Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20261008-CC2026-258-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Publication : 08/10/2026

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 28 SEPTEMBRE 2026

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Aménagement du Territoire et Grands projets

Zone d'aménagement concerté (ZAC) « Porte Sud » : approbation et autorisation de signature d'une promesse de bail emphytéotique et d'un bail emphytéotique avec la société ECLIPSE et la société d'économie mixte ENER CENTRE - VAL DE LOIRE

Rapporteur : Frédéric GIROUX

N° CC2026-258

Nombre de membres en exercice	122
Nombre de présents	79
Nombre de pouvoirs	12
Votants	91
Secrétaire de séance : **Sabine FRETEY**	

L'an 2026, le 28 septembre à 19 heures, le conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, dûment convoqué le 22 septembre 2026, s'est réuni à Saint-Rémy-sur-Avre, sous la Présidence de Monsieur Christophe LE DORVEN, Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.

Étaient présent(e)s :
Alain CAPÉRAN (Allainville) ; Bernard COUILLAUT (Anet); Fan LAVOISÉ (Aunay-sous-Crécy) ; Nicolas DE LA CELLE (Beauche) ; Guy PRADES (Berchères-sur-Vesgre) ; Dagmar Eva BERNITT (Bérou-la-Mulotière) ; Christophe BARRET (Boissy-en-Drouais) ; Jean-Claude DELANOE (Boncourt) ; Stéphane LANTZ (Brezolles) ; Jean-Luc BREANT (Broué) ; Emmanuel BRIDRON (Châtaincourt) ; Patrick HOUVET (Charpont) ; Michel LETHUILLIER (Cherisy) ; Patrick JOUTEAU (Crécy-Couvé) ; Laëtitia GIRARD (Crucey-Villages) ; Philippe LECHEVALLIER (Dampierre-sur-Avre) ; Abdel-Kader GUERZA (Dreux) ; Christophe LE DORVEN (Dreux) ; Mathieu TRIBOUILLOIS (Dreux) ; Christophe LE CICLÉ (Dreux) ; André HOMPS (Dreux) ; Ratko KLISURA (Dreux) ; Mounir CHAKKAR (Dreux) ; Florence ARCHAMBAUDIERE (Dreux) ; Sabine FRETEY (Dreux) ; Philippe RIVE (Dreux) ; Eric ROUSSEL (Écluzelles) ; Stéphan DEBACKER (Escorpain) ; Pierre LEPORTIER (Ézy-sur-Eure) ; Emmanuelle BONHOMME (Fontaine-les-Ribouts) ; François CENIER (Garancières-en-Drouais) ; Emmanuel PARAGOT (Garnay) ; Sophie APRUZZESE (Gilles) ; Nathalie VELIN (Guainville) ; Rémi LEPRAT (Ivry-la-Bataille) ; Samuel BOVE (La Chapelle-Forainvilliers) ; Béatrice PIERRON (Le Boullay-les-Deux-Églises) ; Frédéric GIROUX (Le Boullay-Thierry) ; Guillaume BARAT (Les Châtelets) ; Dominique GARNIER (Louvilliers-en-Drouais) ; Marc AVENARD (Luray) ; Jérôme DEPONDT (Marchezais) ; Véronique BASTON (Marville-Moutiers-Brûlé) ; Glenn PRATS (Mézières-en-Drouais) ; Denis CHERON (Montreuil) ; Jean-Loup JUSTEAU

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20261008-CC2026-258-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Publication : 08/10/2026

(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) ; Christophe HELIAS (Saint-Maixme-Hauterive) ; Karen XARDEL (Saint-Ouen-Marchefroy) ; Patrick RIEHL (Saint-Rémy-sur-Avre) ; Jérémy BERTOLOTTI (Saint-Rémy-sur-Avre) ; Jean-Pierre BRASSE (Saint-Sauveur-Marville) ; Martine LE BRIS (Saussay) ; Pascal GUERRIER (Thimert-Gâtelles) ; Christian BERTHELIER (Tréon) ; Catherine LUCAS (Vernouillet) ; Ali AHSAINE (Vernouillet) ; Joël TRAPATEAU (Vernouillet) ; Nicole MONTIGNY (Vernouillet) ; Najib TALATA (Vernouillet) ; Estelle POMMIER (Vernouillet) ; Melinda BOUGRARA (Vernouillet) ; Évelyne DELAPLACE (Vert-en-Drouais) ; Louis ANEST (Villemeux-sur-Eure) ; Pierre SANIER (Bû) ; Damien STEPHO (Vernouillet) ; Virginie QUENTIN (ABONDANT).

