



COMPTE RENDU

**CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Mardi 11 avril 2023,**

**de 20h15 à 22h15**

*Saint Marc du Cor (Salle communale)*

Rappel de l'ordre du jour :

**0. Assemblée, gouvernance générale et statuts**

- a) Nomination d'un secrétaire de séance ;
- b) Validation du compte rendu du conseil du 23 mars 2023 ;
- c) Décisions du bureau et de la présidente ;

**1. Aménagement du territoire, urbanisme**

- a) Petite ville de demain, convention valant ORT ;
- b) PLUI : modifications du PLUI ;
- c) DIA terrain bâti 5, rue de la Rousselière à Mondoubleau, suites à donner ;

**2. Patrimoines : bâtiments et voirie, projets d'investissement**

- 1. Travaux la Souricette, reprise de délibération ;

**3. Action économique et tourisme**

**4. Action culturelle, vie associative**

**5. Services : lecture publique, Espace de vie sociale, Petite enfance, Jeunesse et France-Services**

**6. Scolaire et périscolaire**

**7 Administration générale, finances et ressources humaines (partie)**

- a) RH, convention de mise à disposition personnel CCCP à la commune de Mondoubleau,
- b) Délégation au bureau, DIA (déclaration d'intention d'aliéner).



### **La présidente fait l'appel**

Etaient présents (21), sous la présidence de Madame Karine GLOANEC MAURIN ; Mesdames Christelle LETURQUE, Stéphanie HELIERE, Christelle RICHETTE, Odile CAPITAINE, Anne GAUTHIER, Martine ROUSSEAU, Catherine MAIRET ; et Messieurs Jean-Luc PELLETIER, Gino LUCAS, Jean-Paul ROBINET, Gilles BOULAY, Jérôme LEROY, Olivier ROULLEAU, Henri LEMERRE, Carol GERNOT, Dany BOUHOURS, Jean-Claude THUILLIER, Claude BOULAY, René PAVEE, Thierry WERBREGUE.

Etaient excusées (6) Mesdames Joëlle MESME (Pouvoir donné à Gilles BOULAY, présent) ; Fanny MAZEAUD (Pouvoir donné à Jean-Claude THUILLIER, présent) ; Messieurs François GAULLIER (Pouvoir à Christelle LETURQUE, présente) ; Jacques GRANGER (Pouvoir à Stéphanie HELIERE, présente), Jean-Pierre ROCHET-CAPELLAN (pouvoir donné à Odile CAPITAINE, présente) Charles RICHARDIN (Pouvoir à Jean-Luc PELLETIER, présent)

Nombres de membres en exercice : 27

Nombre de membres présents : 21

Nombre de membres ayant donné pouvoir : 6

Nombre de suffrages exprimés : 27

### Assemblée : nomination d'un secrétaire de séance

Il est proposé de désigner un secrétaire de séance. La présidente sollicite un élu membre du conseil communautaire volontaire.

Madame Anne GAUTIER se propose d'assurer le secrétariat de séance.

#### La présidente propose au conseil

- De désigner Anne GAUTIER Secrétaire de séance et soumet au vote,

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	Unanimité (27)

#### A l'unanimité, le conseil communautaire :

- **Désigne** Madame Anne GAUTIER secrétaire de séance.

### Retrait de deux points de l'ordre du jour

La Présidente propose à l'assemblée de retirer deux points à l'ordre du jour :

- L'approbation du compte rendu de la séance du 23 mars dernier ;
- Les décisions prises par elle et par le bureau.

La présidente indique que le présent conseil a été ajouté au calendrier prévisionnel des conseils établi pour le premier semestre. Elle explique qu'il n'a pas été possible de transmettre le compte rendu de la dernière séance dans des délais suffisants avant le présent conseil pour que les conseillers puissent en prendre connaissance. Elle propose de retirer ces deux points de l'ordre du jour du présent conseil et de les reporter au suivant

La présidente demande si cette proposition fait l'objet d'observations ou de questionnement. Elle constate qu'il n'est formulé ni question ni observations.

#### La présidente propose au conseil de retirer de l'ordre du jour les points suivants :

- L'approbation du compte rendu de la séance du 23 mars dernier
- Les décisions prises par elle et par le bureau

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	Unanimité (27)

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Décide de retirer** de l'ordre du jour du présent conseil le point sur l'approbation du compte rendu de la séance du 23 mars 2023 ;
- **Décide de retirer** de l'ordre du jour du présent conseil le point sur les décisions prise par la présidente et le bureau.

### Assemblée : validation du compte rendu du conseil du 23 mars 2023 (pm : retrait de l'OJ)

### Assemblées : décisions du bureau et de la présidente (pm : retrait de l'OJ)

### Aménagement : Petite Ville de Demain, convention valant ORT, adoption

La présidente rappelle que la commune de Mondoubleau a été retenue par l'Etat dans le cadre du programme national Petites Villes de Demain (PVD). Ce programme vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentour, en accompagnant les collectivités dans des trajectoires dynamiques et respectueuses de l'environnement. Il a pour objectif de donner aux villes de moins de 20 000 habitants et exerçant des fonctions de centralités, les moyens humains et financiers pour concrétiser leurs projets de revitalisation. Elle demande au premier vice-président de présenter le rapport.

Le Vice-président indique que l'ORT se présente comme une large palette d'outils au service d'un projet de territoire maîtrisé avec des avantages concrets et immédiats. Une fois le projet de territoire défini par les élus en lien avec l'État et les partenaires, la convention d'ORT confère des nouveaux droits juridiques et fiscaux, notamment pour :

- Renforcer l'attractivité commerciale en centre-ville grâce à la mise en place d'une dispense d'autorisation d'exploitation commerciale et la possibilité de suspension au cas par cas de projets commerciaux périphériques ;
- Favoriser la réhabilitation de l'habitat par l'accès prioritaire aux aides de l'Anah et l'éligibilité au dispositif dit « Denormandie » dans l'ancien ;
- Faciliter les projets à travers des dispositifs expérimentaux comme le permis d'innover ou le permis d'aménager multi-sites ;
- Mieux maîtriser le foncier, notamment par le renforcement du droit de préemption urbain et du droit de préemption dans les locaux artisanaux.

La mise en œuvre de ce programme repose sur trois phases :

- Phase 1 : la convention d'adhésion, signée par la commune de Mondoubleau et l'Etat
- Phase 2 : la phase d'initialisation, qui se traduit par la rédaction d'une convention-cadre Petites Villes de Demain valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et qui fait l'objet de la présente délibération ;
- Phase 3 : la phase de déploiement du programme, qui correspond au temps d'engagement financier et de réalisation des actions inscrites dans la convention-cadre et ce, jusqu'en mars 2026.

Les processus de dévitalisation observés à Mondoubleau et à l'échelle de la CCCP, éloignés de centres d'emploi et de service importants et de métropoles, se traduisent par des dynamiques démographique, sociales et économiques inquiétantes, plus ou moins marquées selon le contexte géographique et historique propre à chaque communes et par une perte marquée d'attractivité économique et résidentielle qui renforcent l'intensité et les effets des dynamiques observées :

- Décroissance démographique continue et vieillissement progressif marqué de la population ; symétriquement, faible proportion de jeunes en âge de faire des études ou d'entrer dans la vie active ;
- Des niveaux de revenus moyens des ménages nettement inférieurs aux références départementales, régionales ou nationales ;
- Niveau élevé de vacance des logements sur la ville de Mondoubleau et accélération du rythme de transformation des résidences secondaires en résidences principales sur les communes de la CCCP ;
- Les établissements industriels locaux et les entreprises artisanales sont confrontée à des difficultés de recrutement. Les niveaux de formation et de qualification sont modestes ;
- Grande dépendance et usage important de l'automobile comme mode de déplacement sur un territoire communautaire de faible densité et forte présence de la voiture en centre-ville, dégradation des espaces publics et de leurs usages ;
- Déprise du commerce et de l'artisanat de proximité, locaux commerciaux vacants, diminution des zones de chalandise ;
- Difficultés d'accès aux soins en médecine générale et aux services qui amplifient la perte d'attractivité.



