

# **PROCES-VERBAL CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 14 AVRIL 2025 A 18 HEURES 00**

## **ORDRE DU JOUR**

### **OUVERTURE DE SEANCE :**

- Installation de Madame Pascaline GRANGIER
- Désignation de représentants aux instances extérieures
- Approbation du PV du 20 mars 2025

### **AFFAIRES FINANCIERES :**

- Approbation des comptes de gestion 2024
- Examen et approbation des comptes administratifs 2024
- Affectation des résultats 2024
- Examen et approbation des budgets primitifs 2025 CDC et annexes : RTS, ZA, IMMOBILIER ECONOMIQUE et SPANC
- Vote des taux de fiscalité 2025
- Vote des taux de la TEOM 2025
- Autorisation de programme / Crédit de paiement
- Dotations aux provisions

### **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

- Dossier Perche Ambition

### **URBANISME - HABITAT :**

- Instauration de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture
- Instauration d'une obligation de soumettre les travaux de ravalement de façade à déclaration préalable
- Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et délégation d'une partie de l'exercice aux communes de la CDC du Perche
- Instauration du droit de préemption urbain renforcé à Nogent-le-Rotrou et délégation de l'exercice
- Instauration du permis de démolir

- Lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour la construction d'une chaufferie collective biomasse
- Lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour une activité de tri et recyclage des déchets inertes
- Création de la commission haies bocagères et mares
- Attribution de subventions aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU

Date de convocation : le 08 avril 2025

Nombre de conseillers en exercice : 46

ETAIENT PRESENTS : **31** – Marc AUBRY, Jean-Albert BASSOULET, Marie-Claude BENOIT-MOUSSEAU, Guy BOCQUILLON, Rudy BUARD, Guillaume CARAYON, Martine CARRE-AVELINE, Catherine CATESSON, Guy CHAMPION, Sylvie CHERON, Jean-Claude CHEVEE, Stéphane COURPOTIN, Jérémie CRABBE, Nicole DELASSAU, Gérard DEVOIR, Estelle DUEZ, Claude EPINETTE, Pierre FERRE, Éric GIRONDEAU, Pascaline GRANGIER, Béatrice LIZIARD, Pascal MELLINGER, Philippe PELLION, Marc PETAGNA, Julie RACHEL, Marie-Claude RIGOT, Philippe RUHLMANN, Josiane SEIGNEUR, Michel THIBAUT, Alain VILLETTE, Gérard MORAND, délégués titulaires ;

Représentés : **1** – Daniel BOUYGUES par Bernard COUTENCEAU,

Absents : **6** – Nadine CHAILLOU-COCHELIN, Thierry COSSE, Jean-Pierre HUGUET, Bertrand DE MONICAULT, Marie POIRIER, Alain VERGNOL,

Pouvoirs : **8** – Thomas BLONSKY à Marie-Claude RIGOT, Nathalie BRUNET à Pascal MELLINGER, Anne-Cécile MAILLOT-FONTAINE à Éric GIRONDEAU, Angélique PAILLARD à Stéphane COURPOTIN, Pascale DE SOUANCE à Estelle DUEZ, Jean-Claude DORDOIGNE à Catherine CATESSON, Jannick RIBAUT à Béatrice LIZIARD, Roselyne RICHARD-BRULÉ à Gérard DEVOIR,

Secrétaire de séance : Josiane SEIGNEUR

Monsieur le Président ouvre la séance et constate que le quorum est atteint.

Conformément à l'article L.2121-5 du Code général des collectivités territoriales, il est procédé à la nomination d'un secrétaire pris au sein du conseil communautaire.

Madame Josiane SEIGNEUR est désignée pour remplir cette fonction, qu'elle accepte.

Monsieur le Président passe à l'examen de l'ordre du jour.

**14-04-2025/22 : Installation d'une nouvelle conseillère communautaire suite à la démission d'une conseillère municipale de Nogent-le-Rotrou.**

Madame Christine MASDOUMIER-GAUVIN, conseillère municipale de Nogent-le-Rotrou, est démissionnaire. Ainsi, en application de l'article L.273-5 du code électoral, la fin du mandat d'un conseiller municipal, qu'elle qu'en soit la cause, conduit concomitamment à la fin du mandat de conseiller communautaire.

Dans les communes de 1000 habitants et plus, le conseiller démissionnaire est remplacé par le candidat de même sexe élu conseiller municipal suivant sur la liste des candidats aux sièges de conseiller communautaire sur laquelle le conseiller à remplacer a été élu. Par conséquent, Pascaline GRANGIER sera installée lors de la prochaine séance du conseil communautaire qui aura lieu à Saint-Bomer le lundi 14 avril 2025.

Le conseil communautaire prend acte de la communication de cette installation

**14-04-2025/23 : Désignation de représentants aux instances extérieures**

Suite à la démission de Madame Christine MASDOUMIER-GAUVIN, il convient de désigner un nouveau représentant de la Communauté de Communes du Perche au sein des instances extérieures (syndicats, établissements publics, associations).

