Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-217-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

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 29 JUIN 2026

RESSOURCES
AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET GRANDS PROJETS

Zone Coutumel à Ezy-sur-Eure :

Acquisition par la Communauté d'agglomération des terrains

Rapporteur : Frédéric GIROUX
N°CC2026-217

Nombre de membres en exercice	122
Nombre de présents	84
Nombre de pouvoirs	14
Ne prend pas part au vote	1
Votants	98
Secrétaire de séance : Nelson FONSECA	

L'an 2026, le 29 juin à 19 heures, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 23 juin 2026, s'est réuni à Bû, sous la présidence de Monsieur Christophe LE DORVEN, Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

Étaient présent(e)s :
Virginie QUENTIN (Abondant) ; Alain CAPÉRAN (Allainville) ; Bernard COUILLAUT (Anet) ; Pauline PERRICHON (Anet) ; Fan LAVOISÉ (Aunay-sous-Crécy) ; Nicolas DE LA CELLE (Beauche) ; Guy PRADES (Berchères-sur-Vesgre) ; Stéphane MESDON (Bérou-la-Mulotière) ; Christophe BARRET (Boissy-en-Drouais) ; Jean-Claude DELANOE (Boncourt) ; Stéphane LANTZ (Brezolles) ; Jean-Luc BREANT (Broué) ; Dany VANELLE (Bû) ; Patrick HOUVET (Charpont) ; Marie-Christine JUILLET-DORDET (Châteauneuf-en-Thymerais) ; Michel LETHUILLIER (Cherisy) ; Patrick JOUTEAU (Crécy-Couvé) ; Laëtitia GIRARD (Crucey-Villages) ; Abdel-Kader GUERZA (Dreux) ; Christophe LE DORVEN (Dreux) ; Marie-Françoise SCAVENNEC (Dreux) ; Mathieu TRIBOUILLOIS (Dreux) ; Christophe LE CICLÉ (Dreux) ; André HOMPS (Dreux) ; Ratko KLISURA (Dreux) ; Caroline BRAY (Dreux) ; Mounir CHAKKAR (Dreux) ; Florence ARCHAMBAUDIERE (Dreux) ; Nelson FONSECA (Dreux) ; Caroline VABRE (Dreux) ; Eric DUQUESNOY (Dreux) ; Marie DALENÇON (Dreux) ; Valentino GAMBUTO (Dreux) ; Eric ROUSSEL (Écluzelles) ; Dominique DUVAL (Ézy-sur-Eure) ; Pierre LEPORTIER (Ézy-sur-Eure) ; Frédéric GIOWACHINI (Favières) ; Emmanuelle BONHOMME (Fontaine-les-Ribouts) ; François CENIER (Garancières-en-Drouais) ; Emmanuel PARAGOT (Garnay) ; Sophie APRUZZESE (Gilles) ; Nathalie VELIN (Guainville) ; Samuel BOVE (La Chapelle-Forainvilliers) ; Francis PECQUENARD (La Chaussée-d'Ivry) ; Pascal GUÉNÉE (Laons) ; Béatrice PIERRON (Le Boullay-les-Deux-Églises) ; Stéphane HUET (Le Boullay-Mivoye) ; Frédéric GIROUX (Le Boullay-Thierry) ; Marc AVENARD (Luray) ; Philippe MERLET (Maillebois) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-217-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

Jérôme DEPONDT (Marchezais) ; Véronique BASTON (Marville-Moutiers-Brûlé) ; Glenn PRATS (Mézières-en-Drouais) ; Denis CHERON (Montreuil) ; Jean-Loup JUSTEAU (Nonancourt) ; Sylvie CHALLES (Ormoy) ; Clémentine FISSON (Ouerre) ; Patrick JOLIVEL (Oulins) ; Nathalie MILWARD (Rouvres) ; Dominique LUBOW (Saint-Ange-et-Torçay) ; Françoise BORGET (Sainte-Gemme-Moronval) ; Caroline BARRE (Saint-Jean-de-Rebervilliers) ; Sébastien JACOB (Saint-Lubin-des-Joncherets) ; Jocelyne JOUCQUE (Saint-Lubin-des-Joncherets) ; Gérard SOURISSEAU (Saint-Lubin-des-Joncherets) ; Karen XARDEL (Saint-Ouen-Marchefroy) ; Patrick RIEHL (Saint-Rémy-sur-Avre) ; Valérie AZIRI (Saint-Rémy-sur-Avre) ; Jérémy BERTOLOTTI (Saint-Rémy-sur-Avre) ; Jean-Pierre BRASSE (Saint-Sauveur-Marville) ; Christian ALBERT (Saulnières) ; Martine LE BRIS (Saussay) ; Thomas LANGE (Serazereux) ; Thomas BAUBION (Serville) ; Eric BINET (Sorel-Moussel) ; Damien STEPHO (Vernouillet) ; Catherine LUCAS (Vernouillet) ; Ali AHSAINE (Vernouillet) ; Joël TRAPATEAU (Vernouillet) ; Nicole MONTIGNY (Vernouillet) ; Najib TALATA (Vernouillet) ; Estelle POMMIER (Vernouillet) ; Évelyne DELAPLACE (Vert-en-Drouais) ; Louis ANEST (Villemeux-sur-Eure).