Ces processus interagissent ensemble et il est difficile d'y remédier individuellement, sans engager une réflexion globale à grande échelle. La reconquête de l'attractivité et du bien vivre constituent les axes majeurs d'intervention de la ville et de la CCCP à travers la mise en œuvre de leurs politiques publiques. Cette reconquête ne peut se limiter à des réponses ponctuelles suivant des approches sectorielles classiques : elle nécessite une approche globale d'aménagement, en mesure d'articuler et de mobiliser les leviers de l'ensemble des politiques sur un temps long.

Quatre orientations stratégiques ont donc été définies (article 3) :

**Axe 1 attractivité : développer l'offre de services et d'équipements en réponse aux besoins actuels et prévisibles du bassin de vie ;**

- Redynamiser l'économie en tenant compte des enjeux de la transition écologique. Il est ainsi proposé de créer un tiers-lieu de compétence (fiche action 1.1.1) pour lequel un dossier de demande de financement au conseil régional du Centre Val de Loire a été déposé ;
- Moderniser et améliorer les services et équipements publics. Sous maîtrise d'ouvrage communautaire, il est proposé de rénover la médiathèque (fiche action 1.2.1 ; étude de faisabilité réalisée) et, à termes, la piscine de Mondoubleau (fiche action 1.2.2). Sous maîtrise d'ouvrage communautaire et sur des terrains situés sur la commune de Cormenon, il est proposé de construire un groupe scolaire (fiche action 1.2.3) pour y accueillir les enfants des classes maternelles et primaires actuellement accueillis dans les écoles de Choue, Cormenon et Mondoubleau (étude de faisabilité en cours). La Commune signera un contrat de sécurité avec la Gendarmerie Nationale (fiche action 1.2.4).

**Axe 2 : Cadre de vie. Réhabiliter les espaces publics et préserver les patrimoines pour redynamiser la commune**

- Réhabiliter et adapter les espaces publics aux nouveaux enjeux environnementaux et sociétaux. Un plan guide a d'ores et déjà été réalisé par le CAUE (fiche action 1.2.1). La commune procèdera, en phases annuelles, à l'aménagement d'espaces publics : espaces verts et de convivialité (fiche action 2.1.2). Elle conduira, en partenariat avec l'association Perche Nature, une opération Climat 2030 (fiche action 2.1.3) ;
- Restaurer et valoriser le patrimoine bâti communal pour en faire un levier touristique. La Commune a obtenu le statut d'homologable au titre du dispositif Petite Cité de Caractère (fiche action 2.2.1). La commune envisage de restaurer deux éléments patrimoniaux emblématiques : La maison à Pan de Bois (fiches action 2.2.2) et l'église Saint-Denis (fiche action 2.2.4 ; études de faisabilité réalisées). La commune propose de cristalliser les vestiges du donjon et de la forteresse (fiche action 2.2.3 ; étude technique en cours).

**Axe 3 : Habitat : habiter et vivre durablement**

- Améliorer le parc de logements. Sous maîtrise d'ouvrage de la CCCP, une étude pré-opérationnelle d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat – revitalisation rurale sera prochainement engagée (fiche action 3.1.1). Elle permettra de définir des priorités d'intervention tels qu'amélioration de la performance énergétique de l'habitat, lutte contre l'habitat indigne ou adaptation de celui-ci au vieillissement. La commune engagera la réalisation de bilan énergétiques des bâtiments communaux (fiche action 3.1.2), notamment les logements rue Saint-Pierre.

**Axe 4 Mobilité fluidifier la circulation en centre bourg et développer les mobilités douces**

- Fluidifier et sécuriser la circulation en centre-bourg. La commune engagera une étude de circulation dans le centre-bourg (fiche action 4.1.1 ; en cours), puis à la suite la sécurisation et la requalification de la rue Gheerbrant, axe départemental majeur (fiche action 4.1.2) ;
- Encourager la mobilité douce intercommunale. Sous maîtrise d'ouvrage de la CCCP, et à la suite notamment des conclusions d'un comité de travail, il sera élaboré un schéma intercommunal de mobilité douce (fiche action 4.2.1).

Ces orientations s'appuient sur les politiques publiques existantes :

- Contrat de relance et de transition écologique (CRTE du Pays de Vendôme),
- Contrat régional de solidarité territoriale (CRST Pays Vendômois),

- Territoire d'industrie Vallée du Loir,
- Contrat local de santé du Pays Vendômois (CLS du Pays Vendômois) ;
- Schéma de cohérence territoriale du grand Vendômois (SCOT TGV) ;
- Plan climat énergie territorial (PCET) ;
- Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi de la CCCP) ;
- Convention territoriale globale (CTG CCTP).

Il est essentiel que la revitalisation du centre-ville de Mondoubleau s'inscrive dans une démarche de projet partagée par l'ensemble des acteurs du territoire. Cette démarche ne saurait donc être figée et normative ; elle se doit d'être vivante, itérative et ouverte à la contribution de chacun.

L'engagement de tous les acteurs, Etablissements publics et communes concernées, Etat, Banque des Territoires, Région, Département, bailleurs sociaux et acteurs privés concernés sera indispensable pour accompagner cet élan et participer à la réussite du projet de revitalisation du territoire. La convention précise, dans son article 6 les engagements des acteurs et partenaires.

Le Comité de projet, instance de suivi et de validation du programme PVD, présidé par le Sous-préfet et le maire de Mondoubleau s'est réuni le mercredi 5 avril 2023. Ce Comité a validé la stratégie intercommunale, ainsi que ses déclinaisons territoriales décrites dans la convention-cadre, les projets de revitalisation, les périmètres ORT et les actions matures.

Vu le programme national Petites Villes de Demain ;

Vu les courriers transmis le 31 décembre 2020 par Monsieur le Préfet de Loir et Cher à la commune de Mondoubleau ;

Vu l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1993 portant création de la Communauté de communes des Collines du Perche, fixant notamment ses compétences et les arrêtés modificatifs des 21 juillet 1994 ; 16 mai 1995 ; 25 septembre 2006 ; 12 juin 2008, 26 novembre 2008 ; 27 février 2012 ; 22 octobre 2013 ; 19 novembre 2013 ; 09 novembre 2015 ; 22 décembre 2016 et 20 décembre 2017 ;

Considérant l'identification par la Communauté de communes de l'objectif stratégique de convergence des politiques d'habitat, de commerces, de mobilité, de services et d'espaces publics, tout particulièrement dans les espaces centraux de ces communes ayant des fonctions de centralités ;

Considérant les motivations de la Communauté d'Agglomération dans ce dispositif tenant au renforcement de l'offre de services dans les bourgs et les villes structurantes, mais aussi à l'organisation de leur maillage et au développement de synergies entre elles, notamment en matière de grands équipements ;

La présidente ouvre le débat ;

Monsieur Henri LEMERE fait observer que la localisation de la CCCP pourrait être définie comme le « Perche du Loir et Cher » plutôt que le « Nord du Loir-et-Cher ». La présidente indique, en réponse à l'observation d'Henri LEMERRE, que la formulation du rapport, bien que géographiquement exacte peut être remplacée par celle du Perche de Loir et Cher, plus valorisante et tout aussi juste.

Monsieur Gilles BOULAY, sans contester le périmètre présenté, exprime regretter le manque d'information en amont de ce projet et du périmètre et regrette particulièrement le classement de la maison Bigot de la rue au coin de la rue des Grands Jardins. Le Vice-président indique que le classement des secteurs de Cormenon a été décidé tardivement sur proposition des services de l'Etat, accepté par le comité de projet. Ces services, par ailleurs, pourront être interrogés sur ce qui motive ce classement (maison Bigot). La présidente propose qu'il soit établi un courrier commun pour signaler que cette demande d'extension des périmètres doit être expliquée et que la commune de Cormenon aurait pu être consultée ou avisée en amont.

Madame Odile Capitaine regrette que le cimetière ne soit pas classé alors qu'il comporte des éléments patrimoniaux importants. Le vice-président précise que le dossier peut encore être modifié et que c'est l'objet de cet échange. Il indique que ce document est appelé à être signé début juin 2023.