<b>Organisme</b>	<b>Conseiller sortant</b>	<b>Conseiller entrant</b>
Office de Tourisme et du Commerce (OTC)	<ul style="list-style-type: none"><li>MASDOUMIER-GAUVIN Christine (titulaire)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>GRANGIER Pascaline (titulaire)</li></ul>
Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) – Conseil Syndical	<ul style="list-style-type: none"><li>MASDOUMIER-GAUVIN Christine (suppléante)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>GRANGIER Pascaline (suppléante)</li></ul>

Il sera demandé au conseil communautaire de modifier les représentants de la Communauté de Communes du Perche au sein de l'Office de Tourisme et du Commerce (OTC) et du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Perche telles qu'ils ont présentés ci-dessus, suite à la démission d'une élue.

Vote favorable à l'unanimité.

**14-04-2025/24 : Approbation du procès-verbal du Conseil Communautaire du 20 mars 2025**

Vote favorable à l'unanimité.

**14-04-2025/025 à 029 : Approbation des comptes de gestion 2024**

Monsieur le Président présente les comptes de gestion 2024 des budgets principal et annexes RTS, ZA, IMMOBILIER ECONOMIQUE et SPANC établis par le Trésorier.

Vote favorable à l'unanimité.

**Arrivée de Monsieur Alain VERGNOL**

Nombre de conseillers en exercice : 46

ETAIENT PRESENTS : **32** – Marc AUBRY, Jean-Albert BASSOULET, Marie-Claude BENOIT-MOUSSEAU, Guy BOCQUILLON, Rudy BUARD, Guillaume CARAYON, Martine CARRE-AVELINE, Catherine CATESSON, Guy CHAMPION, Sylvie CHERON, Jean-Claude CHEVEE, Stéphane COURPOTIN, Jérémie CRABBE, Nicole DELASSAU, Gérard DEVOIR, Estelle DUEZ, Claude EPINETTE, Pierre FERRE, Éric GIRONDEAU, Pascaline GRANGIER, Béatrice LIZIARD, Pascal MELLINGER, Philippe PELLION, Marc PETAGNA, Julie RACHEL, Marie-Claude RIGOT, Philippe RUHLMANN, Josiane SEIGNEUR, Michel THIBAUT, Alain VERGNOL, Alain VILLETTE, Gérard MORAND, délégués titulaires ;

Représentés : **1** – Daniel BOUYGUES par Bernard COUTENCEAU,

Absents : **4** –Thierry COSSE, Jean-Pierre HUGUET, Bertrand DE MONICAULT, Marie POIRIER,

Pouvoirs : **9** – Thomas BLONSKY à Marie-Claude RIGOT, Nathalie BRUNET à Pascal MELLINGER, Nadine CHAILLOU-COCHELIN à Alain VERGNOL, Anne-Cécile MAILLOT-FONTAINE à Éric GIRONDEAU, Angélique PAILLARD à Stéphane COURPOTIN, Pascale DE SOUANCE à Estelle DUEZ, Jean-Claude DORDOIGNE à Catherine CATESSON, Jannick RIBAUT à Béatrice LIZIARD, Roselyne RICHARD-BRULE à Gérard DEVOIR,

Secrétaire de séance : Josiane SEIGNEUR

**14-04-2025/030 à 034 : Examen et approbation des comptes administratifs 2024**

Election à l'unanimité de Monsieur Claude EPINETTE, comme Président de séance pour le vote des comptes administratifs 2024.

**Monsieur Jérémie CRABBE quitte la salle.**

Présentations des comptes administratifs 2024 du budget principal et budgets annexes RTS, ZA, IMMOBILIER ECONOMIQUE et SPANC est faite.

Vote favorable à l'unanimité

Budget Principal :

	<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
Dépenses	12 188 441.03	2 650 547.19
Recettes	13 119 428.63	2 387 374.56
<b>SOLDE (1)</b>	<b>930 987.60</b>	<b>-263 172.63</b>
Restes à réaliser Dépenses		184 483.63
Restes à réaliser Recettes		96 239.17
<b>SOLDE Restes à réaliser (2)</b>		<b>-88 244.46</b>
<b>SOLDE (1) + (2)</b>	<b>930 987.60</b>	<b>-351 417.09</b>

Budget annexe – Régie de Transports :

	<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
Dépenses	550 957.67	166 208.87
Recettes	555 007.24	329 787.01
<b>SOLDE (1)</b>	<b>4 049.57</b>	<b>163 578.14</b>
Restes à réaliser Dépenses		0.00
Restes à réaliser Recettes		0.00
<b>SOLDE Restes à réaliser (2)</b>		<b>0.00</b>
<b>SOLDE (1) + (2)</b>	<b>4 049.57</b>	<b>163 578.14</b>

Budget annexe – Zones d'Activités :

	<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
Dépenses	132 560.34	414 505.50
Recettes	347 852.42	199 245.34
<b>SOLDE (1)</b>	<b>215 292.08</b>	<b>-215 260.16</b>
Restes à réaliser Dépenses		0.00
Restes à réaliser Recettes		0.00
<b>SOLDE Restes à réaliser (2)</b>		<b>0.00</b>
<b>SOLDE (1) + (2)</b>	<b>215 292.08</b>	<b>-215 260.16</b>

Budget annexe – Immobilier Economique :