Suppléant(e)s :
Monsieur Francis PECQUENARD (La Chaussée-d'Ivry) est suppléé par Laurianne FAURE ; Monsieur Eric BINET (Sorel-Moussel) est suppléé par Odile BLIAULT ; Monsieur Christian ALBERT (Saulnières) est suppléé par Mme Marie-Christine GAUDRY.

Étaient absent(e)s excusé(e)s :
Yasemin ALBAYRAK (Dreux) ; Pascal BAELEN (Saint-Lubin-de-Cravant) ; Thomas BAUBION (Serville) ; Christophe BESNARD (Prudemanche) ; Pierre-Frédéric BILLET (Dreux) ; Abdelrhafour BOUMEZIANE (Vernouillet) ; Caroline BRAY (Dreux) ; Denis COCHELIN (Saint-Georges-Motel) ; Daniel COLLEU (La Madeleine-de-Nonancourt) ; Marie DALENCON (Dreux) ; Eric DEPUYDT (Fessanvilliers-Mattanvilliers) ; Eric DUQUESNOY (Dreux) ; Valentino GAMBUTO (Dreux) ; Véronique GARNIER (Ardelles) ; Frédéric GIOWACHINI (Favières) ; Jean-Louis GODEFROY (Rueil-la-Gadelière) ; Stéphane HUET (Le Boullay-Mivoye) ; Marie-Christine JUILLET-DORDET (Châteauneuf-en-Thymerais) ; Fouzia KAMAL (Dreux) ; Christophe LAGARD (Châteauneuf-en-Thymerais) ; Thierry LAINE (Louye) ; Youssef LAMRINI (Dreux) ; Thomas LANGE (Serazereux) ; Benoît LUCAS (Revercourt) ; Carole MARTIN (Ivry-la-Bataille) ; Franck MERCEY (Vernouillet) ; Philippe MERLET (Maillebois) ; Fatiha MESSAOUDI (Dreux) ; Thibault PELLETIER (Tremblay-les-Villages) ; Martine PITOU (Dreux) ; Caroline VABRE (Dreux).

Etaient absents et avaient donné un pouvoir(s) :
Jean Marie BUTHON (Laons) donne pouvoir à Monsieur Christophe BARRET ; Pervenche CHAUVIN (Puiseux) donne pouvoir à Monsieur Patrick JOUTEAU ; Nelson FONSECA (Dreux) donne pouvoir à Monsieur Philippe RIVE ; Dominique DUVAL (Ezy-sur-Eure) donne pouvoir à Pierre LEPORTIER ; Pauline PERRICHON (Anet) donne pouvoir à Monsieur Bernard COUILLAUT ; Rachel SAPIN (La Mancelière) donne pouvoir à Monsieur Christophe Le Dorven ; Marie-Françoise SCAVENNEC (Dreux) donne pouvoir à Monsieur Abdel-Kader GUERZA ; Didier SIMO (Le Mesnil-Simon) donne pouvoir à Madame Nathalie VELIN ; Caroline SIMOES (Dreux) donne pouvoir à Madame Sabine FRETEY ; et Sophie WILLEMIN (Dreux) donne pouvoir à Monsieur Ratko KLISURA ; Valérie AZIRI (Saint-Rémy-sur-Avre) donne pouvoir à Patrick RIEHL ; Jean-Marc TARDIVENT (GERMAINVILLE) donne pouvoir à Pierre SANIER.