Monsieur Gilles Boulay demande quelle est la signification du terme de cristallisation du donjon. Le Vice-président indique qu'il s'agit de figer l'édifice dans l'état, de garantir sa solidité et sa stabilité, donc de faire un état des lieux et de réaliser des opérations de sauvegarde.

Monsieur Olivier ROULLEAU indique qu'il faudra également « cristalliser les budgets ». La présidente indique que des aides d'Etat sont accessibles pour des travaux exceptionnels qui viendraient à être nécessaires. La présidente et le Vice-président indiquent que ce programme constitue une feuille de route qui permet également à l'Etat d'avoir une visibilité sur les aides qui pourront être sollicitées.

Monsieur Jean-Luc PELLETIER fait observer qu'il serait intéressant d'étendre le périmètre à l'ensemble de la zone Verte et des abords de l'étang Chapoton. Ces espaces de loisir et de nature sont très prisés par les mondoubloitiers. Monsieur Gilles BOULAY donne son accord à priori sur l'extension du périmètre à ces espaces.

La Présidente, constatant la fin des échanges et débats, propose au conseil communautaire :

- **D'approuver**, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, le projet d'opération de revitalisation du territoire décrit dans la convention-cadre annexée à la présente délibération, ainsi que ses orientations, actions et intentions de projet qui en découlent, ceci en intégrant les demandes d'ajustement du périmètre faites en séance et notamment l'extension du périmètre au cimetière de Mondoubleau et aux espaces naturel proches de l'étang Chapoton ainsi que celui-ci ;
- **D'autoriser** la Présidente à solliciter tous les financeurs ou partenaires pour permettre la réalisation du programme, en temps et en heures ;
- **D'autoriser** la Présidente à signer les conventions partenariales nécessaires à la mise en œuvre du projet et du programme d'actions, ainsi qu'à la mise en œuvre de l'ORT.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
2 (Ch. RICHARDIN représenté par Jean-luc PELLETIER) (Fr GAULLIER représenté par Christelle LETURQUE)	0	25

Par 25 voix pour et deux contre, le conseil communautaire :

- **Approuve**, dans le cadre du programme Petites Villes de Demain, le projet d'opération de revitalisation du territoire décrit dans la convention-cadre annexée à la présente délibération, ainsi que ses orientations, actions et intentions de projet qui en découlent,
- **Précise** qu'il sollicite l'extension du périmètre d'intervention au cimetière de Mondoubleau et aux espaces naturel proches de l'étang Chapoton ainsi que celui-ci ;
- **Autorise** la Présidente à solliciter tous les financeurs ou partenaires pour permettre la réalisation du programme, en temps et en heures ;
- **D'autoriser** la Présidente à signer les conventions partenariales nécessaires à la mise en œuvre du projet et du programme d'actions, ainsi qu'à la mise en œuvre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT).

## Urbanisme : approbation de la modifications du PLUI

Madame la présidente rappelle aux conseillers communautaires que le projet de PLUI bénéficie d'une première actualisation, procédure arrêté en conseil communautaire le 18 mai 2022.

A l'issue de l'enquête publique relative à la révision n°1 du PLUI qui s'est tenue du 31 janvier au 28 février 2023 inclus, il appartient au conseil communautaire d'ajuster le dossier du PLUI et de l'approuver, afin de valider la nouvelle réglementation en vigueur sur le territoire de la Communauté de Communes des Collines du Perche.

A ce titre, Madame la Présidente rappelle que les personnes publiques associés ont émis des avis sur le projet de modification n°1 de PLUI, mais également la Missions régionale d'autorité environnementale (MRAe) sur l'étude au cas par cas associée à la procédure de révision n°1, joints au dossier d'enquête publique.

Elle demande au vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de présenter le rapport.

Le vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme indique que ces avis sont les suivants :

La MRAe a attribué un avis conforme le 07 décembre 2022 après l'examen au cas par cas des procédures de modification n°1 du PLUI de la communauté de communes des Collines du Perche.

Concernant les avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) réunie le 10 octobre 2022 :

- Le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit de « la Guetterie », dans la commune du Couëtron-au-Perche, bénéficie d'un avis favorable ;
- Le changement de destination d'un bâtiment au lieu-dit de « la Rousselière », dans la commune de Sargé-sur-Braye, bénéficie d'un avis favorable ;
- La création d'un STECAL A11 sur le terrain du « Bout'Choue » sur la commune de Choue pour créer des logements de fonction pour une activité de loisir bénéficie d'un avis favorable ;
- La modification de la superficie et des règles de hauteur du STECAL N11 rue Pierre de Breuil sur la commune de Sargé-sur-Braye bénéficie d'un avis favorable ;
- La modification du règlement écrit relative aux abris pour animaux en zone A et N bénéficie d'un avis défavorable ;
- La modification du règlement écrit concernant les règles d'implantation de piscines en zone A et N bénéficie d'un avis défavorable ;
- La création d'un STECAL A11 au lieu-dit « La Loctière » dans la commune Le Temple bénéficie d'un avis défavorable ;
- Le changement de destination de destination de deux bâtiments au lieu-dit « La Fougère », dans la commune du Couëtron-au-Perche, bénéficie d'un avis défavorable ;
- Le changement de destination d'un bâtiment à « la Forterie », dans la commune du Plessis-Dorin, bénéficie d'un avis défavorable.

Le registre d'enquête publique a enregistré 23 interventions du public, défendant pour la plupart la réalisation du projet de maraîchage à Boursay. Trois interventions ont porté sur des modifications ayant bénéficié d'avis défavorable. Il s'agit des changements de destination au lieu-dit « La Fougère », commune de Couëtron au Perche et à « la Forterie », commune de Plessis-Dorin.

Le commissaire enquêteur a analysé ces observations et les réponses aux avis des personnes publiques associées dans son rapport, remis à la Communauté de Communes le 9 mars 2023. Ces documents devront être mis à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes pour une durée d'un an après l'arrêté de la révision n°1 du PLUI.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des dossiers constitués sont conformes aux dispositions des codes précités sur l'arrêté de Madame la Présidente de la Communauté de Communes des Collines du Perche, est complet et régulier.

Le commissaire enquêteur attribue un avis favorable sur les demandes ayant bénéficié d'un avis favorable dans la modification n°1 du PLUI, mais également sur les changements de destination dans le lieu-dit de « La Fougère », commune de Couëtron au Perche et à « La Forterie », commune de Plessis-Dorin.

Il est ainsi proposé au conseil communautaire de modifier le PLUI arrêté pour prendre en compte les modifications envisagées et les recommandations du commissaire enquêteur, consignées dans son rapport d'enquête et ses conclusions annexés.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement ;

Vu les articles L153-11 et suivants du code de l'urbanisme ;

Vu les avis des personnes publiques associées suite à la transmission du dossier arrêté ;

Vu la décision E22000158/45 prise en date du 29 décembre 2022 du Tribunal Administratif d'Orléans désignant le Commissaire Enquêteur ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 30 janvier au 28 février 2023 inclus ;

Vu le rapport d'enquête et les conclusions favorables du commissaire enquêteur ;

Considérant que les modifications apportées au PLUi faisant suite aux avis des personnes publiques associées, sont cohérents avec les intentions exprimées dans le PADD et ne remettent pas en cause le dessein souhaité pour le territoire.

Considérant que le PLUi est prêt à être modifié pour la première fois ;

La Présidente propose au vice-président délégué à l'aménagement et à l'urbanisme de présenter les propositions de modifications. Après consultation de l'assemblée qui s'est exprimé unanimement, elle propose que le conseil s'exprime individuellement sur chacune des propositions de modification.

En introduction, la présidente rappelle que la loi fixe une trajectoire pertinente et justifiée de limitation progressive de l'artificialisation des sols et de la préservation des sols agricoles et naturels.

Elle souligne que certaines propositions de modifications qui ont été étudiées et soumises à avis et enquête publique ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPENAF alors qu'elles sont neutres en termes d'artificialisation et qu'elles visent à permettre l'usage, et en conséquence la préservation d'éléments patrimoniaux et bâtis existants.

A défaut de pouvoir réaliser ces travaux, donc de disposer pour ce faire d'une réglementation les autorisant, et de se mettre en situation de développer de nouveaux usages, une partie du bâti ancien, composé majoritairement de fermes et de bâtiments à vocation initiale agricole, dispersées dans un territoire de tradition bocagère est vouée à se dévaloriser, se dégrader voire de disparaître.