	<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
Dépenses	1 303 492.05	1 376 447.52
Recettes	2 074 259.46	605 687.42
<b>SOLDE (1)</b>	<b>770 767.41</b>	<b>-770 760.10</b>
Restes à réaliser Dépenses		0.00
Restes à réaliser Recettes		0.00
<b>SOLDE Restes à réaliser (2)</b>		<b>0.00</b>
<b>SOLDE (1) + (2)</b>	<b>770 767.41</b>	<b>- 770 760.10</b>

**Budget annexe – SPANC :**

	<b>FONCTIONNEMENT</b>
Dépenses	58 791.41
Recettes	160 694.37
<b>SOLDE (1)</b>	<b>101 902.96</b>
Restes à réaliser Dépenses	
Restes à réaliser Recettes	
<b>SOLDE Restes à réaliser (2)</b>	
<b>SOLDE (1) + (2)</b>	<b>101 902.96</b>

**14-04-2025/035 à 039 : Affectation des résultats 2024**

<b>BUDGET CDC</b>	Affectation Investissement R 1068	351 417.09 €
	Report en fonctionnement R002	579 570.51 €
<b>BUDGET RTS</b>	Report en fonctionnement R002	4 049.57 €
<b>BUDGET ZONES D'ACTIVITES</b>	Affectation Investissement R 1068	215 260.16 €
	Report en fonctionnement R002	31.92 €
<b>BUDGET IMMOBILIER ECONOMIQUE</b>	Affectation Investissement R 1068	770 760.10 €
	Report en fonctionnement R002	7.31 €
<b>BUDGET SPANC</b>	Report en fonctionnement R002	101 902.96 €

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/040 à 044 : Examen et approbation des budgets primitifs 2025 CDC et budgets annexes**

Il est présenté les budgets primitifs 2025 :

<b>BUDGET</b>	<b>FONCTIONNEMENT</b>	<b>INVESTISSEMENT</b>
<b>PRINCIPAL</b>	12 700 704,44 €	3 046 177,17 €
<b>REGIE DE TRANSPORTS</b>	592 942,95 €	245 476,09 €
<b>ZONES D'ACTIVITES</b>	342 473,20 €	471 956,36 €
<b>IMMOBILIER ECONOMIQUE</b>	1 950 772,43 €	2 017 134,53 €
<b>SPANC - Dépenses</b>	63 903,00 €	- €
<b>SPANC - Recettes</b>	170 655,96 €	- €

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/045 : Vote des taux de fiscalité 2025**

Monsieur le Président invite le Conseil Communautaire à déterminer les taux de fiscalité 2025.

Il propose de maintenir en 2025 les mêmes taux qu'en 2024 :

	Taux 2025
Foncier bâti	2.37%
Foncier non bâti	2.75%
Taxe d'habitation additionnelle (Résidence secondaire)	2.51 %
Cotisation foncière des entreprises (CFE)	23.98%

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/046 : Vote des taux de la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères 2025 (TEOM)**

Le produit attendu par le SICTOM s'élève à 2 585 232 € en 2025.  
Monsieur le Président propose de voter les taux pour l'année 2025 comme suit :

TAUX	2025
Zone 1	10.20 %
Zone 2	12 18 %
Zone 3	12 74 %
<b>Produit total perçu/attendu</b>	<b>2 585 232 €</b>

Zone 2 = Margon (pour partie)

Zone 3 = Nogent le Rotrou (pour partie) et St Jean Pierre Fixte (pour partie)

Zone 1 = autres secteurs géographiques de la CdC

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/047 : Autorisation de programme / Crédit de paiement**

**1°) INTERCONNEXION COUDRECEAU : AP N°23-01 CREATION AP/CP**

	2023	2024	2025	TOTAL
Dépenses € TTC	14 316,00 €	281 783,31 €	413 918,53 €	710 017,84 €
Dépenses € HT	11 930,00 €	234 819,42 €	344 932,11 €	591 681,53 €
<b>Recettes € HT</b>				- €
DETR		- €	87 830,00 €	87 830,00 €
DÉPARTEMENT		- €	173 272,00 €	173 272,00 €
AELB		74 600,00 €	74 600,00 €	149 200,00 €
<b>Autofinancement € HT</b>	<b>11 930,00 €</b>	<b>160 219,42 €</b>	<b>9 230,11 €</b>	<b>181 379,53 €</b>

