Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-030-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

**Engagement d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) pour l'extension et la requalification de la zone d'activités économique des Livraindières à Dreux – Définition des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation**

Rapporteur : Frédéric GIROUX

**N°CC2025-030**

| | |
|---|---|
| Nombre de membres en exercice | 122 |
| Nombre de déports | 1 |
| Nombre de présents | 76 |
| Nombre de pouvoirs pris en compte | 8 |
| Votants | 84 |
| 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)

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-030-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

; M. Daniel COLLEU (LA MADELEINE DE NONANCOURT) ; Mme Béatrice PIERRON (LE BOULLAY-LES-DEUX-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) ; M. Pierre LEPORTIER (EZY SUR EURE) ; M. Sebastien LEROUX (DREUX).

Était déporté et sort de la salle :
M. Pierre-Frédéric BILLET (DREUX).

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).

Pouvoir(s) :
M. Pascal ROSSION (DREUX) donne pouvoir à Madame Josette PHILIPPE (DREUX) ; M. Jean-Michel POISSON (DREUX) donne pouvoir à M. Sébastien LEROUX (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-CC2026-030-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

**Il a été exposé,**

Dans le cadre de ses compétences en matière de développement économique et d'aménagement de l'espace, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a en charge la création et la requalification des zones d'activités du territoire. Elle déploie depuis plusieurs années sa stratégie de revitalisation et de dynamisation des espaces économiques en s'appuyant sur une utilisation raisonnée de la ressource foncière et en conduisant des projets vecteurs de transition.

Le projet d'extension et de requalification du parc d'activités des Livraindières à Dreux (annexe n°1) est inscrit dans les documents de planification en vigueur : le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

Les parcelles agricoles ont été transférées de la ville de Dreux à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en 2013 pour environ 40 ha.
Une première étude de faisabilité reposant sur l'extension et la requalification du parc d'activité a été menée en 2019, poursuivie en 2023 par un marché de mandat de maitrise d'ouvrage publique attribué à la Société d'Aménagement et d'Equipement du Département d'Eure-et-Loir (SAEDEL) pour réaliser les études de programmation et déterminer la procédure d'aménagement ainsi que le périmètre opérationnel les plus adaptés à la future opération d'aménagement.

Afin de poursuivre l'opération, il est proposé d'engager une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à maitrise foncière partielle et d'en définir ci-après les objectifs ainsi que les modalités de la concertation.

**Engagement de la procédure de ZAC maitrise foncière partielle :**
Les différents éléments d'analyse convergent vers la mise en place d'une ZAC à maîtrise foncière partielle.
La procédure de ZAC est réglementée dans le code de l'urbanisme aux articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants.
Elle se décline en trois temps :
- l'engagement de la procédure, objet de la présente délibération, permettant de fixer les objectifs du projet de ZAC ainsi que les modalités de concertation publique ;
- la création de la ZAC, par approbation du dossier de création composé d'un rapport de présentation, d'un plan de situation, du périmètre, de l'étude d'impact (le cas échéant) et du régime de participation financière ;
- la réalisation de la ZAC, par approbation du dossier de réalisation intégrant notamment le projet global des constructions et des équipements publics, les modalités prévisionnelles de financements et l'étude d'impact actualisée si nécessaire.

Cet outil privilégié pour les opérations d'ampleur permet notamment de définir les aspects programmatiques et conceptuels et de maîtriser le déroulement opérationnel en vue de la réalisation des aménagements et des équipements, tout en se dotant d'outils financiers.
Cette ZAC serait à maîtrise foncière partielle, ce qui permet d'inclure dans son périmètre des terrains n'appartenant pas à la collectivité afin que l'ensemble des constructeurs participent au coût des équipements publics (soit via les cessions de charges foncières / soit via la conclusion de conventions de participation prévues à l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme).

Ainsi le périmètre de la future opération d'aménagement en ZAC s'étendrait sur environ 88,8 hectares comprenant notamment 35,5 hectares de fonciers privés et 15 hectares de friches à requalifier (annexe n°2).

**Les objectifs de la ZAC :**
Cette opération poursuit un certain nombre d'objectifs en matière d'aménagement, de développement urbain et de développement économique (annexe n°3).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-030-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

- Objectifs généraux :

  Les objectifs poursuivis par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux dans le cadre du projet de ZAC à maîtrise foncière partielle sont les suivants :
  - développer une offre foncière immobilière à destination des entreprises productives ; notamment pour les besoins du secteur industriel et de services associés ;
  - contribuer au renouvellement du site par le traitement des friches et des espaces à requalifier ;
  - garantir l'insertion paysagère et environnementale du projet ;
  - garantir la maîtrise du foncier et la pérennité des usages des bâtiments comme objectif central pour la collectivité en déclinaison de sa politique de stratégie de sobriété foncière. Dans cette perspective, une étude portant sur la dissociation du foncier et du bâti est engagée. Le recours à des baux à construction sur les parcelles stratégiques, notamment en façade de la RN12 et en entrée de site, permettrait de sécuriser le patrimoine public tout en assurant le développement d'activités pérennes sur la zone.