Cette perspective nie l'histoire des lieux et menace le patrimoine et la culture Percheronne. En sus, elle n'est pas compatible avec les orientations de revitalisation du territoire et de renforcement nécessaire de son attractivité économique et résidentielle.

#### Modification a – constructions en limite séparative en zone UBg - Toutes les communes

Le Vice-président rappelle que la modification, si elle est adoptée s'appliquera à l'ensemble des zones UBg des communes. Elle répond à des doléances de la part d'administrés. Elle consiste en une harmonisation des règles applicables en zone UB et UBg sans imposer l'implantation d'un côté d'une construction en limite séparative latérales.

Il rappelle que cette proposition de modification a reçu une avis favorable du Préfet de Loir et Cher (courrier du 6 janvier 2023).

La présidente propose au conseil d'adopter la modification qui va permettre mais n'imposera plus d'implanter un côté des constructions nouvelles en limite séparative. Les constructions pourront être implantées, soit en limite latérale, soit en observant un retrait d'au moins 2 mètres par rapport à la limite séparative latérale, et ce part et d'autre.

La présidente ouvre les débats sur la modification a : construction en limite séparative zones UBg. Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

#### La Présidente propose au conseil

- d'adopter la proposition de modification a – constructions en limite séparative en zone UBg

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)



A l'unanimité, le conseil :

- **adopte** la proposition de modification a – constructions en limite séparative en zone UBg

Modification b – Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie »

Le vice-président indique que le changement de destination demandé concerne la transformation d'un ancien box à chevaux en logement (chambres d'habitation). L'opération permettra la réhabilitation d'un bâtiment abandonné et la restauration d'un patrimoine rural et ce sans provoquer de mitage foncier ni nécessiter la création de réseaux, ces derniers étant existants.

Il ajoute que le changement de destination de « la Guetterie » a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose d'autoriser le changement de destination d'une construction existante en zone A (Agricole) pour autoriser la transformation d'un box à chevaux en deux chambres d'habitation.

La présidente ouvre les débats sur la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Monsieur Henri LEMERRE interroge la présidente pour savoir si le changement de destination s'accompagne d'un changement de surface et d'une extension des surfaces bâties. La présidente indique, en réponse, que le changement de destination ne s'accompagne pas d'augmentation des surfaces bâties.

La présidente propose au conseil :

- **d'adopter** la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

A l'unanimité, le conseil communautaire :

- **Adopte** la modification b : Changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit), lieu-dit « La Guetterie ».

Modification c – changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière »

Le Vice-président indique que le projet consiste en la transformation d'une grange en hébergements atypiques. Les caractéristiques de ce changement de destination sont similaires, par nature à ceux de la modification b « la Guetterie », vue antérieurement et le projet contribuera au renforcement de l'attractivité touristique du territoire.

Il ajoute que le changement de destination de « la Rousselière » a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose d'autoriser le changement de destination d'une construction existante située en zone N (naturelle) afin de transformer une ancienne grange en gîte et de développer une activité d'hébergement touristique.

La présidente ouvre les débats sur la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (Unanimité)

Le Conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification c : changement de destination - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « La Rousselière ».

Modification d – Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Le Vice-président rappelle que le projet de la ferme dite « des Bout'Choue » consistait à créer une activité complémentaire à une activité agricole de ferme pédagogique avec installation de trois hébergements de type habitation légère de loisir pour une surface de 214 m<sup>2</sup>. Il indique que la modification vise à permettre et à réglementer le développement d'activités en zone agricole uniquement si elles sont liées au monde rural. La modification vise à permettre la création d'hébergements sous certaines conditions de surface, de hauteur et d'implantation.

Il précise que la proposition de modification du STECAL a reçu un avis favorable de la CDPNAF et du Préfet de Loir-et-Cher sous réserve de la prise en compte d'une remarque sur la nécessité de faire figurer le détournement du projet pour comprendre l'ensemble du projet et pas seulement les trois bâtiments envisagés pour une surface totale de 220 m<sup>2</sup> qui semble erronée.

La présidente propose sur ce site la création d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) pour créer 3 habitations légères de loisirs dans une zone agricole pour permettre un complément d'activité agricole. Le STECAL sera intégré dans le règlement graphique et littéral en précisant la superficie maximum de 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les constructions nouvelles, une hauteur maximum de 6 mètres, une implantation en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives et voies publiques.

La présidente ouvre les débats sur la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Monsieur Jean-Claude THUILLIER fait observer que les porteurs du projet ont vendu leur bien et que les acheteurs n'ont pas fait connaître leur souhait de réaliser le projet. Il propose toutefois de maintenir la modification du STECAL à ce stade. A défaut de réalisation du projet ou d'un projet équivalent à l'horizon de la prochaine modification du PLUi, elle pourra faire l'objet d'un nouvel examen.

La Présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification d : Création d'un STECAL A11- Commune de Choue lieu-dit « La Godasière »

Modification e – Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Le Vice-président rappelle que le site bénéficie, en application des dispositions du PLUi initial, d'un STECAL qui prévoit un espace pour un projet de restauration et d'activités tiers et un projet d'hébergement touristique et logements pour les employés ; projets importants pour le développement du tourisme du territoire. La proposition de modification du STECAL est rendue nécessaire en raison du besoin d'augmenter la superficie et les caractéristiques des constructions projetées.

Le vice-président ajoute que le projet de modification bénéficie d'un avis favorable de la CDPNAF ainsi que du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente rappelle l'existence du STECAL en vigueur situé en zone N11 au lieu-dit « Les Pierres du Breuil ». Elle propose de le modifier afin d'étendre l'emprise au sol des constructions du STECAL de 650 m<sup>2</sup> à 1200 m<sup>2</sup> et d'autoriser la hauteur maximale d'une construction à 9 mètres au lieu de 8 mètres actuellement et d'augmenter de 860 m<sup>2</sup> la superficie du STECAL actuel pour inclure un parking perméable et végétalisé autorisé actuellement à 18 440 m<sup>2</sup>

La présidente ouvre les débats sur la modification e : Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil ». **Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.**

La présidente propose :

- D'adopter la Modification e – Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le Conseil, à l'unanimité :

- **Adopte** la Modification e – Modification d'un STECAL N11 - Commune de Sargé-sur-Braye lieu-dit « Les Pierres du breuil »

#### Modification f – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Le Vice-président indique que la présente modification f vise à réglementer la construction d'abris pour animaux en dehors du cadre professionnel, et notamment d'équidés qui ne font pas l'objet de dispositions particulières dans le PLUi initial. Bien que la demande de modification du règlement émane de la commune de Sargé sur Braye, cette disposition, si elle est adoptée, s'appliquerait à l'ensemble des communes de la CCCP.

La modification consiste, sur les zones A (agricoles) et N (naturelles) à autoriser, en le réglementant, la construction d'abris pour animaux de basse-cour ou de grands animaux dont des équidés. Le Vice-président rappelle que, bien que la demande initiale portait sur une construction d'une surface de 80 m<sup>2</sup> environ, il a été proposé de retenir une surface maximale de 50 m<sup>2</sup> dans la proposition de modification. Le vice-président indique également que ces constructions doivent être légères et qu'il n'est pas question d'autoriser des constructions « en dur ».

Le Vice-président précise que la CDPNAF a rendu un avis défavorable sur cette modification.

La présidente propose de modifier le règlement actuel et de l'adapter aux besoins découlant de la tradition d'élevage du territoire et de garantir ainsi des conditions de bien-être des animaux dont la présence contribue à l'image du Perche. Elle souligne que l'élevage de loisir apporte une contribution significative à la protection des espaces agricoles et naturels, de la biodiversité et des paysages.