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

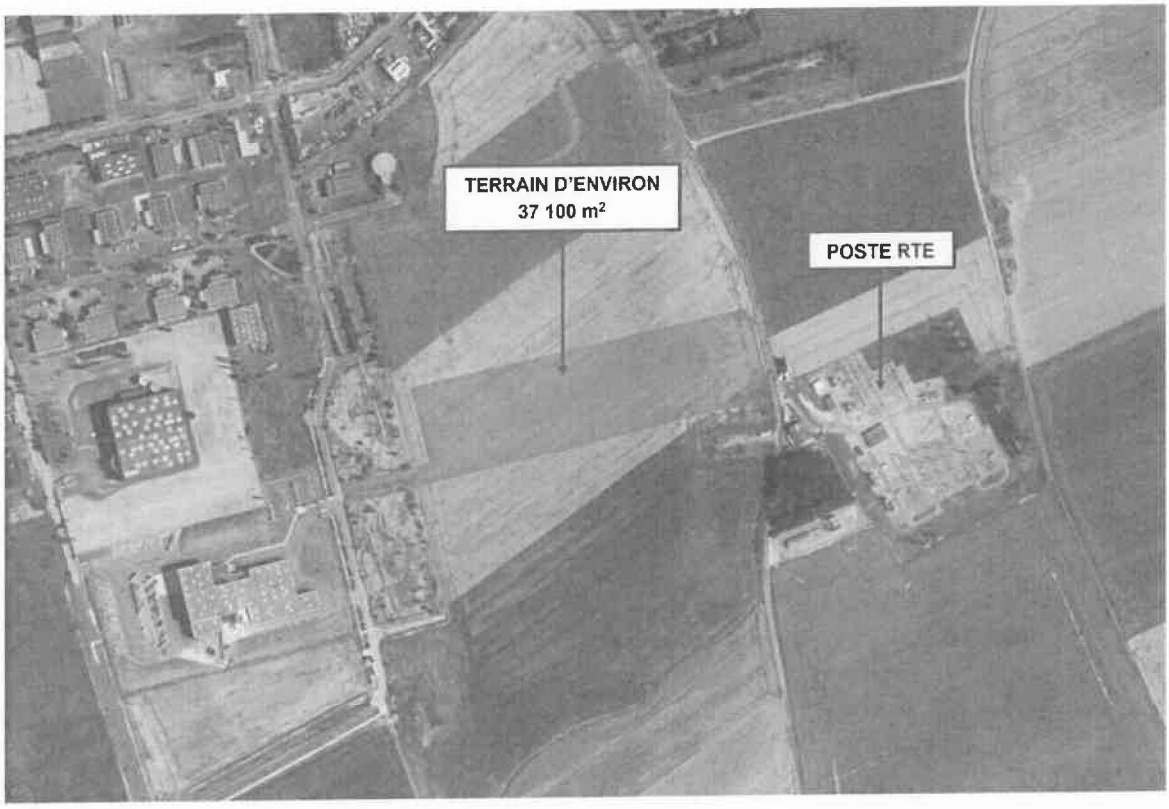
Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20261008-CC2026-258-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Publication : 08/10/2026

Il a été exposé,

La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est propriétaire, sur le territoire de la commune de Vernouillet, des parcelles cadastrées section ZI n° 391p, 403p, 405p, 395p et 455, sises dans la zone n° 56 de la ZAC « Porte Sud ». Les parcelles se situent entre la rue Jean Bertin et le Chemin de Blainville (RD 309) à proximité immédiate du poste source RTE de Vernouillet.