Étaient absent(e)s excusé(e)s :
Véronique GARNIER (Ardelles) ; Emmanuel BRIDRON (Châtaincourt) ; Christophe LAGARD (Châteauneuf-en-Thymerais) ;Fatiha MESSAOUDI (Dreux) ;Fouzia KAMAL (Dreux) ;Youssef LAMRINI (Dreux) ;Yasemin ALBAYRAK (Dreux) ;Rémi LEPRAT (Ivry-la-Bataille) ;Carole MARTIN (Ivry-la-Bataille) ; Daniel COLLEU (La Madeleine-de-Nonancourt) ; Rachel SAPIN (La Mancelière) ; Guillaume BARAT (Les Châtelets) ; Dominique GARNIER (Louvilliers-en-Drouais) ; Thierry LAINÉ (Louye) ; Pervenche CHAUVIN (Puiseux) ; Benoît LUCAS (Revercourt) ; Jean-Louis GODEFROY (Rueil-la-Gadelière) ; Denis COCHELIN (Saint-Georges-Motel) ; Pascal BAELEN (Saint-Lubin-de-Cravant) ; Pascal GUERRIER (Thimert-Gâtelles) ; Thibault PELLETIER (Tremblay-les-Villages) ; Christian BERTHELIER (Tréon) ; Abdelrhafour BOUMEZIANE (Vernouillet) ;Franck MERCEY (Vernouillet).

Pouvoir(s) :
Philippe LECHEVALLIER (Dampierre-sur-Avre) donne pouvoir à Monsieur Christophe LE DORVEN ; Sabine FRETEY (Dreux) donne pouvoir à Monsieur Nelson FONSECA ; Pierre-Frédéric BILLET (Dreux) donne pouvoir à Madame Marie DALENÇON ; Martine PITOU (Dreux) donne pouvoir à Madame Marie-Françoise SCAVENNEC ; Philippe RIVE (Dreux) donne pouvoir à Madame Florence ARCHAMBAUDIERE ; Caroline SIMOES (Dreux) donne pouvoir à Monsieur Mathieu TRIBOUILLOIS ; Sophie WILLEMIN (Dreux) donne pouvoir à Monsieur Ratko KLISURA ; Stéphan DEBACKER (Escorpain) donne pouvoir à Monsieur Christophe BARRET ; Eric DEPUYDT (Fessanvilliers-Mattanvilliers) donne pouvoir à Monsieur Gérard SOURISSEAU ; Jean-Marc TARDIVENT (Germainville) donne pouvoir à Madame Sophie APRUZZESE ; Didier SIMO (Le Mesnil-Simon) donne pouvoir à Monsieur Patrick JOLIVEL ; Christophe BESNARD (Prudemanche) donne pouvoir à Monsieur Stéphane LANTZ ; Christophe HELIAS (Saint-Maixme-Hauterive) donne pouvoir à Monsieur Dominique LUBOW ; Melinda BOUGRARA (Vernouillet) donne pouvoir à Monsieur Ali AHSAINE.

Suppléant(e)s :
Dagmar Eva BERNITT est suppléé par Stéphane MESDON ; Pierre SANIER est suppléé par Dany VANELLE ; Jean Marie BUTHON est suppléé par Pascal GUÉNÉE.