Elle rappelle que la modification proposée visait à autoriser les constructions de ce type dans la limite de 50 m<sup>2</sup>. Elle indique que dans son courrier du 6 janvier 2023, le Préfet de Loir-et-Cher indique cette surface est supérieure aux besoins pour un usage non agricole et qu'elle pourrait conduire, à terme à des changements de destinations vers de l'habitation et contribuer au mitage des espaces naturels et agricoles. Dans son courrier le Préfet indique que la doctrine de la CDPENAF en la matière est d'autoriser ses abris dans la limite de 30 m<sup>2</sup> et qu'ils ont été autorisés à concurrence de 20 m<sup>2</sup> sur le territoire voisin du Perche et du Haut Vendômois. Le Préfet a émis un avis défavorable sur cette évolution du PLUi.

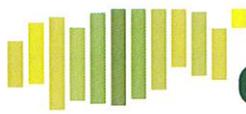
La Présidente propose de modifier le règlement actuel afin de permettre, dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), la construction d'abris pour animaux dans la limite de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière avec une hauteur maximale de 4 mètres, suffisante pour abriter des équidés de grande taille.

La présidente ouvre les débats sur la modification f : – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Monsieur Jérôme LEROY fait observer que la détermination de bâtiment léger mériterait une définition pour éviter qu'il ne se construise des choses regrettables et qui sont susceptibles de dénaturer les paysages. La présidente et le Vice-président lui indiquent partager sa préoccupation et que les demandeurs devront présenter leur demande en justifiant des choix esthétiques et des meilleures conditions d'implantation de ces types de bâtiments légers.

La présidente Propose au conseil :

- **D'adopter** la modification f : – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes



Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27 (unanimité)

Le conseil communautaire à l'unanimité :

- **Adopte** la modification f : – réglementer l'installation d'abris pour animaux en zone N et A - Toutes les communes

Modification g – réglementer de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Le vice-Président présente l'origine de la proposition de modification consistant en un changement de réglementation, plus précisément dans l'adoption d'un règlement dérogatoire pour l'installation de piscine sur des terrains classés en zone naturelle (N) ou agricole (A) présentant une topographie ou des dispositifs de protection ne le permettant pas. Il indique que la dérogation encadrée vise à encadrer la construction de piscine plus loin des habitations principales, mais dans la limite de 100 mètres de l'habitation principale, lorsque la configuration topographique des lieux ou l'existence de mesure de protection conduisent à une impossibilité technique.

Il précise que l'installation du périmètre d'installation d'une piscine peut être autorisée à titre dérogatoire lorsque la pente est importante (supérieure à 15%), lorsque la construction entraînerait une forte modification de la topographie naturelle et impliquerait la construction d'un muret de soutènement de plus de 50 centimètres ou lorsque l'habitation principale est entourée d'une zone de protection forestière ou naturelle.

Il indique que le projet de modification a reçu un avis défavorable de la CDPNAF ainsi que du Préfet de Loir-et-Cher en raison de ce que les piscines sont considérées, dans la réglementation de l'urbanisme, comme des annexes à l'habitation, c'est-à-dire des constructions accessoires dont le but est de compléter le bâtiment principal et lui ajouter de nouvelles fonctionnalités et usages. Ce caractère d'annexe implique une proximité avec l'habitation ce que la distance proposée ne permet pas de conserver et ce d'autant plus en zone N (naturelle) ou A (agricole).

La présidente rappelle qu'en l'état actuel du règlement, la construction d'une piscine peut effectivement être autorisée dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) à la condition que l'implantation se fasse dans la limite de 30 mètres de l'habitation principale. Elle prend acte de ce que cette mesure est destinée à éviter l'artificialisation des sols agricoles et naturels par un mécanisme de mitage progressif à l'échelle des îlots de propriété.

Elle indique que, pour la commission comme pour elle, cette règle doit pouvoir être modulée en raison de la contrainte objectives des lieux et rappelle que la demande faite sur la commune du Plessis-Dorin d'implanter une piscine à 100 mètres de l'habitation principale est justifiée par l'existence d'une topographie marquée qui ne permet pas la construction d'une piscine en d'autres lieux. Elle rappelle que des conditions strictes ont été proposées et notamment une pente de plus de 15%, l'obligation de réaliser un muret de plus de 0,50 mètre ou l'impossibilité d'implantation alternative sur l'îlot de propriété en raison de mesures de protection naturelles ou forestières. Elle indique également que, si le site d'implantation de la piscine impose, dans le cas du Plessis-Dorin, qu'il soit implanté à 100 mètres de l'habitation principale, l'équipement projeté se trouverait à proximité immédiate d'un bâtiment existant sur lequel un changement de destination est demandé et pourrait être autorisé sous réserve de modification du règlement du PLUI.

La présidente propose de compléter les dispositions actuelles du PLUI qui disposent que ce type de construction doit se faire dans la limite de 30 mètres de l'habitation principale sous réserve que les conditions topographiques le permettent ; que la construction de murs de soutènement des ouvrages ne soient pas rendus nécessaires et qu'il n'existe pas de mesure de protection des espaces naturels et forestiers qui l'interdise à l'échelle de l'îlot de propriété. Si l'une ou plusieurs de ces conditions existe, alors, la construction pourra être autorisée jusqu'à une distance de 100 mètres.

La présidente ouvre les débats sur la modification g : – réglementer de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Monsieur Jérôme LEROY interroge sur les risques de reproduction de ce type de demande. La présidente indique, en réponse que les conditions topographiques sont assez singulières et justifient de cette dérogation à cette règle. Elle souligne que, bien que la disposition soit applicable sur toutes les communes de la CCCP, les conditions seront assez rarement réunies.

La Présidente propose au conseil :



- **D'adopter** la modification g : - régler de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	1 (Jérôme LEROY)	26

Par 26 voix pour et une abstention, le conseil :

- **Adopte** la modification g : - régler de façon dérogatoire l'installation de piscine en zone N et A - Toutes les communes

Modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Le vice-président indique que la modification consiste en un changement de destination pour autoriser, en zone A (agricole), la transformation de deux anciens hangars agricoles respectivement de 200 m<sup>2</sup> et de 80 m<sup>2</sup> (environ) en logements et locaux d'accueil d'activité artisanale. Il précise que le site, actuellement construit est desservi par les réseaux, et que l'opération vise à réemployer et à restaurer des éléments de patrimoine rural, actuellement non utilisés et voué à se dégrader. Il indique également que l'opération pourra permettre le retour d'une activité agricole à « la Fougère » (culture de plantes aromatiques) à moyen termes.

Le Vice-Président rappelle que la CDPNAF a rendu un avis défavorable. Le Préfet de Loir-et-Cher indique, dans son courrier du 6 janvier 2022 que les changements de destinations impliquent d'apprécier les enjeux liés à la conservation de l'usage agricole du bâtiment concerné ou de la zone et qu'ils nécessitent également de démontrer l'intérêt architectural et patrimonial du bâtiment et qu'en l'espèce, l'intérêt architectural et patrimonial des bâtiments fait défaut dans ce cas, s'agissant de bâtiments en tôle.

La présidente rappelle les termes de son introduction. Elle indique en outre que s'agissant du projet dit de « la Fougère », il s'agit d'un ensemble de bâtiments agricoles construits de telle sorte que les coûts de leur démolition éventuelle pour réduire l'artificialisation du site seraient exorbitants, fortement énergivores, générateurs de déchets et sans commune mesure avec l'intérêt de la renaturation du site.

Elle propose donc que le changement de destination soit autorisé dans la mesure où il permet la valorisation et l'usage des biens concernés. Il s'agit également d'y développer, en sus du logement, des activités agricoles et artisanales s'inscrivant dans une logique de développement économique.

La présidente ouvre les débats sur la modification h : - changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère).

Monsieur Gilles BOULAY interroge sur les raisons qui ont empêché de donner une suite favorable aux demandes adressées à la DDT d'identifier ces bâtiments agricoles comme susceptibles de faire l'objet de changement de destination lors de l'établissement du PLUi initial.

Le Vice-Président rappelle que la CDPNAF a rendu un avis défavorable en raison du mode des caractéristiques actuelles des bâtiments, qui ne sont pas construits « en dur » ce qui a été présenté par la CDPNAF comme la principale raison pour laquelle ils ne pouvaient bénéficier d'une autorisation de changement de destination ni de transformation en logement ou atelier.