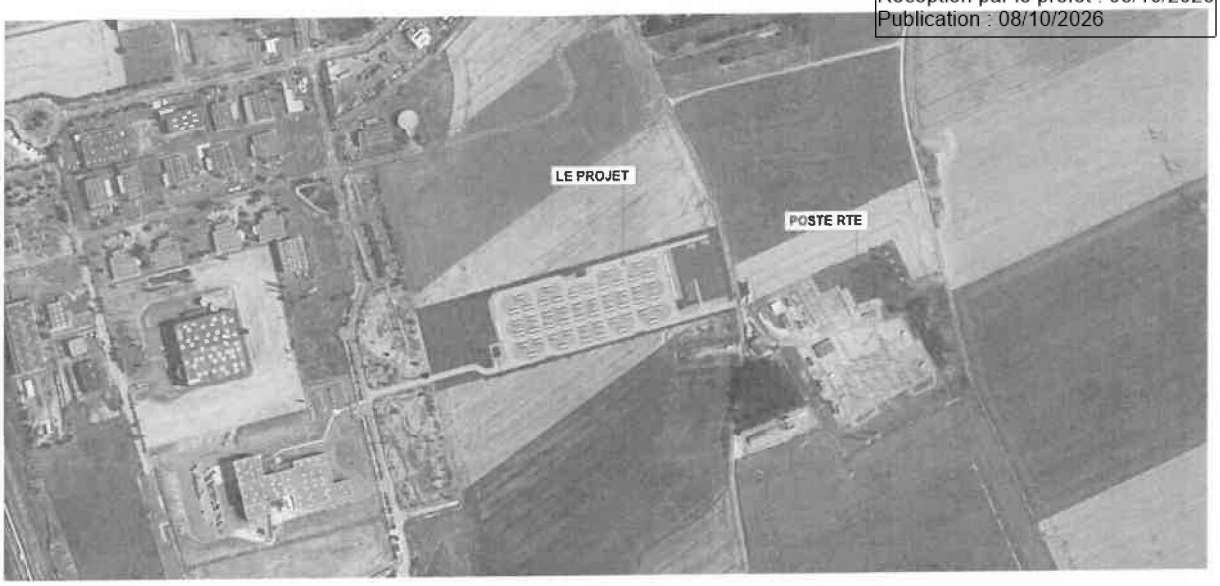
Les parcelles du terrain pourront faire l'objet d'une renumérotation à l'issue d'un redécoupage parcellaire réalisé par un géomètre expert.

Ces parcelles, d'une superficie totale d'environ 37 100 m² et actuellement exploitées à des fins agricoles, relèvent de son domaine privé, dans la mesure où elles ne sont pas affectées à l'usage direct du public, ni à un service public.