**2°) POLE SANTE DES GAUCHETIERES : AP N°22-01**

	2023	2024	2025	TOTAL
TRAVAUX (CDS)	421 770,59 €	565 611,93 €	90 000,00 €	1 077 382,52 €
MOE (CDS)	62 530,07 €	18 131,62 €	498,74 €	81 160,43 €
CT (CDS)	2 640,65 €	2 761,75 €	725,96 €	6 128,36 €
SPS (CDS)	912,13 €	1 539,23 €	- €	2 451,34 €
FONDASOL (CDS)	5 127,87 €	- €	- €	5 127,87 €
ASSURANCE (CDS)	17 290,01 €	- €	- €	17 290,01 €
DIVERS	25 254,31 €	6 347,69 €	- €	31 602,00 €
<b>Dépenses € HT (CDS)</b>	<b>535 525,63 €</b>	<b>594 392,22 €</b>	<b>91 224,70 €</b>	<b>1 221 142,53 €</b>
<b>Dépenses € TTC (CDS)</b>	<b>615 163,44 €</b>	<b>700 059,66 €</b>	<b>109 469,64 €</b>	<b>1 424 692,74 €</b>
<b>Travaux pour compte de Tiers (pharmacie € TTC)</b>	<b>297 401,81 €</b>	<b>112 851,39 €</b>	<b>47 251,45 €</b>	<b>457 504,65 €</b>
<b>Recettes</b>				
CPER ETAT			26 400,00 €	26 400,00 €
CPER Région	39 600,00 €	66 000,00 €	- €	105 600,00 €
CRST Région		33 000,00 €	33 000,00 €	66 000,00 €
FEDER		- €	330 000,00 €	330 000,00 €
CD28 Projet structurant		62 066,00 €	62 066,00 €	124 132,00 €
<b>TOTAL recettes</b>	<b>39 600,00 €</b>	<b>161 066,00 €</b>	<b>451 466,00 €</b>	<b>652 132,00 €</b>
<b>Recettes pour compte de Tiers (pharmacie € TTC)</b>	<b>297 401,81 €</b>	<b>112 851,39 €</b>	<b>47 251,45 €</b>	<b>457 504,65 €</b>
<b>Autofinancement CDS € HT</b>	<b>495 925,63 €</b>	<b>433 326,22 €</b>	<b>- €</b>	<b>569 010,53 €</b>

**3°) PLUI : AP N°19-03**

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Dépenses € TTC	24 831,00 €	72 551,00 €	34 375,00 €	112 330,00 €	9 950,00 €	14 910,00 €	35 830,00 €	304 777,00 €
Dépenses € HT	20 318,00 €	61 084,00 €	28 646,00 €	94 758,00 €	9 950,00 €	12 245,00 €	30 038,00 €	257 039,00 €
<b>Recettes € HT</b>								
Conseil départemental (canton Brou)	10 035,00 €	3 682,00 €	623,00 €				19 110,00 €	33 450,00 €
Conseil départemental (canton Nogent)	8 210,00 €	3 068,00 €	520,00 €				15 569,60 €	27 367,60 €
<b>Autofinancement</b>	<b>2 073,00 €</b>	<b>54 334,00 €</b>	<b>27 503,00 €</b>	<b>94 758,00 €</b>	<b>9 950,00 €</b>	<b>12 245,00 €</b>	<b>4 641,60 €</b>	<b>196 221,40 €</b>

**5°) OPERATION FACADES : AP N°21-02**

	2021	2022	2023	2024	2025	TOTAL
Dépenses € TTC	1 578,00 €	32 500,73 €	30 495,07 €	22 627,80 €	60 000,00 €	147 201,60 €
Dépenses € HT	1 578,00 €	32 500,73 €	30 495,07 €	22 627,80 €	60 000,00 €	147 201,60 €

**6°) OPAH-RU : AP N°21-01 (dépenses d'investissement)**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	TOTAL
Dépenses € TTC	10 074,40 €	12 056,36 €	13 867,20 €	16 856,69 €	301 002,44 €	50 000,00 €	403 857,09 €
Dépenses € HT	8 437,00 €	10 265,76 €	12 970,20 €	16 086,89 €	250 835,37 €	41 666,67 €	340 261,89 €
<b>Recettes € HT</b>							
Caisse des dépôts ANAH	24 138,00 €		8 868,00 €	4 946,75 €	2 000,00 €	2 000,00 €	8 946,75 €
				35 757,33 €	52 084,00 €		120 847,33 €
<b>Autofinancement € HT</b>	<b>- 15 701,00 €</b>	<b>10 265,76 €</b>	<b>4 102,20 €</b>	<b>24 617,19 €</b>	<b>196 751,37 €</b>	<b>39 666,67 €</b>	<b>210 467,81 €</b>

Vote favorable à l'unanimité

#### **14-04-2025/048 : Dotations aux provisions 2025**

L'assemblée délibérante est sollicitée pour constituer en 2025, à partir des éléments d'information communiqués par le comptable public sur les risques de créances irrécouvrables, les dotations aux provisions sur le compte 6817 (Dotations aux provisions pour dépréciation des actifs circulants) suivantes :

- 6 021 € sur le budget principal
- 6 398 € sur le budget annexe Immobilier Economique
- 2 813 € sur le budget annexe du SPANC

Monsieur le Président sollicite, en vertu du R2321-2 du CGCT, l'avis de l'assemblée pour réaliser ces dotations aux provisions.

Vote favorable à l'unanimité

#### **14-04-2025/049 : Dossiers Perche Ambition**

Le comité de pilotage du programme Perche Ambition s'est réuni le 28 mars 2025.

Monsieur le Président informe les conseillers des avis formulés sur les dossiers présentés et sollicite leur vote pour l'attribution de la subvention communautaire dans le cadre du programme Perche Ambition Immobilier

#### **Projet n°25PE12 : M et Mme Stéphane et Nathalie COEURET – Bar restaurant les halles – Travaux – Beaumont-les-Autels (5 place de la halle) – Communauté de Communes du Perche**

Travaux de mise en conformité de la cuisine, création d'un laboratoire et d'une réserve (développement).

