondaires et tertiaires de toute nature (industries non polluantes, artisanat, entrepôts, commerces et bureaux) ainsi que l'habitat lié directement à ces activités (direction, surveillance...).

En 2016, la commune a transformé environ 6 hectares au Sud de la ZAC en zone de développement à dominante habitat lors de l'élaboration de son PLU dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vue de la création d'un nouveau quartier d'habitat comprenant environ 80 logements, dont 49 % de logements sociaux.
Compte tenu de ce changement, la ZAC Coutumel devra être supprimée.

Afin d'envisager cette suppression, un bilan de la ZAC Coutumel a été réalisé : cette opération présente aujourd'hui un déficit global de – 1 118 096,96 € supporté conjointement par la commune (552 059,96 €) et la Communauté d'agglomération (566 037,00 €).
Ce déficit s'explique notamment par le fait que le foncier aménagé n'a pas fait l'objet de commercialisation compte tenu du nouveau projet de création d'un quartier.

Afin de permettre le lancement opérationnel du nouveau projet d'aménagement sur la commune, cette dernière et la Communauté d'agglomération ont souhaité conclure un accord transactionnel afin de régler les conséquences financières et patrimoniales de la suppression de la ZAC Coutumel.

Ce protocole a pour objet :
- de clarifier les responsabilités financières liées à la clôture de la ZAC ;
- d'organiser les conditions de transfert et de valorisation des fonciers nécessaires au nouveau projet ;
- de fixer un cadre commun pour la poursuite de l'aménagement du secteur Sud de la ZAC via une nouvelle opération d'aménagement.

Aux termes de celui-ci :
- la Communauté d'agglomération s'engage à procéder à l'acquisition des terrains de la commune d'Ezy-sur-Eure, qui s'engage à lui vendre, pour un montant de 552 059,96 €. France Domaine a estimé, dans un avis en date du 03 février 2026, la valeur de ces terrains à 997 000 €. La différence entre le prix ainsi estimé et le prix de vente est justifiée par les dépenses supportées par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux concernant la ZAC Coutumel et par la nécessité d'équilibrer la future opération d'aménagement ; ce qui constitue un motif d'intérêt général ;
- la Communauté d'agglomération s'engage à porter la procédure d'aménagement relative à la création d'un nouveau quartier d'habitat sur le territoire de la commune d'Ezy-sur-Eure : le bilan prévisionnel du futur aménagement fait apparaître une opération équilibrée, sur la base des hypothèses basses de recettes et de la mobilisation d'une part communale de taxe d'aménagement ;
- la commune d'Ezy-sur-Eure s'engage à reverser à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux le produit de la part communale de la taxe d'aménagement perçue sur le périmètre de l'opération du 1er janvier 2027, jusqu'à la réception du dernier ouvrage prévu par la future opération d'aménagement dans les conditions définies au protocole.

La mise en œuvre opérationnelle du protocole, notamment les actes relatifs à la suppression de la ZAC, à la cession foncière, aux modalités financières détaillées ou au lancement opérationnel de la future opération

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-029-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

d'aménagement fera l'objet de délibérations ultérieures devant le conseil municipal d'Ezy-sur-Eure et le conseil communautaire, conformément aux compétences de chacune des collectivités.

__VU__ le code civil et notamment ses articles 1106, 1193, et 2044,
__VU__ le code général des collectivités territoriales,
__VU__ l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par la filière touristique, agricole et le développement durable du 22 janvier 2026,
__VU__ le projet de protocole d'accord et ses annexes,
__VU__ l'avis France Domaine en date du 02 février 2026.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés, *(Monsieur Pierre LEPORTIER ne prend pas part au vote).*

ARTICLE 1 : APPROUVE le protocole d'accord transactionnel relatif à la régularisation de la ZAC Coutumel, conclu entre la commune d'Ezy-sur-Eure et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
ARTICLE 2 : AUTORISE le Président à signer ledit protocole et toute pièce nécessaire à sa mise en œuvre ;
ARTICLE 3 : PREND ACTE que la déclinaison opérationnelle du protocole fera l'objet de délibérations ultérieures, tant au niveau de la commune qu'au niveau de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 13 FEV. 2026 La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif d'Orléans dans un délai de deux mois à compter de la date de publication conformément aux articles R.421-1 et R.421-5 du code de justice administrative.	**POUR EXTRAIT CONFORME** **Dreux, le** 13 FEV. 2026 **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Sébastien LEROUX** **Secrétaire de séance**