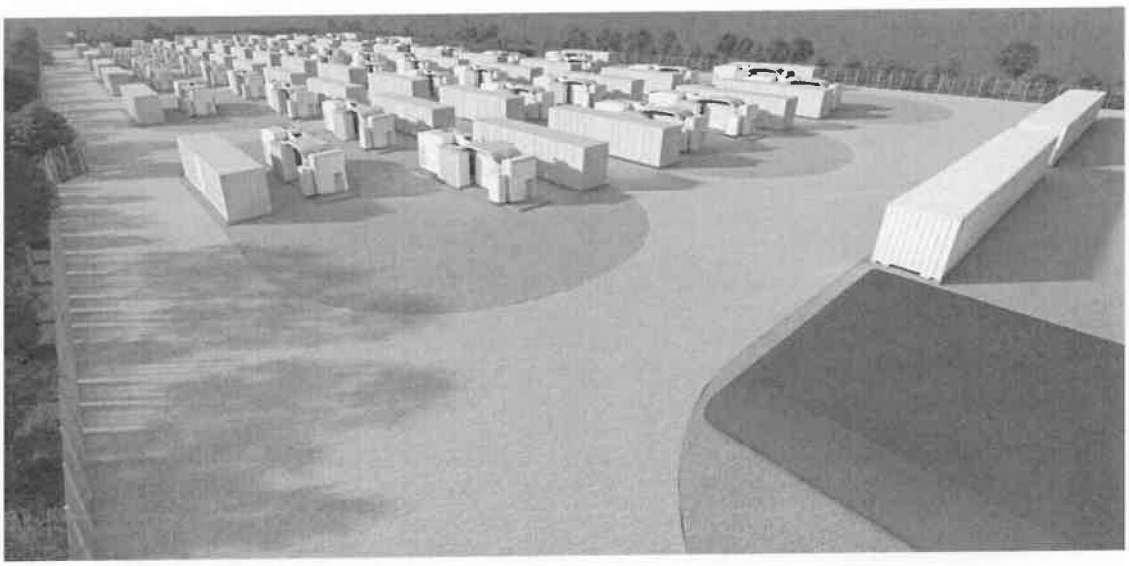


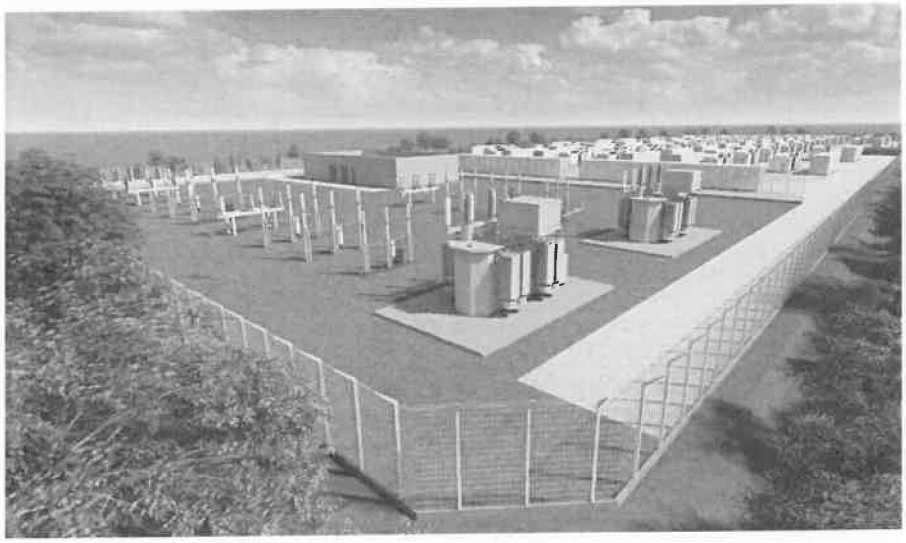
Les sociétés Eclipse et Ener Centre - Val de Loire ont manifesté leur intérêt pour occuper ces parcelles aux fins d'installation d'un parc de batteries de stockage d'électricité.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20261008-CC2026-258-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Publication : 08/10/2026



Concrètement, il s'agit d'installer sur ces parcelles des conteneurs métalliques préfabriqués accueillant du matériel électrique permettant de stocker de l'électricité et reliés au réseau électrique situé à proximité, au moyen, d'une part, d'un poste de conversion et, d'autre part, d'un poste de transformation et de livraison.





Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20261008-CC2026-258-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Publication : 08/10/2026

Afin de se prononcer sur la faisabilité technique, financière et juridique de ce projet ainsi que son opportunité, les sociétés Eclipse et ENER Centre – Val de Loire doivent réaliser une série d'études et obtenir l'ensemble des autorisations nécessaires.

Dans cette perspective, il est proposé de conclure avec ces dernières une promesse de bail emphytéotique de droit commun, d'une durée de deux ans, renouvelable deux ans.

Un ultime renouvellement d'un an, dans les seules hypothèses où l'une des autorisations administratives nécessaires à la mise en œuvre du projet serait toujours en cours d'instruction au terme de la promesse, mais également où la convention de raccordement au réseau électrique n'aurait pas encore été conclue, est par ailleurs envisagé.

En contrepartie de l'exclusivité accordée aux bénéficiaires de cette promesse, le versement par ces derniers, à la signature de la promesse d'une indemnité d'immobilisation des parcelles d'un montant de 50 000 euros est prévu – étant précisé que cette somme restera acquise à la Communauté d'agglomération en toute hypothèse.

Le cas échéant, une fois l'ensemble des conditions suspensives habituelles réalisées, un bail emphytéotique de droit commun, soumis aux dispositions des articles L. 451-1 et suivants du code rural et de la pêche maritime, serait conclu avec les sociétés précitées (ou celle qu'elles entendent créer ensemble, pour la réalisation de ce projet) ou toute société majoritairement détenue par l'une d'elles (sous réserve qu'elle s'engage expressément à reprendre l'intégralité des charges, clauses et conditions de la promesse).

Ce bail serait d'une durée de 20 ans, susceptible d'être prorogé, pour une durée de 30 ans, à la demande du preneur. La durée maximale du bail serait donc de 50 ans.

La surface donnée à bail est de 37 100 m².

Le preneur sera tenu de veiller à la bonne intégration du projet dans l'environnement (tant d'un point de vue paysager que vis-à-vis du bruit). De même, le risque incendie a fait l'objet d'un encadrement rigoureux.

Les caractéristiques principales de ce bail sont prévues à l'annexe 4 de la promesse qui figure en annexe.

Dans son avis du 24 mars 2026, France Domaine a estimé que le montant de la redevance annuelle devait être décomposé de la façon suivante :

- au titre de la part fixe : 4 euros par m² de terrain pris à bail révisable annuellement selon l'indice de révision TP02 « Travaux de génie civil et d'ouvrages d'art neufs ou rénovation - Base 2010 »;
- au titre de la part variable : 0,10 % du chiffre d'affaires ;

Cet avis a été rendu sur la base d'une surface de 45 325 m² pour un montant total (en coût actualisé) de 1,8 M€.