- ▣ Projet : Travaux
- ▣ Investissement global : 16 769.00 €/HT
- ▣ Investissement éligible : 10 000.00 €/HT
- ▣ Subvention proposée : 3 000.00 €

**Avis du comité de pilotage : favorable.**

#### **Projet n°25PE19 : M Pierre GUILLAUME – Boucherie/charcuterie/rôtisserie –Travaux – Arcisses (2 avenue de Paris) – Communauté de Communes du Perche**

Travaux d'électricité dans le cadre de la création d'une boucherie/charcuterie/rôtisserie qui devrait ouvrir au public en mai ou juin 2025.

- ▣ Projet : travaux
- ▣ Investissement global : 21 028.04 €/HT

- ▣ Investissement éligible : 10 000.00 €/HT
- ▣ Subvention proposée : 3 000 €

**Avis du comité de pilotage : favorable.**

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/050 : Instauration de la déclaration préalable à l'édification d'une clôture**

Monsieur le Président rappelle que la déclaration préalable pour d'édification de clôture est instituée de fait :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L.631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L.621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement ;

En dehors de ces secteurs, la déclaration préalable pour l'édification de clôture n'est obligatoire que si la collectivité compétente en matière de plan local d'urbanisme a décidé de l'instituer.

Les clôtures contribuent à la qualité des paysages urbains et naturels. C'est pourquoi dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), il a été décidé de règlementer l'aspect des clôtures sur rue et en limite des zones A, N, Uha, Uhc, Uhr, Uhd, Uhp, Ue, Ua, 1AUh, 1AUe, 1AUa, Ah, Aa, Nf, Np, NL, Nt. Afin de pouvoir s'assurer de l'application des dispositions instaurées, il apparaît nécessaire d'instaurer la formalité « déclaration préalable pour l'édification de clôtures ».

Il est précisé que les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> octobre 2007 et notamment l'article R 421-12d

Vu la délibération n°20-03-2025/020 du 20 mars 2025 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal du Perche,

Considérant qu'il est de l'intérêt de la Communauté de Communes du Perche de soumettre l'édification d'une clôture à déclaration préalable sur l'ensemble de son territoire pour préserver l'aspect local et qualitatif des clôtures,

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- De décider que les clôtures édifiées sur le territoire de la Communauté de Communes du Perche soient soumises à déclaration préalable,

- De décider que les dispositions ci-dessus entrent en vigueur dès l'adoption et publication de cette délibération,
- De préciser que cette obligation ne s'applique pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- La présente délibération sera affichée en mairie de chaque commune de la CdC du Perche, et au siège de la Communauté de Communes pendant un mois.

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/051 : Instauration d'une obligation de soumettre les travaux de ravalement de façades à déclaration préalable**

Le PLUi de la Communauté de Communes du Perche, approuvé par délibération du 20 mars 2025, précise et fixe les règles en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire sur l'ensemble des communes du territoire intercommunal, de façon homogène.

Néanmoins, certains travaux ne nécessitent pas le dépôt systématique d'une autorisation d'urbanisme. C'est le cas des travaux de ravalement de façades, qui conformément à l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située :

- Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1, L. 341-2 et L. 341-7 du code de l'environnement ;
- Dans les réserves naturelles ou à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application de l'article L. 331-2 du même code ;
- Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;
- Dans une commune ou périmètre d'une commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre, par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation.

Dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la CdC du Perche, les façades font l'objet de prescriptions spécifiques (emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou matériaux hétéroclites interdits, respect des matériaux d'origine pour le bâti ancien...) en vue de garantir la qualité architecturale et paysagère des constructions.

Afin d'assurer une cohérence communautaire, il est proposé de soumettre les travaux de ravalement de façades à déclaration préalable sur l'ensemble des communes de la CdC du Perche.

Vu les dispositions du Code de l'urbanisme,

Vu la délibération n°20-03-2025/020 du 20 mars 2025 approuvant le Plan local d'urbanisme intercommunal du Perche,

Considérant que la Communauté de Communes du Perche a traduit dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal son engagement dans une démarche qualitative pour son développement urbain par, notamment, l'affirmation de la protection du bâti de caractère sur le territoire intercommunal.,

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- De décider de soumettre l'édification les modifications des façades à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire intercommunal, selon la réglementation prévue au règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur,
- De décider que les dispositions ci-dessus entrent en vigueur dès l'adoption et publication de cette délibération,

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/052 : Instauration du droit de préemption urbain (DPU) et délégation d'une partie de l'exercice aux communes de la Communauté de Communes du Perche**

Monsieur le Président explique que le droit de préemption urbain peut être instauré sur le territoire de la Communauté de Communes dans les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Toutefois, l'exercice de ce droit peut être délégué aux communes à l'exception des secteurs directement concernés par les compétences communautaires. Le développement économique faisant partie des compétences communautaires, il est proposé de conserver l'exercice du droit de préemption urbain sur les zones Ua du PLUi approuvé.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Perche approuvé le 20 mars 2025 ;

Considérant l'intérêt de pouvoir instaurer un droit de préemption en vue de la réalisation, dans l'intérêt général,

- des actions ou opérations ayant pour objets de mettre en œuvre un projet urbain,
- une politique locale de l'habitat,

- d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser,
- de constituer de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement ;

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- D'instituer un droit de préemption urbain sur l'entièreté des zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (plan du périmètre annexé à la présente délibération).
- De donner aux communes pour exercer, le droit de préemption urbain sur leur commune en vue de réaliser des actions ou des opérations communales sur les zones, à l'exception des zones d'intérêt communautaire,
- Délègue l'exercice du droit de préemption au Président au nom de la Communauté de Communes du Perche.
- Précise que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :
  - affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes ;
  - mention dans les deux journaux
- La présente délibération, accompagnée du plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain, sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure-et-Loir, au Directeur Départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près du tribunal de grande instance, au greffe du tribunal de grande instance.