***

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-217-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

Il a été exposé,

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Coutumel a été créée par délibération du conseil municipal d'Ezy-sur-Eure du 16 mars 1990, sur un périmètre d'environ 10 hectares, pour l'accueil d'activités secondaires et tertiaires de toute nature.
Réalisée en concession par la SEMEDE de 1990 à 1998, puis reprise en régie par la commune, l'opération a permis l'aménagement et la commercialisation de la première tranche ainsi que la réalisation de la voirie des tranches 2 et 3 (2008-2009), sans toutefois que l'ensemble des terrains situés au sud du périmètre aient été commercialisés :



Tranche 1
Tranche 2
Tranche 3

Par délibération n°2016-305 du 21 novembre 2016, le conseil communautaire a déclaré la ZAC de Coutumel d'intérêt communautaire, au titre de la compétence « Aménagement de l'espace communautaire ». À compter du 1er janvier 2017, un budget annexe a été ouvert par la Communauté d'agglomération et l'emprunt lié à l'opération a été transféré à celle-ci.
En revanche, les terrains restant à commercialiser sont demeurés la propriété de la commune, sans cession ni mise à disposition formalisée par procès-verbal.

Parallèlement, la commune a réorienté environ 6 hectares au sud du périmètre vers une zone de développement à dominante habitat, traduite par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrée à son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2020. L'OAP prévoit la réalisation d'environ 80 logements, dont un minimum de 49 % de logements sociaux, avec un premier projet de 20 logements à réaliser par un bailleur social dans le cadre des reconstitutions d'offre du NPNRU.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-217-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

Cette évolution conduit à une transformation profonde de la vocation initiale de la ZAC et à sa suppression.

Dans ce contexte, la commune d'Ezy-sur-Eure et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ont souhaité organiser les conditions de clôture de l'opération et de réalisation du futur projet d'habitat.

Ainsi par délibération n°CC2026-029 du conseil communautaire du 09 février 2026 un état des lieux complet de la situation juridique, foncière et financière héritée de la ZAC de Coutumel a été dressé et un cadre partagé a été fixé visant à sécuriser la clôture de l'opération d'aménagement historique, à clarifier la répartition des engagements financiers liés au déficit constaté et à préparer les conditions de réalisation d'une future opération d'aménagement sur le site. Aux termes de ce protocole :

- la Communauté d'agglomération s'est engagée 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 02 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 et en tenant compte de la reprise du déficit de l'ancienne ZAC ;
- 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.

Les engagements prévus par ce protocole nécessitent désormais plusieurs décisions opérationnelles, dont :

- la suppression de la ZAC de Coutumel ;
- l'acquisition par la Communauté d'agglomération des terrains ;
- la déclaration d'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat à réaliser par la Communauté d'agglomération sur le périmètre Sud de l'ancienne ZAC de Coutumel à Ezy-sur-Eure ;
- le reversement de la taxe d'aménagement sur la Zone Coutumel de la commune d'Ezy-sur-Eure à la Communauté d'agglomération afin de financer les futurs équipements publics.

La commune et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux ont convenu dans le protocole d'accord que le transfert de propriété sera acté par la signature d'un acte authentique de vente dans le délai fixé par le protocole d'accord transactionnel.

Les parcelles concernées représentent une superficie totale de 60 105 m². Elles ne sont pas ouvertes au public ni à la circulation et correspondent également aux emprises non commercialisées de l'ancienne ZAC de Coutumel. Le détail cadastral figure en annexe de la présente délibération (annexe 2).
Le prix de cession a été fixé à 552 059,96 €, correspondant au déficit de l'opération pris en charge par la commune.

France Domaine a estimé, dans un avis en date du 02 février 2026, la valeur de ces terrains à 997 000€.

L'écart entre cette estimation et le prix de vente résulte de l'accord global conclu entre la commune et la Communauté d'agglomération afin de solder les conséquences financières de la ZAC historique et de permettre l'équilibre économique de la future opération d'aménagement. Cette différence est ainsi justifiée par un motif d'intérêt général.

***VU** le code général de la propriété des personnes publiques,*
***VU** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 2241-1 et L. 5211-37,*
***VU** la délibération n°CC2026-029 du conseil communautaire du 9 février 2026,*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-217-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

VU le détail cadastral,
VU l'avis France Domaine du 2 février 2026.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à la majorité absolue des suffrages exprimés (8 contre, 4 abstentions, 1 n'a pas pris part au vote) :

ARTICLE 1 : APPROUVE l'acquisition par la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux des terrains non commercialisés et espaces de voirie non ouverts au public ni à la circulation de l'ancienne ZAC de Coutumel, pour une superficie totale de 60 105 m² et un montant de 552 059,96 € ;
ARTICLE 2 : AUTORISE Monsieur le Président, ou son représentant dument habilité, à signer l'acte authentique de vente ainsi que tout document nécessaire à la réalisation de cette acquisition.

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 13 JUIL. 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** 30 JUIN 2026 **Christophe LE DORVEN** **Président** **Nelson FONSECA** **Secrétaire de séance**

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-217-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026