Après négociation entre les parties, il a été convenu :

- au titre de la part fixe : 4,96 euros par m² de terrain pris à bail révisable annuellement selon une formule de révision identique à celle définie par arrêté ministériel concernant la révision de certains contrats de soutien à la production d'électricité d'origine photovoltaïque (l'indice proposé par les domaines, relatif à des travaux publics, ne semblant pas adapté à l'activité du preneur) ;
- au titre de la part variable : 0,10 % du revenu d'exploitation net effectivement perçu par la société de projet au titre de la mise à disposition de la BESS (Battery Energy Storage Systems) au fournisseur du contrat d'achat de la flexibilité, net des coûts d'utilisation du réseau public d'électricité (« Revenu Effectif Net ») étant précisé que la part variable ne saurait être négative.

A cette redevance, s'ajoutera le règlement d'une somme forfaitaire de 400 000 euros à la mise en service de l'installation.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
028-200040277-20261008-CC2026-258-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 08/10/2026
Publication : 08/10/2026

VU le code général des collectivités territoriales,
VU le code général de la propriété des personnes publiques,
VU le code rural et de la pêche maritime,
VU le code civil,
VU l'avis favorable à l'unanimité (une abstention), sans quorum de la commission Aménagement et projets communautaires du 10 septembre 2026.
VU le projet de promesse unilatérale de bail emphytéotique portant sur les parcelles cadastrées section ZI n° 377, 389, 390, 391, 395, 402, 403, 404, 405 et 455, sises dans la zone n° 56 de la ZAC « Porte Sud » implantée sur le territoire de la commune de Vernouillet, relevant du domaine privé de la communauté d'agglomération du Pays de Dreux et ses annexes,
VU l'avis émis par France Domaine le 24 mars 2026.

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire, à la majorité absolue des suffrages exprimés, *(38 contre et 12 abstentions) :*

ARTICLE 1 : APPROUVE la conclusion d'une promesse de bail emphytéotique d'une durée de 2 ans, renouvelable 2 ans sur simple demande de son bénéficiaire, puis une année supplémentaire au maximum dans l'hypothèse seulement où certaines autorisations demeureraient en cours d'instruction ou en l'absence de conclusion de la convention de raccordement au réseau électrique, entre la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux et les sociétés Eclipse et ENER Centre – Val de Loire (ou toute société s'y substituant sous réserve qu'elle soit majoritairement détenue par l'un des bénéficiaires initiaux et que le nouveau bénéficiaire s'engage expressément à reprendre l'intégralité des charges, clauses et conditions de la promesse) ;
ARTICLE 2 : AUTORISE, sous réserve de la levée des conditions suspensives, la conclusion du bail emphytéotique y afférent, d'une durée de 20 ans, susceptible d'être prorogée pour une durée de 30 ans sur demande du preneur, portant sur 37 100 m² correspondant aux parcelles cadastrées section ZI n° 391p, 403p, 405p, 395p et 455, sises dans la zone n° 56 de la ZAC « Porte Sud » avec les sociétés Eclipse et ENER Centre – Val de Loire (ou toute société s'y substituant sous réserve qu'elle soit majoritairement détenue par l'un des bénéficiaires initiaux et que le nouveau bénéficiaire s'engage expressément à reprendre l'intégralité des charges, clauses et conditions du bail) ;
ARTICLE 3 : AUTORISE la conclusion de tout acte d'exécution dudit bail emphytéotique, et notamment celle de l'éventuel acte authentique de prorogation dudit bail ;
ARTICLE 4 : AUTORISE le Président, ou son représentant, à signer la promesse de bail et, le cas échéant, le bail et l'ensemble de ses actes d'exécution (dont sa prorogation).

Délibéré en séance les jour, mois et an susdits

Acte publié électroniquement et mis en ligne sur le site internet de la collectivité : 0 8 OCT. 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** 3 0 SEP. 2026 **Président** **Christophe LE DORVEN** **Secrétaire de séance** **Sabine FRETEY**