Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-054-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU LUNDI 09 MARS 2026

DEVELOPPEMENT ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

Acquisition du terrain situé sur la zone d'activités Bonsecours à Vernouillet pour l'implantation de la chaufferie du futur réseau de chaleur urbain

Rapporteur : Gérard SOURISSEAU

N°BC2026-054

Nombre de membres en exercice	24
Nombre de présents	19
Nombre de déports	0
Nombre de pouvoirs	0
Votants	19
Secrétaire de séance : **Jérôme DEPONDT**	

L'an 2026, le 09 mars à 18 heures 30, le bureau communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 03 mars 2026, s'est réuni à Dreux, sous la Présidence de Monsieur Gérard SOURISSEAU.

Étaient présent(e)s :
Gérard SOURISSEAU (SAINT-LUBIN-DES-JONCHERETS), Patrick RIEHL (SAINT-REMY-SUR-AVRE), Loïc BARBIER (BREZOLLES), Caroline VABRE (DREUX), Jérôme DEPONDT (MARCHEZAIS), Pascal LEPETIT (OULINS), Sébastien LEROUX (DREUX), Emmanuelle BONHOMME (FONTAINE-LES-RIBOUTS), Pierre LEPORTIER (EZY-SUR-EURE), Jean-Louis RAFFIN (CHATEAUNEUF-EN-THYMERAIS), Nathalie MILWARD (ROUVRES), Frédéric GIROUX (LE BOULLAY-THIERRY), Christine RENAUX-MARECHAL (ECLUZELLES), Evelyne DELAPLACE (VERT-EN-DROUAIS), Daniel RIGOURD (VILLEMEUX-SUR-EURE), Véronique BASTON (MARVILLE-MOUTIERS-BRULE), Pierre SANIER (BU), Jean BARTIER (GARNAY), Christian BOUCHER (CHERISY).

Étaient absent(e)s excusé(e)s :
Pierre-Frédéric BILLET (DREUX), Talal ABDELKADER (DREUX), Sylvie HENAUX (IVRY-LA-BATAILLE), Stéphan DEBACKER (ESCORPAIN), Damien STEPHO (VERNOUILLET).

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-054-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Il a été exposé,

Depuis le 1er juillet 2023, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est compétente pour la distribution de chaleur et de froid. Cette compétence s'intitule aujourd'hui « *création, aménagement, entretien et gestion des réseaux de chaleur raccordés à la chaufferie principale desservant principalement les quartiers politique de la ville situés sur les communes de Dreux et Vernouillet* ».

Sur ce fondement, elle assure le pilotage du projet du futur réseau de chaleur urbain qui desservira les quartiers prioritaires des Bâtes à Dreux et de la Tabellionne à Vernouillet. Ce nouveau réseau viendra notamment remplacer les réseaux privés d'Habitat Drouais, des réseaux vieillissants de plus de 50 ans voués à être désaffectés.

L'objectif de ce nouveau réseau, initié dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU), est principalement de réduire les charges pour les ménages tout en limitant l'impact environnemental de la production d'eau chaude (sanitaire et chauffage) d'au moins 3 460 logements équivalents (correspondant à une surface totale chauffée de plus de 240 000 m²).

Centré sur les quartiers des Bâtes à Dreux et de la Tabellionne à Vernouillet, il sera alimenté par une chaufferie à construire au sein de la zone d'activités « Bonsecours », sur un terrain propriété de la mairie de Vernouillet.

Par délibération n°CC2025-177, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux a approuvé le principe de gestion en concession de service public de ce réseau de chaleur, les principales caractéristiques du futur contrat, ainsi que le lancement de la consultation auprès d'opérateurs économiques. Il convient aujourd'hui pour la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux d'acquérir le terrain sur lequel sera construite la future chaufferie.

Contexte géographique et viabilisation du terrain :
La ville de Vernouillet est propriétaire d'un terrain situé dans la zone d'activités Bonsecours, au nord du territoire communal, à proximité du supermarché Lidl.

Le terrain visé par le projet est constitué de la parcelle AI n°709 située en zone 1AUXc du PLU en vigueur.

