Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-218-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 :
Déclaration d'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement à vocation d'habitat à réaliser sur le périmètre sud de l'ancienne ZAC de Coutumel à Ezy-sur-Eure

Rapporteur : Frédéric GIROUX
N°CC2026-218

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) ; Jérôme DEPONDT (Marchezais) ; Véronique BASTON (Marville-Moutiers-Brûlé) ; Glenn PRATS (Mézières-

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-218-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publié le : 13/07/2026

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-CC2026-218-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-CC2026-218-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.

Comme rappelé ci-avant, la commune d'Ezy-sur-Eure 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.

Cette évolution, qui conduit à une transformation profonde de la vocation initiale de la ZAC, entraine sa suppression.

Par ailleurs, le passage d'une opération à vocation économique à une opération à dominante habitat implique un changement de cadre juridique et de compétences, l'opération relevant désormais de la politique de l'habitat et de l'aménagement.
Aux termes du 2° du I de l'article L. 5216-5 du CGCT, la communauté d'agglomération exerce de plein droit, au lieu et place des communes membres, la compétence suivante :
« *En matière d'aménagement de l'espace communautaire : schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur ; plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale ; définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme ; [...]* »

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-218-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, auquel ce texte renvoie, définit les opérations d'aménagement comme les actions ayant notamment pour objet « *de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat* », de favoriser le développement économique, de lutter contre l'habitat indigne, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou encore de réaliser des équipements collectifs. L'opération projetée relève de cette définition : elle met en œuvre un projet urbain (la reconversion organisée par l'OAP du PLU) et la politique locale de l'habitat, par la production de logements à forte composante sociale.
L'article L. 300-4 du même code permet en outre à l'Agglomération de concéder la réalisation de l'opération à toute personne y ayant vocation, au terme d'une procédure de mise en concurrence :
« *Le concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage des travaux, bâtiments et équipements concourant à l'opération prévus dans la concession [...]. Il peut être chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à la réalisation de l'opération* ». C'est le mode opératoire envisagé pour la présente opération.

Par ailleurs, le 3° du I du même article confère par ailleurs à l'Agglomération la compétence suivante :
« *En matière d'équilibre social de l'habitat : programme local de l'habitat ; politique du logement d'intérêt communautaire ; actions et aides financières en faveur du logement social d'intérêt communautaire ; réserves foncières pour la mise en œuvre de la politique communautaire d'équilibre social de l'habitat ; action, par des opérations d'intérêt communautaire, en faveur du logement des personnes défavorisées ; amélioration du parc immobilier bâti d'intérêt communautaire* ».
L'opération projetée constitue une traduction opérationnelle directe du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération, lequel fixe des objectifs de production de 655 logements par an, dont 100 logements sociaux ordinaires, sur l'ensemble du territoire communautaire. Le programme (80 logements, dont au moins 49 % de logements sociaux, et 20 logements fléchés au titre des reconstitutions d'offre du NPNRU) y contribue de manière significative à l'échelle du bassin de vie.

Par son ampleur, sa contribution aux objectifs du Programme Local de l'Habitat, et la part importante de logements sociaux qu'il comporte, le projet présente un intérêt communautaire.

Conformément au III de l'article L. 5216-5 du code général des collectivités territoriales, lorsque l'exercice d'une compétence est subordonné à la reconnaissance de son intérêt communautaire, celui-ci est déterminé par le conseil communautaire à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés.

***VU** le code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5216-5 (I, 2° et 3°, et III) et L. 5211-17,*
***VU** le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 300-1, L. 300-4 et R. 311-12,*
***VU** les statuts de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux tels qu'approuvés par arrêté inter préfectoral n° DRCL-BLE-2026100-0001 en date du 10 avril 2026,*
***VU** le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux,*
***VU** le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Ezy-sur-Eure et son Orientation d'Aménagement et de Programmation relative au secteur de Coutumel,*
***VU** la délibération n°2016-305 du 21 novembre 2016 déclarant la ZAC de Coutumel d'intérêt communautaire,*
***VU** la délibération n°CC2026-029 du 9 février 2026 et le protocole d'accord transactionnel signé le 6 mars 2026 entre la commune d'Ezy-sur-Eure et la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux,*
***VU** la délibération du conseil communautaire du 29 juin 2026 relatives à la suppression de la ZAC de Coutumel et à l'acquisition foncière auprès de la commune d'Ezy-sur-Eure,*
***VU** l' extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur de Coutumel (PLU en vigueur).*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-218-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés (9 contre, 4 abstentions, 1 n'a pas pris part au vote) :

ARTICLE 1 : DÉCLARE D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE l'opération d'aménagement à vocation d'habitat à réaliser sur le périmètre Sud de l'ancienne ZAC de Coutumel à Ezy-sur-Eure, telle que décrite ci-avant et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU ;
ARTICLE 2 : PRÉCISE que cette reconnaissance habilite la Communauté d'agglomération à définir, créer et réaliser ladite opération, y compris par voie de concession d'aménagement dans les conditions de l'article L. 300-4 du code de l'urbanisme ;
ARTICLE 3 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document et à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

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**