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/053 : Instauration du droit de préemption urbain renforcé à Nogent-le-Rotrou et délégation de l'exercice**

Monsieur le Président explique que le droit de préemption urbain peut être instauré sur le territoire de la Communauté de Communes dans les zones U et AU du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Néanmoins conformément à l'article L.211-4 du Code de l'Urbanisme, ce droit de préemption n'est pas applicable :

- Pour l'aliénation d'un ou plusieurs lots constitués soit par un seul local à usage d'habitation, à usage professionnel ou à usage professionnel et d'habitation, soit par un tel local et ses locaux accessoires, soit par un ou

plusieurs locaux accessoires d'un tel local, compris dans un bâtiment effectivement soumis, à la date du projet d'aliénation, au régime de la copropriété, soit à la suite du partage total ou partiel d'une société d'attribution, soit depuis dix années au moins dans les cas où la mise en copropriété ne résulte pas d'un tel partage, la date de publication du règlement de copropriété au bureau des hypothèques constituant le point de départ de ce délai ;

- Pour la cession de parts ou d'actions de sociétés visées aux titres II et III de la loi n° 71-579 du 16 juillet 1971 et donnant vocation à l'attribution d'un local d'habitation, d'un local professionnel ou d'un local mixte et des locaux qui lui sont accessoires ;
- Pour l'aliénation d'un immeuble bâti, pendant une période de quatre ans à compter de son achèvement ;

La commune de Nogent-le-Rotrou a signé la convention cadre pluriannuelle Action Cœur de Ville afin de mettre en œuvre les orientations stratégiques et actions opérationnelles dans un périmètre d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

En effet, on retrouve dans ce périmètre un tissu urbain complexe, dense et souvent ancien qui est de nature à évoluer rapidement en termes de régime de propriété (pôle gare, centre-ville, quartier historique). Ainsi certains lots de copropriétés font l'objet d'une aliénation et échappent à l'application du droit de préemption simple.

Enfin, les immeubles bâtis récemment doivent également faire l'objet d'une attention particulière de la collectivité lorsqu'ils ne répondent pas aux objectifs fixés par la convention (liaison douce, développement commercial...).

Face aux enjeux d'aménagement, de développement et de conservation (particulièrement pour le bâti historique) de ces secteurs stratégiques, il est indispensable que la ville de Nogent-le-Rotrou puisse en maîtriser le foncier lorsque cela s'avère nécessaire.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L 210-1, L 211-1 et suivants et R 211-1 et suivants ;

Vu le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de communes du Perche approuvé le 20 mars 2025 ;

Vu la délibération du Conseil Communautaire de la CdC du Perche du 14 avril 2025 instaurant un droit de préemption couvrant toutes les zones urbanisées et à urbaniser (zones U et AU) du PLUi ;

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, et notamment l'article L211-4 relatif au droit de préemption urbain renforcé ;

Considérant que les aliénations et cessions mentionnées à l'article L.211-4 du code de l'Urbanisme sont exclues du champ d'application du droit de préemption urbain, à savoir :

Considérant que le dernier alinéa de l'article L.211-4 du code de l'Urbanisme précise que, par délibération motivée, la collectivité peut décider d'appliquer ce droit de préemption aux aliénations et cessions mentionnées à cet article sur la totalité ou certaines parties du territoire soumis à ce droit ;

Considérant que le droit de préemption urbain renforcé permet à la collectivité de maîtriser du foncier, en intervenant notamment sur les biens soumis au

régime de la copropriété ou sur les immeubles bâtis depuis moins de quatre ans ;

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- D'instituer un droit de préemption urbain renforcé dans le périmètre délimité sur la carte annexée à la présente.
- De donner à la commune de Nogent-le-Rotrou pour l'exercer, le droit de préemption urbain renforcé à l'exception des zones d'intérêt communautaire,
- Précise que cette délibération fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 211-2 du code de l'urbanisme :
  - affichage pendant un mois en mairie de Nogent-le-Rotrou et au siège de la Communauté de communes ;
  - mention dans les deux journaux
- La présente délibération, accompagnée du plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain, sera transmise à Monsieur le Préfet de l'Eure-et-Loir, au Directeur Départemental des finances publiques, à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près du tribunal de grande instance, au greffe du tribunal de grande instance.

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/054 : Instauration du permis de démolir**

Monsieur le Président expose à l'assemblée que le permis de démolir, outre sa fonction d'outil de protection du patrimoine, permet d'assurer un suivi de l'évolution du bâti et qu'il est donc dans l'intérêt de la Communauté de Communes du Perche de soumettre à permis de démolir tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction sur son territoire.