Le projet étant en cours de définition, les parties ont considéré nécessaire d'identifier un potentiel constructif supplémentaire qui pourrait être saisi, selon les besoins du projet, de façon optionnelle. Il s'agit d'une emprise d'environ 2 000 m² sur la parcelle AI n°632.

PARCELLE	ADRESSE	CONTENANCE
AI n°709	Rue Joseph Bulet	3 376 m²
AI n°632	Chemin rural des Bois Inards	9 409 m² (Détachement d'un lot à bâtir de 2 100 m²)

Au regard des enjeux du projet et des aménagements actuels de la zone d'activité, il est proposé de définir les conditions de vente comme suit :

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-054-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Parcelle AI n°709
Cession d'un terrain viabilisé, aux conditions suivantes :
- branchement au réseau électrique à hauteur de 36kva (réseau basse tension) ;
- branchement au réseau d'eau potable existant pour un diamètre de 65 mm ;
- branchement au réseau d'assainissement existant pour un diamètre 110 mm ;
- réalisation de la voirie selon dimension et portance existante sur la rue Joseph Bulet (voirie lourde).

L'ensemble des branchements sera apporté au droit de la parcelle AI n°709, au point le plus court.

Tout raccordement ou demande de dimensionnement supplémentaire sera à la charge de l'acquéreur. Le vendeur ne prendra pas en charge le coût financier du potentiel redimensionnement du réseau d'eau potable.

Les clauses relatives aux surcoûts techniques pourront être intégrées dans une clause de révision, à définir en fonction du projet retenu.

Les frais d'éviction liés au bail rural sont à la charge du vendeur. La purge du droit de préemption de la SAFER doit également être réalisée par le vendeur avant cession.

Les frais d'acte restent à la charge de l'acquéreur.

Partie de parcelle AI 632 (environ 2000 m²)
Pour cette partie de parcelle, il est prévu une option d'achat conditionnelle, déclenchée uniquement en cas de besoin.
Les limites précises de cette emprise pourront être confirmées ou ajustées lors de l'établissement du document d'arpentage, entre la promesse de vente et la vente définitive, afin de tenir compte des contraintes techniques et du projet qui sera porté par le délégataire.

Pour les deux parcelles :
- les frais de division et d'arpentage sont à la charge du vendeur pour ce qui relève uniquement des besoins liés à la vente ;
- la réalisation d'une étude géotechnique G1 avec un point de sondage pour chacune des parcelles est à la charge du vendeur.

La défense incendie, ainsi que la gestion des eaux pluviales, sont à prévoir à la parcelle par le futur délégataire.

Au regard de ces éléments, une promesse de vente sera établie avec les clauses suspensives associées.

Prix de vente
Conformément à l'avis du Domaine du 25 novembre 2025, la valeur vénale du foncier a été fixée à 29 € HT/m².

Sur cette base, la ville de Vernouillet a délibéré le 04 février 2026 en faveur de la cession à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux de la parcelle AI n°709 de façon ferme, ainsi que de la partie concernée de la parcelle AI n°632, au prix de 29 € HT/m².

__VU__ le 9° de la délibération n° 2021-75 du conseil communautaire du 12 avril 2021 portant délégation du conseil communautaire au bureau communautaire pour l'acquisition des biens immobiliers inférieurs à 500 000 € HT,
__VU__ la délibération du conseil communautaire n°2023-21 du 20 mars 2023 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux,
__VU__ la délibération du conseil communautaire n°2025-177 du 29 septembre 2025 portant modification des statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux,
__VU__ le plan,
__VU__ l'avis des domaines.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260310-BC2026-054-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 10/03/2026
Publication : 10/03/2026

Après en avoir délibéré, le bureau communautaire, à l'unanimité des suffrages exprimés,

ARTICLE 1 : APPROUVE achat de la parcelle cadastrée AI n°709 de manière ferme et d'une partie de la parcelle AI n°632 de manière conditionnelle selon le projet de réseau de chaleur retenu, au prix de 29 € HT/m² auquel il conviendra d'ajouter les frais d'acte à la charge de l'acquéreur ;
ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant, à signer l'acte notarié et tous documents y afférents.

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 10 MARS 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** 10 MARS 2026 **Gérard SOURISSEAU** **Président** **Jérôme DEPONDT** **Secrétaire de séance**