Madame Anne GAUTHIER rappelle que, lors de l'établissement du PLUi, le nombre de changements de destination, notamment de bâtiments agricoles, était limité. Il fallait en outre qu'il existe un projet connu à ce moment. Toutes les communes n'ont pas été en mesure de classer un nombre suffisant de leur anciennes fermes quand bien même il pouvait dès lors être pressenti qu'elles pourraient être concernées par des changements de destination.

Monsieur Olivier ROULLEAU rappelle qu'il avait été envisagé un STECAL sur ce site.

La présidente propose au conseil

- **D'adopter** la modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère / Saint-Agil)

Voix contre	Abstentions	Voix pour
-------------	-------------	-----------



0	0	27
---	---	----

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification h – changement de destination - Commune de Couëtron-au-Perche (La Fougère /Saint-Agil)

Modification i – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie »

Le Vice-président indique que la proposition de modification concerne un changement de destination. Le projet consiste à transformer un ancien hangar agricole de plus de 460 m<sup>2</sup> en garage et en atelier. Il précise que le site sur lequel existe le bâtiment actuel, non utilisé, est classé en zone N et qu'il est desservi par des réseaux. L'opération vise à restaurer le bâtiment actuel pour lui donner une utilité assez proche de la précédente en dehors du secteur de la production agricole.

Il précise que la CDPNAF et le Préfet de Loir-et-Cher ont rendu un avis défavorable en raison des caractéristiques constructives du bâtiment actuel qui n'en permettraient pas le changement de destination en raison de défaut d'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment concerné.

La présidente rappelle que le changement de destination demandé porte sur la même unité foncière pour laquelle il est sollicité une autorisation de construction d'une piscine à 100 mètres de l'habitation principale. Pour les raisons évoquées antérieurement concernant l'absence d'impact aggravant l'artificialisation des sols, et parce que le changement de destinations des bâtiments permettra, sans artificialisation supplémentaire, la remise en état de deux bâtiments désuets desservi par les réseaux, la présidente propose d'adopter la modification proposée.

La présidente ouvre les débats sur la modification i : – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.

La Présidente propose au conseil :

- D'adopter la modification i : – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ».

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Adopte** la modification i : – changement de destination - Commune du Plessis-Dorin lieu-dit « La Forterie ».

Modification j – Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

Le Vice-président indique que la proposition de création de STECAL vise, en zone agricole, à la construction d'hébergements atypiques : trois habitations légères de loisir, sous la forme de roulotte ou cabanes de petite dimensions (20m<sup>2</sup> maximum). Il précise que le projet est proposé à proximité d'un élevage canin exploité par le demandeur. Le terrain est desservi par les réseaux. Il précise que les conditions de surfaces à construire (maximum de 250 m<sup>2</sup>, hauteur limitée et d'implantation en recul de 5 mètres par rapports aux limites séparatives et voies publiques proposées sont déterminées.

Il indique que le projet fait l'objet d'un avis défavorable de la CDPNAF de même que du Préfet de Loir-et-Cher.

La présidente propose de ne pas créer de STECAL demandé au titre que la distance des habitats touristiques ne seront pas assez éloignés de l'élevage canins présents sur le site et exploité par le demandeur. Elle ajoute que le demandeur, avisé de l'enquête publique, n'y a visiblement pas participé.

La présidente ouvre les débats sur la modification a : Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière ». Elle constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question.



La Présidente propose au conseil :

- De rejeter la Modification j : - Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Rejette** la Modification j : - Création d'un STECAL A11 - Commune du Temple lieu-dit « La Loctière »

La présidente rappelle au conseil communautaire le sens des votes exprimés sur les différentes modifications qui lui ont été présentées :

1. Le conseil a décidé **d'approuver** les modifications du plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes des Collines du Perche comme suit, et annexé à la présente délibération :
  - Les constructions en limite séparative et hors limites séparatives en zone UBg sur l'ensemble des communes : approuvé à l'unanimité ;
  - Le changement de destination au lieu-dit « La Guetterie » sur la commune de Couëtron-au-Perche (St-Avit) : approuvé à l'unanimité ;
  - Le changement de destination au lieu-dit « La Rousselière » sur la commune de Sargé-sur-Braye : approuvé à l'unanimité ;
  - La création d'un STECAL A11 au lieu-dit « La Godassière » sur la commune de Choue pour créer des habitations légères de loisirs pour complément d'une activité agricole : approuvé à l'unanimité ;
  - La modification de la superficie et des règles de hauteur du STECAL N11 « Les Pierre de Breuil » sur la commune de Sargé-sur-Braye : approuvé à l'unanimité ;
  - La modification du règlement pour l'installation d'abris pour animaux dans le limite de 30 m<sup>2</sup> et 4 m de hauteur par unité foncière en zone N et A sur l'ensemble des communes : approuvé à l'unanimité ;
  - La modification du règlement pour autoriser de façon dérogatoire l'installation de piscine jusqu'à 100m de l'habitation principale en zone N et A sous condition de contraintes topographie ou de mesures de protection des espaces naturels et forestiers sur l'ensemble des communes : approuvé à la majorité de 26 voix et une abstention ;
  - Le changement de destination au lieu-dit « La Fougère » sur la commune de Couëtron-au-Perche : approuvé à l'unanimité ;
  - Le changement de destination au lieu-dit « La Forterie » sur la commune du Plessis-Dorin : approuvé à l'unanimité ;
2. Le conseil a décidé de **rejeter** le demande de création d'un STECAL A11 pour la création d'hébergement touristique sur la commune du Temple au lieu-dit « La Loctière » : rejet approuvé à l'unanimité ;

En outre, la présidente propose au conseil :

- **De dire** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairies des Communes membres, durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales ;
- **De dire** que, conformément à l'article L.153-3 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal modifié n°1 approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies des Communes membres ;
- **De préciser** que La présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLUi, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;



- **De Dire** que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du PLUi modifié n°1 s'effectuera aussi sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- **De Dire** que, les présentes modifications nécessiteront en cas de besoin une mise en conformité avec le SCoT du territoire du Grand Vendômois approuvé le 8 juin 2022.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil communautaire, à l'unanimité :

- **Dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage au siège de la Communauté de Communes et en Mairies des Communes membres, durant un mois et d'une mention dans un journal d'annonces légales ;
- **Dit** que, conformément à l'article L.153-3 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme intercommunal modifié n°1 approuvé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes et dans les Mairies des Communes membres ;
- **Précise** que La présente délibération deviendra exécutoire dès sa réception par Monsieur le Préfet, si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au PLUi, ou dans le cas contraire, à dater de la prise en compte de ces modifications, et après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- **Dit** que, conformément à l'article R.153-22 du code de l'urbanisme, la publication du PLUi modifié n°1 s'effectuera aussi sur le Géoportail national de l'urbanisme ;
- **Dit** que, les présentes modifications nécessiteront en cas de besoin une mise en conformité avec le SCoT du territoire du Grand Vendômois approuvé le 8 juin 2022.



**Foncier : DIA terrain bâti 5, rue de la Rousselière à Mondoubleau, suites à donner**

Maitres Berthelot et Lemoine, Notaires associés à Montoire-sur-le Loir et à Vallée de Ronsard sont chargé de la rédaction d'établir un acte de vente par la SCI AUDADI représenté par Monsieur et Madame HAMEAU au profit de Monsieur Julien SALMON portant sur un immeuble sis dans le périmètre de la zone d'activité de la Commune de Mondoubleau, 5, rue de la Rousselière, cadastré section C numéro 855 d'une surface de 38 a. 44 ca. et supportant un bâtiment.

Conformément à l'article L 213-2 du code de l'urbanisme relatif au droit de préemption urbain, l'office notarial fait parvenir à la communauté de commune des collines du Perche, une déclaration d'intention d'aliéner (DIA). Celle-ci précise que la vente à l'amiable est prévue pour une valeur de 225 549 euros, frais d'acte en sus.

Il est en outre indiqué que le bien est actuellement loué à bail commercial au profit de la société anonyme à responsabilité limitée (SARL) l'ARTISANALE DU PERCHE dont les associés sont les mêmes que la SCI AUDADI et que l'acte de vente entrainera résiliation totale du bail à la date de la signature de l'acte de cession. En outre, le terrain objet de la DIA bénéficie d'une servitude de passage pour accéder à la voie publique sur la parcelle cadastrée section C n° 854 appartenant à la commune de Mondoubleau.