- En matière d'objectifs paysagers :
  - valoriser et renforcer la frange paysagère Est en lien avec les espaces boisés existants ;
  - favoriser l'implantation des dispositifs de gestion hydraulique sur cette frange ;
  - qualifier les voiries existantes et à créer, via un aménagement paysager qualitatif répondant aux enjeux de gestion alternatives des eaux pluviales et au développement des mobilités douces – piétons et cycles.

- En termes de programmation et de développement économique :
  - développer une trame viaire évolutive permettant l'accueil d'une grande diversité de typologies d'activités ;
  - proposer des espaces variés en termes de profondeurs parcellaires répondant à une diversité de preneurs et notamment à l'opportunité de développer des produits investisseurs ;
  - maintenir des capacités d'accueil pour de grandes emprises industrielles ayant des besoins compris entre 4 et 6 hectares ;
  - offrir des espaces compatibles avec les besoins de sous-traitance exprimés par le circuit de l'Est parisien ;
  - ne pas développer de nouveaux espaces dédiés à de la logistique pure, ne créant pas ou peu d'emplois.

**Modalités de concertation :**

La procédure de ZAC prévoyant une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, sur toute la durée de l'élaboration du projet (article L.103-2 du code de l'urbanisme), il est prévu ici de l'organiser selon les modalités suivantes :

- affichage de la présente délibération au siège de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ;
- au moins une réunion publique sur la présentation du projet de ZAC (contexte, enjeux, objectifs ...) ;
- au moins une réunion de concertation afin d'identifier les besoins et les attentes des usagers de la zone en matière d'équipements et de services ;
- article dans le magazine Agglorama et sur le site internet de la collectivité, permettant d'informer les usagers de l'avancement du projet ;
- dossier de concertation, au contenu évolutif à mesure de l'avancement du projet, mis à disposition du public pendant toute la durée d'élaboration du projet, accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et contributions de chacun (disponible au siège de la collectivité et sur son site internet).

A l'issue de la concertation préalable, le bilan sera arrêté par le conseil communautaire, conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme. L'acte de création de la ZAC sera postérieur ou concomitant au bilan de la concertation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260213-CC2026-030-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/02/2026
Publication : 13/02/2026

*VU le code de l'urbanisme notamment ses articles L. 311-1 et suivants et R. 311-1 et suivants (ZAC) et L. 103-1 et suivants (concertation),*
*VU la délibération du conseil communautaire n°2013-198 du 26 juin 2013 - Zone d'activités des Livraindières : échange de terrains avec la ville de Dreux,*
*VU la délibération du bureau communautaire n°2018-135 du 11 juin 2018 – Autorisation de signature du marché « réalisation de la mission de maitrise d'œuvre pour la requalification et l'extension du Parc d'activité des Livraindières »,*
*VU la délibération du bureau communautaire n°BC2023-047 – Approbation et autorisation de signature du marché n°2023/12 relatif au mandat d'aménagement pour les études préalables au développement du parc d'activité des Livraindières à Dreux,*
*VU l'avis favorable de la commission attractivité du territoire par la filière touristique, agricole et le développement durable du 22 janvier 2026,*
*VU la localisation du projet d'extension des Livraindières,*
*VU le périmètre de la ZAC,*
*VU le schéma d'aménagement du projet d'extension.*

**Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés, *(Monsieur Pierre-Frédéric BILLET, hors de la salle, ne prend pas part au vote).***

**ARTICLE 1 : APPROUVE** l'engagement de la procédure de ZAC à maîtrise foncière partielle pour l'opération d'aménagement d'extension et requalification du parc d'activités des Livraindières à Dreux, selon le périmètre présenté ;
**ARTICLE 2 : APPROUVE** les objectifs poursuivis pour la création de la ZAC ;
**ARTICLE 3 : APPROUVE** les modalités de concertation définies dans la présente délibération ;
**ARTICLE 4 : AUTORISE** Monsieur le Président, ou son représentant dûment habilité, à procéder à toutes les formalités à venir dans le cadre de la procédure de ZAC ainsi que dans le cadre de la concertation.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

| | |
|---|---|
| Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité :<br><br>13 FEV. 2026<br><br>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**<br>**Dreux, le** 13 FEV. 2026<br><br>**Gérard SOURISSEAU**<br>**Président**<br><br>**Sébastien LEROUX**<br>**Secrétaire de séance** |