Il est rappelé que le code de l'urbanisme, dans son article R421-28, prévoit que « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;
- Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles [L. 341-1](#) et [L. 341-2](#) du code de l'environnement ;
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article [L. 151-19](#) ou de l'article [L. 151-23](#), ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert

par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article [L. 111-22](#), par une délibération du conseil communautaire prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

Par ailleurs le code de l'Urbanisme prévoit dans son article R.421-27, qu'en dehors de ces cas particuliers où le permis de démolir est obligatoire (R.421-28), « doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans un territoire ou partie de territoire où le conseil communautaire a décidé d'instituer le permis de démolir ».

Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;

Vu le décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application à la loi 2014-366 du 24 mars 2014 ;

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment l'article L.421-3 ;

Vu les articles R.421-26 et R.421-27 donnant la possibilité au conseil communautaire d'instaurer un permis de démolir sur tout ou partie du territoire de la Communauté de Communes du Perche, pour des travaux sur des constructions autres que celles prévues à l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la délibération n°20-03-2025/020 du Conseil Communautaire en date du 20 mars 2025, approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

Considérant que les dispositions du PLUi approuvé par délibération n°20-03-2025/020 du 20 mars 2025 n'assurent pas une protection totale du patrimoine bâti du territoire communal,

Considérant les objectifs de préservation du patrimoine du territoire communautaire.

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- **De décider** de soumettre, sur tout le territoire intercommunal, une obligation de dépôt de permis de démolir pour tout projet de démolition de construction ou de mur de clôture, partiel ou total, afin d'assurer une protection optimale du patrimoine à l'exception des démolitions visées par l'article R.421-29 du code de l'urbanisme.
- La présente délibération sera affichée en mairie de chaque commune de la CdC du Perche, et au siège de la Communauté de Communes pendant un mois.

Vote favorable à l'unanimité

<p><b><u>14-04-2025/055 : Lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour la construction d'une chaufferie collective biomasse</u></b></p>
---

Monsieur le Président informe à l'assemblée le projet de construction d'une chaufferie collective biomasse sur la commune de Nogent-le-Rotrou. La réalisation de ce projet entraîne une réduction d'une zone agricole ce qui nécessite une adaptation du PLU de Nogent-le-Rotrou.

Afin de mettre en œuvre ce projet, la Communauté de Communes du Perche utilisera la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi conformément à l'ordonnance n°2012-11 du 05/01/2012 ayant clarifié les procédures d'évolution des PLUi.

En effet, cette procédure peut être utilisée si le projet présente un intérêt général et que le PLUi de la Communauté de Communes concerné doit être adapté pour permettre ce projet.

L'intérêt général du projet est établi par les motifs suivants :

- Le projet d'une chaufferie collective biomasse contribue à alimenter 700 logements au sein du quartier des Gauchetières (reconnu Quartier Politique de la Ville) ainsi que le Pôle Enfance Jeunesse, le collège Pierre Brossolette, l'école primaire Paul Langevin et le complexe sportif Robert Huwart.
- Le projet permet le développement et la promotion des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal,
- Le projet permet un plus faible recours aux énergies fossiles ainsi qu'une meilleure maîtrise des coûts induits par le chauffage.

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi de la CdC du Perche sera composée des étapes suivantes :

- Elaboration du rapport de présentation
- Saisine de la chambre d'agriculture, de la CDPENAF, de l'Autorité Environnementale
- Examen conjoint
- Enquête publique portant sur l'intérêt du projet et de la mise en compatibilité du PLUi
- Délibération du Conseil Communautaire

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 ;

**Vu** la délibération n° 20-03-2025/020 du 20 mars 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

**Vu** le projet de construction d'une chaufferie collective biomasse situé « La Pâture » ;

**Considérant** que le projet de chaufferie collective biomasse présente un caractère d'intérêt général en répondant aux objectifs de développement durable et de transition énergétique du territoire ;

**Considérant** que la réalisation de ce projet nécessite une modification du zonage du PLUi ;

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- **Décide** de prescrire la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour permettre la construction d'une

chaufferie collective biomasse situé LA PATURE, cadastrée AL n°66.

- **Autorise** le Président à procéder à la notification de la présente délibération aux personnes publiques associées et à solliciter leurs avis conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- **Prévoit** l'organisation d'une enquête publique conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'urbanisme, afin de recueillir les observations du public sur le projet de modification du zonage du PLUi.
- **Autorise** Monsieur le Président à signer tous documents s'y rapportant et de prendre tout acte visant à l'organisation et la conduite de ladite procédure.

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/056 : Lancement de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour une activité de tri et recyclage des déchets inertes**

Monsieur le Président informe à l'assemblée le projet d'activité de tri et recyclage des déchets inertes en vue de leur valorisation en matériaux de chantiers de travaux publics, sur la commune de Nogent-le-Rotrou. La réalisation de ce projet entraîne une réduction d'une zone agricole ce qui nécessite une adaptation du PLU de Nogent-le-Rotrou.

Afin de mettre en œuvre ce projet, la Communauté de Communes du Perche utilisera la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi conformément à l'ordonnance n°2012-11 du 05/01/2012 ayant clarifié les procédures d'évolution des PLU.

En effet, cette procédure peut être utilisée si le projet présente un intérêt général et que le PLUi de la Communauté de Communes concerné doit être adapté pour permettre ce projet.