Il est enfin ajouté que l'office notarial confirme que l'acquéreur entend exercer la même activité que le cédant, savoir : lieu de production pour la boucherie, charcuterie, vente de volailles, fromages et tous produits alimentaires, vente sur marché sédentaire et non sédentaire. La vente du bâtiment et du terrain est concomitante à la vente du fonds de commerce.

La présidente indique qu'elle propose au conseil de ne pas préempter le bien. Elle ouvre les débats :

Monsieur Olivier ROULLEAU demande des précisions sur la servitude de passage. Le Vice-président indique qu'il s'agit du chemin d'accès à la parcelle qui constitue une servitude continue et apparente, par ailleurs identifiée dans les actes.

Vu la délibération 0221 relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur le périmètre des zones U et AU relevant du PLUi des Collines du Perche ;

Vu la délibération 6621 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes membres de la CCCP en laissant à la communauté de communes le DPU sur les zones relevant d'une activité économique, c'est-à-dire sur les zones Ux, Uxi, Aux, Ax2, 2Aux, et 3 AUX ;

La présidente propose au conseil :

- De **renoncer au droit de préemption urbain** sur le bien cadastré commune de Mondoubleau, section C n° 855 ;
- **D'être autorisée à notifier** cette décision au notaire chargé de la rédaction de l'acte et à prendre toutes disposition pour son exécution ;

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil, à l'unanimité :

- **Renonce** au droit de préemption urbain sur le bien cadastré commune de Mondoubleau, section C n° 855 ;
- **Autorise** la Présidente à notifier cette décision au notaire chargé de la rédaction de l'acte et à prendre toutes disposition pour son exécution ;

**Travaux : Extension parking Souricette et création d'une voie douce, retrait, modification et reprise de délibérations**

Par courrier en date du 15 mars 2023 le Sous-préfet de Loir-et-Cher indique que la décision prise par le conseil communautaire le 26 janvier dernier concernant la création d'une voie douce et l'extension du parking de la Souricette est susceptible d'un recours. Il précise que le point pouvait être ajouté à l'ordre du jour du conseil mais qu'en application d'une jurisprudence constante, les délibérations intervenues sur les affaires qui ne figuraient pas à l'ordre du jour sont irrégulières et susceptibles d'être annulées par le juge administratif quand bien même l'organe délibérant aurait donné son accord pour qu'elles soient soumises à son examen et donnent lieu à décision. Il convient donc de retirer la délibération antérieure sur ce point.

La présidente rappelle que la CCCP a décidé de réaliser des travaux aux abords du site de construction des logements inclusifs par l'APHP. Il est proposé d'étendre le parking de la Souricette, de le raccorder à la rue de la Concorde et de l'équiper notamment d'éclairage public (tranche ferme estimée à 58 000 € HT) et de construire une voie douce d'accès au site depuis le Mail de Mondoubleau au niveau de la caserne des sapeurs-pompiers (tranche conditionnelle estimée à 43 000 € HT).

L'entreprise VIATEC a été chargée d'assurer une mission de maîtrise d'œuvre sur cette opération. Sur la base du projet proposé, une consultation selon une procédure adaptée a été organisée. La publication de l'offre a été faite le 21 décembre sur le site des annonces dématérialisées de la Nouvelle République et l'appel à candidature a été publié dans le journal papier le 23 décembre. A la demande d'une entreprise confrontée à des difficultés pour accéder à des prix de fourniture de matériaux, la date de remise des offres a été repoussée au 18 janvier à 12 heures. Les offres ont été ouvertes par le juriste du site d'annonce dématérialisé et transmises pour analyse au maître d'œuvre. Les entreprises candidates, par ordre d'arrivée des plis sont les suivantes : 1) SOCREAM ; 2) EUROVIA ; 3-4 (offre initiale et offre ajustée) PIGEON ; 5) COLIN TP.

La Commission d'appel d'offre, composée de Mesdames Joëlle MESMES et Anne GAUTIER, de Messieurs Dany BOUHOURS et Olivier ROULLEAU s'est réunie le 25 janvier 2023 à 10 heures. Elle s'est vu présenter l'analyse des offres par la maître d'œuvre qui précise que toutes les offres étaient conformes et complètes. Il est rappelé que les offres ont été appréciées sur la base des critères suivants déterminés dans le règlement de consultation :

- Prix pour 60% de la note finale ;
- Valeur technique des propositions (40%) dont préparation organisation de chantier (10%) ; suivi qualité chantier (10%) ; sécurité (10%) planning d'exécution (10%).

La commission d'appel d'offre a retenu le principe de classer les entreprises en fonction des notes obtenues pour l'exécution cumulée de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle. La commission a pris acte du classement en fonction des prix et des valeurs techniques. L'offre la moins-disante dépassant toutefois la valeur d'estimation d'environ 2 200 euros, la CAO a demandé au maître d'ouvrage, conformément à ce que prévoyait le règlement de consultation d'engager une phase de négociation avec les trois candidats présentant les meilleures offres (SOCREAM, EUROVIA, COLIN).

Au terme de la négociation, il ressort le classement suivant des entreprises :

Entreprises Offres Tranche ferme + conditionnelle Lot unique	Prix (avant négociation )	Nombre de points prix avant négo (60%)	Prix (après négociation : 1,2 et 5	Nombre de points Prix (60%)	Nombre de points valeur technique (40%)	Nombre de points total après négociation	Classement (Analyse + négociation ) avis CAO
1   SOCREAM	103 234,00	60,00/60	102 000,00	59,76/60	22/40	81,76	1
2   EUROVIA	124 387,00	49,80/60	121 899,26	50,01/60	30/40	80,01	2
3-4   PIGEON (hors négociat.)	112 271,87	55,17/60			06/40		
5   COLIN	106 944,50	57,92/60	101 597,28	60,00/60	16/42	76,00	3

La commission d'appel d'offre propose de retenir l'offre de l'entreprise SOCREAM pour l'exécution des travaux de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle pour une valeur de 102 000 euros HT.

Le conseil est également avisé de la proposition de l'entreprise BATEC pour assurer une mission de coordination Sécurité et protection de la santé (CSPS) pour une valeur de 630 euros HT correspondant à 7 heures de travail en phase de conception et 11 heures de travail en phase d'exécution.

La présidente indique qu'elle propose au conseil de donner suite à l'observation du Sous-préfet de Loir-et-Cher, de retirer la délibération du 26 janvier sur cet objet, de modifier la délibération de modification de l'ordre du jour même

conseil et de reprendre régulièrement la décision du conseil concernant l'attribution des travaux d'extension du parking de la Souricette et de création d'un voie douce. Elle ouvre les débats. **La présidente constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question**

La Présidente propose au conseil :

- De retirer la délibération 202310 relative à la création d'une voie douce et à l'extension du parking de la Souricette adoptée à l'unanimité.
- De modifier la délibération 202301 relative à la modification de l'ordre du jour afin de n'y laisser que le retrait du point prévu à l'ordre du jour relatif à la révision du règlement de services et de renommer celle-ci en conséquence ;

La Présidence propose également au conseil :

- De retenir l'offre de l'entreprise SOCREAM pour la réalisation des travaux de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle pour une valeur de 102 000 euros HT ;
- De la charger d'autoriser ou non les demandes de l'entreprise retenue à présenter des sous-traitants et les éventuelles variantes qui viendraient à être proposées dans la limite des prix du marché et sous réserve d'équivalence technique ;
- De l'autoriser à passer un contrat avec le coordinateur de sécurité et protection de la santé (CSPS) pour une valeur 630 euros HT ;
- De prendre toutes les dispositions et de signer tous les documents nécessaires pour exécuter la présente décision ;

Voix contre	Abstentions	Voix pour
0	0	27

Le conseil, à l'unanimité :

- **Décide de retirer** la délibération 202310 relative à la création d'une voie douce et à l'extension du parking de la Souricette adoptée à l'unanimité.
- **De modifier** la délibération 202301 relative à la modification de l'ordre du jour afin de n'y laisser que le retrait du point prévu à l'ordre du jour relatif à la révision du règlement de services et de renommer celle-ci en conséquence ;

Le Conseil, à l'unanimité :

- **Décide** retenir l'offre de l'entreprise SOCREAM pour la réalisation des travaux de la tranche ferme et de la tranche conditionnelle pour une valeur de 102 000 euros HT ;
- **Charge** la Présidente d'autoriser ou non les demandes de l'entreprise retenue à présenter des sous-traitants et les éventuelles variantes qui viendraient à être proposées dans la limite des prix du marché et sous réserve d'équivalence technique ;
- **Autorise** la Présidente à passer un contrat avec le coordinateur de sécurité et protection de la santé (CSPS) pour une valeur 630 euros HT ;
- **Autorise** la Présidente à prendre toutes les dispositions et de signer tous les documents nécessaires pour exécuter la présente décision ;

### **RH, convention de mise à disposition personnel CCCP à la commune de Mondoubleau**

La présidente rappelle que dans le cadre d'une bonne organisation des services, les services d'un établissement public de coopération intercommunale peuvent être en tout ou partie, mis à disposition des communes membres pour l'exercice de leurs compétences.

