Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-219-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 :
Reversement de la taxe d'aménagement sur la Zone Coutumel à Ezy-sur-Eure

Rapporteur : Frédéric GIROUX
N°CC2026-219

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-en-Drouais) ; Denis CHERON (Montreuil) ; Jean-Loup JUSTEAU (Nonancourt) ; Sylvie CHALLES (Ormoy) ;

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-219-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

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-CC2026-219-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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-219-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

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 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.

Conformément au protocole d'accord transactionnel dont les termes ont été rappelés ci-avant, la commune, qui, à compter de la suppression de la ZAC percevra le produit de la part communale de la taxe d'aménagement (TA) applicable aux opérations soumises à autorisation d'urbanisme sur le périmètre de l'opération, s'engage à reverser ce produit à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, qui supporte la charge des équipements publics de la zone.

En effet, en application de l'article 1635 quater B du code général des impôts (CGI), les opérations d'aménagement et les opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments, installations ou aménagements de toute nature soumise à un régime d'autorisation en application du code de l'urbanisme donnent lieu au paiement de la taxe d'aménagement. Sa part communale est perçue par la commune au taux qu'elle a fixé en application de l'article 1635 quater L du CGI.

Pendant la durée de la ZAC, les constructions et aménagements réalisés dans son périmètre étaient exonérés de plein droit de la part communale de la taxe, en application du 6° du I de l'article 1635 quater D du CGI, dès lors que le coût des équipements publics avait été mis à la charge des constructeurs ou des

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-219-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 13/07/2026
Publication : 13/07/2026

aménageurs. Cette exonération, mentionnée sur l'acte de création de la ZAC, est applicable jusqu'à la suppression de cette dernière.

La suppression de la ZAC de Coutumel emporte le rétablissement de plein droit de la part communale de la taxe d'aménagement sur le territoire de l'ancienne ZAC, au taux précédemment fixé par la commune en application de l'article 1635 quater L du CGI. Les futures constructions du quartier d'habitat seront donc assujetties à la TA, dont la part communale sera perçue par la commune d'Ezy-sur-Eure.

La taxe d'aménagement a pour objet de faire contribuer les constructeurs au financement des équipements publics rendus nécessaires par l'urbanisation. Or, dans le montage retenu, c'est la Communauté d'agglomération et non la commune qui supportera la charge de la future opération : acquisition et portage du foncier, études, puis suivi de l'opération.

Si la part communale de la TA générée par les constructions du nouveau quartier demeurait intégralement acquise à la commune alors que la Communauté d'agglomération finance les équipements, il en résulterait une asymétrie entre le bénéficiaire de la ressource et le porteur de la charge, contraire à l'économie générale de l'opération et à la finalité même de la taxe. Le reversement convenu au sein du protocole rétablit cette correspondance : le produit fiscal suit la charge effective des équipements. Il participe, avec la valorisation du foncier, à l'équilibre de l'opération et à la résorption du déficit hérité de l'ancienne ZAC.
Le 16° du I de l'article 1379 du CGI dispose que les communes perçoivent la taxe d'aménagement et que :

« Sur délibérations concordantes, prises dans les conditions prévues au VI de l'article 1639 A bis, de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et du conseil municipal de la commune membre intéressée, la commune peut reverser tout ou partie de la taxe à l'établissement public de coopération intercommunale ou aux groupements de collectivités dont elle est membre, compte tenu de la charge des équipements publics relevant, sur le territoire de cette commune, de sa compétence. »

La seule condition de fond posée par le texte tient à ce que le reversement soit déterminé « *compte tenu de la charge des équipements publics* » relevant, sur le territoire de la commune, de la compétence de l'EPCI bénéficiaire. Cette condition est satisfaite :

- la Communauté d'agglomération assume effectivement, au titre de l'opération d'aménagement déclarée d'intérêt communautaire, la charge des études et de l'opération ;
- le protocole plafonne expressément le reversement au coût réel des équipements publics supporté par la Communauté d'agglomération et organise le remboursement de tout excédent à la commune. Le reversement reste donc plafonné par la charge réelle, et ne peut l'excéder.

Les modalités du reversement sont détaillées au sein du protocole d'accord transactionnel du 6 mars 2026 figurant en annexe.

***VU** la loi n°2022-1499 du 1er décembre 2022 de finances rectificatives pour 2022 (article 15),*
***VU** le code général des impôts, notamment ses articles 1379 (I, 16°), 1635 quater A et suivants, les articles 1635 quater B, 1635 quater D (I, 6°), 1635 quater L et 1635 quater N, 1639 A et 1639 A bis (VI),*
***VU** le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2331-5,*
***VU** la délibération n°CC2026-029 du 9 février 2026 approuvant le protocole d'accord transactionnel de la ZAC Coutumel conclu 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 relative à la suppression de la ZAC de Coutumel, à l'acquisition foncière, et à la déclaration d'intérêt communautaire de l'opération d'aménagement,*
***VU** le protocole d'accord transactionnel du 6 mars 2026.*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20260629-CC2026-219-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 absolue des suffrages exprimés (8 contre, 7 abstentions, 1 n'a pas pris part au vote),

ARTICLE 1 : APPROUVE le principe du reversement à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, par la commune d'Ezy-sur-Eure, de la part communale de la taxe d'aménagement perçue sur le périmètre de l'opération d'aménagement Coutumel, en application de l'article 1379 du code général des impôts ;
ARTICLE 2 : APPROUVE les modalités de ce reversement conformément au protocole d'accord transactionnel du 6 mars 2026 annexé à la présente délibération ;
ARTICLE 3 : CHARGE Monsieur le Président de notifier la présente délibération aux services fiscaux dans le délai de deux mois à compter de son adoption ;
ARTICLE 4 : AUTORISE Monsieur le Président ou son représentant à signer tout document et à accomplir toute formalité nécessaire à l'exécution de la présente délibération, et à inscrire les crédits correspondants aux budgets des exercices concernés.

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**