L'intérêt général du projet est établi par les motifs suivants :

- Le projet répond aux enjeux de développement durable en diminuant la consommation de matières premières tout en réduisant les déchets.
- Le projet permet de limiter le stockage définitif des déchets non valorisables

La procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLUi de la CdC du Perche sera composée des étapes suivantes :

- Elaboration du rapport de présentation
- Saisine de la chambre d'agriculture, de la CDPENAF, de l'Autorité Environnementale
- Examen conjoint
- Enquête publique portant sur l'intérêt du projet et de la mise en compatibilité du PLUi
- Délibération du Conseil Communautaire

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 123-14 et L. 123-14-2 ;

**Vu** la délibération n°20-03-2025/020 du 20 mars 2025 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;

**Vu** le projet d'implantation d'une unité de tri et recyclage des déchets inertes situé « Le Margas » et « Les Sablons » ;

**Considérant** que le projet de tri et recyclage des déchets inertes présente un caractère d'intérêt général en répondant aux objectifs de développement durable et de gestion des déchets du territoire ;

**Considérant** que la réalisation de ce projet nécessite une modification du zonage du PLUi ;

**Il est demandé au conseil communautaire :**

- **Décide** de prescrire la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi pour permettre l'implantation d'une unité de tri et recyclage des déchets inertes situé « Le Margas » et « Les Sablons », cadastrées BX n°99 et BW n°12.
- **Autorise** le Président à procéder à la notification de la présente délibération aux personnes publiques associées et à solliciter leurs avis conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.
- **Prévoit** l'organisation d'une enquête publique conformément aux articles L. 123-14 et L. 123-14-2 du Code de l'urbanisme, afin de recueillir les observations du public sur le projet de modification du zonage du PLUi.
- **Autorise** Monsieur le Président à signer tous documents s'y rapportant et de prendre tout acte visant à l'organisation et la conduite de ladite procédure.

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/057 : Création d'une commission communautaire « Haies bocagère et mares »**

Le maire demeure l'autorité compétente qui sera amenée à se prononcer sur les projets de déclaration préalable. Pour accompagner les maires et traiter les dossiers de manière équitable, il est proposé qu'une commission intercommunale soit constituée pour le traitement de toutes les déclarations en mairie.

Cette commission sera composée :

- Des représentants de la Communauté de Communes du Perche
- D'un représentant du Parc Naturel Régional du Perche
- Du maire de la commune concernée par le projet

Cette commission se réunira à chaque fois qu'une déclaration est parvenue dans une commune (délai d'instruction : un mois). Elle aura pour compétence d'émettre un avis consultatif sur la déclaration, à l'attention du maire. Elle pourra se rendre sur le terrain si nécessaire.

L'avis final de la Commission pourra se traduire selon différents cas de figure par :

1. autorisation d'arrachage ou coupe avec compensation par replantation,
2. refus conformément aux dispositions du PLUi.

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Considérant l'importance des haies bocagères et des mares pour la préservation de la biodiversité, la protection des sols, la régulation des eaux et l'amélioration du cadre de vie ;

Considérant la protection de l'arbre remarquable intégré comme un élément de paysage ;

**Le conseil communautaire**, après en avoir délibéré :

- Décide de créer une commission communautaire dénommée "Haies Bocagères et Mares".
- Désigne les membres de la commission "Haies Bocagères et Mares" :
  - Jean-Claude CHEVEE, Vice-Président en charge de l'urbanisme
  - Philippe Ruhlmann, Vice-Président en charge de l'environnement.
  - Maire de la commune concernée
  - Un(e) représentant(e) représentant(e) du Parc Naturel Régional du Perche, expert(e) technique et scientifique.

Vote favorable à l'unanimité

**14-04-2025/058 : Attribution de subventions aux propriétaires dans le cadre de l'OPAH-RU**

Le Conseil communautaire,

Vu le Code général des Collectivités Territoriales,

Vu la Convention d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de la Communauté de Communes du Perche 2021-2025 en date du 15 mars 2021.

Le Conseil communautaire est invité :

- à se prononcer sur le montant de l'aide indiquée dans le tableau ci-dessous conformément à la convention d'OPAH-RU,

Nom	Adresse	Catégorie de travaux	Montant € TTC des travaux	Montant € HT travaux éligibles	Montant € total des aides publiques	Répartition des aides publiques	
						ANAH	CDC du Perche
Madame PENEAUX Emilie	01, Chemin de la Roberty 28400 Nogent-le-Rotrou	Travaux de sortie de précarité énergétique	29 192	27 534	27 981	24 781 € (90% d'aides / dépense éligible HT plafonnée) Commission Anah du 05/03/2025	3 200 € (15% plafonné à 3 200 €)

- à engager son versement sur le compte bancaire de la propriétaire désignée étant entendu que la somme sera versée sur présentation de la ou des facture(s) acquittée(s) et visée(s) par le service habitat de la Communauté de Communes du Perche,
- à autoriser le Président à accomplir et à signer tout acte nécessaire à la mise en œuvre des décisions.

Vote favorable à l'unanimité

L'ordre du jour étant épuisé, Monsieur le Président lève la séance.

Le secrétaire de séance



*Josiane Seigneur*  
Josiane SEIGNEUR

Le Président



*Jérémie Crabbe*  
Jérémie CRABBE