Elle rappelle que lors de sa séance du 20 juillet 2022, le conseil avait adopté une délibération D10322 et que pour mémoire, celle-ci :

- Validait une convention type pour la mise à disposition partielle de services et autorisait sa signature entre les communes de la Communauté de communes des Collines du Perche et la Communauté de communes des Collines du Perche ;
- Délégait au bureau communautaire la faculté de conclure des conventions et des avenants avec les maires et à la présidente la faculté de conclure des accords de modifications mineures ou temporaires ainsi que d'établir les états récapitulatifs justifiant les remboursements.

Elle indique que la commune de Mondoubleau a fait connaître son besoin de bénéficier d'une mise à disposition de cette nature afin de l'accompagner pendant le temps de recrutement de son secrétaire général qui a fait valoir son droit à mutation et à la réorganisation de ses services afin de garantir la continuité des services rendus aux usagers. La commune de Mondoubleau sollicite la mise à disposition d'un service de secrétariat :

- à compter du 11 avril 2023 et jusqu'au 30 septembre 2023,
- à hauteur de 8 heures par semaine du 11 au 30 avril 2023 de préférence les mardis et jeudis après-midi ;
- A hauteur de 16 heures par semaine après le 30 avril, de préférence les journées des mardis et jeudis,

La présidente indique que le personnel a confirmé son accord pour la mise à disposition dans ces conditions.

La présidente rappelle au conseil qu'il a délégué au bureau la faculté de conclure de telles conventions mais que dans la délibération, le conseil avait arrêté, pour l'année 2022, un coût moyen unitaire horaire qui s'établissait alors à 28,30 € euros de l'heure. Sur la base des coûts actualisés, il est proposé que le remboursement se fasse désormais sur la base d'une valeur de 31,36 €.

La présidente propose au conseil de répondre favorablement à la demande urgente de la commune de Mondoubleau au moyen d'une convention de mise à disposition de personnel communautaire et d'ajuster la valeur de la base de remboursement horaire. Elle ouvre le débat.

Madame Odile CAPITAINE fait observer...qu'il y a un deuxième mouvement en sus de celui du secrétaire général : un agent également spécialisé en finances ayant fait une demande de mise en disponibilité.

La présidente propose au conseil :

- De **l'autoriser** à signer la convention avec la commune de Mondoubleau
- **D'indiquer** que le prix de remboursement sera fixé, à compter du 11 avril, à 31,36 euros de l'heure.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
		27

Le conseil, à l'unanimité :

- **Autorise** la Présidente à signer la convention avec la commune de Mondoubleau
- **Indique** que le prix de remboursement sera fixé, à compter du 11 avril, à 31,36 euros de l'heure.

### **Foncier, urbanisme : délégation au bureau de la renonciation à l'exercice du droit de préemption urbain (DPU)**

La présidente rappelle que le droit de préemption urbain permet à son titulaire de se substituer à un acquéreur et devenir ainsi propriétaire d'un bien, sous conditions.



L'exercice de ce droit de préemption par une collectivité vise à permettre la réalisation, pour un motif d'intérêt général, d'actions ou d'opérations visant, par exemple, à mettre en œuvre un projet urbain ; à organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, ou relocaliser des activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ; à favoriser le développement des loisirs et du tourisme ; à mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ; réaliser des équipements collectifs

Ce droit de préemption peut être institué dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU, PLUi) approuvé, sur certaines parties de leur territoire notamment sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce POS ou ce PLU(i);

La compétence en matière de DPU peut revenir à de multiples collectivités et établissements. Le DPU peut ainsi être utilisé par les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, selon l'autorité compétente en matière de PLU(i). La présidente rappelle que le conseil a pris une délibération 0221 du 21 janvier 2021 relative à l'instauration d'un droit de préemption urbain sur le périmètre des zones U et AU relevant du PLUi des Collines du Perche ; et une délibération 6621 du 21 juillet 2021 relative à la délégation du droit de préemption urbain aux communes membres de la CCCP en laissant à la communauté de communes le DPU sur les zones relevant d'une activité économique, c'est-à-dire sur les zones Ux, Uxi, Aux, Ax2, 2Aux, et 3 AUX. Certaines délégations du DPU sont en outre rendues possibles par les textes de loi.

La présidente indique enfin que le délai légal de réponse à une demande d'acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain est fixé à 2 mois, l'absence de réponse dans ce délai valant renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Elle souhaite proposer au conseil qu'afin de ne pas retarder certaines mutations, le conseil délègue au bureau la faculté de renoncer à l'exercice du droit de préemption urbain. Elle confirme que le conseil sera toujours seul décisionnaire s'agissant de l'autoriser à exercer le droit de préemption urbain au prix et conditions fixées ou à faire une offre d'achat. Elle ouvre le débat.

La présidente constate qu'il n'est formulé ni observation ni exprimé de question

La présidente propose au conseil :

- De **déléguer** au bureau, à compter de la présente décision, la faculté de renoncer au droit de préemption urbain sur les parcelles telles que définie dans des délibérations antérieures sur lesquelles ce droit pourrait l'être.

Voix contre	Abstentions	Voix pour
		27 (Unanimité)

Le conseil, à l'unanimité :

- **Délègue** au bureau, à compter de la présente décision, la faculté de renoncer au droit de préemption urbain sur les parcelles telles que définie dans des délibérations antérieures sur lesquelles ce droit pourrait l'être.

---

**Hors ordre du jour**

La présidente invite tous les membres du conseil à consulter la vidéo du ministre de l'Éducation Nationale à la suite de sa visite de l'école de Cormenon et dans laquelle il déclare mesurer le caractère spécifique des questions d'effectifs scolaires dans les communes rurales.

La présidente rappelle la réunion du PNR du Perche portant sur la charte qui est programmée ce vendredi. Elle indique qu'elle ne pourra y prendre part, retenue par d'autres obligations. Les maires des quatre communes concernées ont été invités. Elle souhaite s'assurer que la CCCP sera représentée à la présentation de la charte du PNR.

La présidente signale l'organisation d'une réunion, mercredi 12 avril au Minotaure à 19 heures organisée par un groupe Trans partisan de députés et visant à organiser une concertation sur la question des déserts médicaux. Le groupe travaille à la formalisation d'une proposition de loi visant, dans le respect des principes de l'exercice libéral de



la médecin, à mettre en place des mécanismes de régulations en vue de lutter contre la désertification médicale de certains territoires, notamment ruraux. La réunion présentant un caractère public, elle invite chacun à prendre part à la réunion sur la démographie médicale.

Olivier ROULLEAU exprime son inquiétude sur les perspectives de transfert des compétences eau et assainissement aux EPCI au premier janvier 2026 et au fait que les conditions de contre délégation aux communes et syndicats actuels pourraient se trouver limités. Il demande que Monsieur Jacques LAUNAY vienne présenter la question des transferts eau et assainissement à une conférence des maires.

La séance est levée à 22heures 17.

La prochaine réunion du conseil est prévue le 25 mai prochain. La réunion se tiendra au Gault du Perche.

La Présidente

Karine GLOANEC MAURIN



