

DEPARTEMENT DE LOIR ET CHER  
ARRONDISSEMENT DE VENDOME  
COMMUNE DE COUËTRON-AU-PERCHE

**SEANCE DU 28 AVRIL 2025**

L'An deux mil vingt-cinq, le vingt-huit avril à 20 heures, le Conseil Municipal de la commune de Couëtron-au-Perche, légalement convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la salle communale de Saint-Agil, sous la Présidence de Monsieur Jacques GRANGER, Maire de la commune de Couëtron-au-Perche.

**Etaient présents** : GRANGER Jacques, GLOANEC MAURIN Karine, ROULLEAU Olivier, AUBERT Nadine, ROULLIER Arnaud, LEMERRE Henri, ESNAULT Didier, VIVET Joseph, GERAY Nathalie, CROISSANT Didier, SAISON Joël, HÉLIÈRE Stéphanie, BESSÉ Thierry, VIOLANTE Florent

**Etaient absentes excusées** : de PONTBRIAND Agnès a remis un pouvoir à Stéphanie HÉLIÈRE et GOURDET Laurence a remis un pouvoir à Olivier ROULLEAU.

**Etaient absentes non excusées** : AYAD Majida et GRENET Virginie.

<b>Secrétaire de séance</b>	CROISSANT Didier
<b>Date de convocation</b>	22 Avril 2025
<b>Nb de membres en exercice</b>	18
<b>Nb de membres présents</b>	14
<b>Nb de pouvoirs</b>	2
<b>Nb de votants</b>	16

**Approbation du compte rendu de la séance du 31 mars 2025**

Le compte rendu de la séance du 31 mars 2025 n'appelle aucune observation et donne lieu à son approbation par l'ensemble des conseillers municipaux.

**Approbation du programme de travaux finançables au titre de la Dotation Départementale de la Solidarité Rurale - DDSR 2025**

*Monsieur Le Maire expose :*

La Dotation Départementale de Solidarité Rurale – DDSR - de l'année 2024 par commune déléguée doit être soldée pour pouvoir solliciter une nouvelle demande.

A ce jour, les DDSR 2024 des communes déléguées de Saint-Avit, Saint-Agil et Oigny sont soldés. Sous réserve de solder celles des communes déléguées d'Arville et Souday, il est proposé d'approuver le programme de travaux qui sera soumis à la DDSR 2025 et qui s'établit comme suit :

Travaux d'investissement 2025	Devis	Montant HT	DDSR 2025		Autres financements
<b>Arville - Bâtiment adjacent à l'église d'Arville + Four à pain avec tourelle</b>					
<b>Commune de - de 100 hbts</b>			<b>80%</b>	<b>Plafonné à 50 000 €</b>	<b>PRNP</b>
Enduit - rénovation colombage	EI M. SEGOUIN	26 591,16	59 566	50 000	9 566
Couverture – charpente (en attente d'une second devis)	MTS PECNARD	44 141,33			
Mission architecte (AU)	LEBLANC PAULINE	3 725,00			
		<b>74 457,49</b>			

Oigny - Abside Eglise					
Commune de - de 100 hbts			80%	Plafonné à 50 000 €	
Charpente- couverture	MTS PECNARD	60 082,36	48 866	48 866	
Maçonnerie sous sablière	EI PICHOT	1 000,00			
		<b>61 082,36</b>			
Saint-Avit - Restauration table d'orientation					
Commune de - de 100 hbts			80%	Plafonné à 50 000 €	
Table en grès émaillé	Atelier Estelle DUPEN	1 750,00	3 800	3 800	
Maçonnerie support	(devis non reçu - estimation)	3 000,00			
		<b>4 750,00</b>			
Saint-Agil - Couverture sacristie église					
Commune de 201 à 300 hbts			Si dépense <10 000 € et 14 999> = 8 000 €		
Charpente - couverture	EURL MANAINS	12 652,22	8 000	8 000	
		<b>12 652,22</b>			
Souday - Maison du Porche					
Commune de + de 300 hbts			Si dépense <100 000 € et 149 999> = 24 000 €		PRNP
Réhabilitation maison du Porche	Devis non reçu	(en attente)	24 000	24 000	PRNP à définir
		<b>0,00</b>			
			<b>Total DDSR 2025 à solliciter</b>		<b>134 666</b>

*Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés,*

- **APPROUVE** le programme des travaux d'investissement présentés ci-dessus ;
- **CHARGE** Monsieur Le Maire de solliciter les subventions au titre de la DDSR 2025 ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer les devis du programme de travaux présenté ci-dessus hors opération de réhabilitation de la maison du Porche de Souday qui fera l'objet d'une validation ultérieure selon l'avancement du dossier.

### **Point sur l'avancement des travaux du château d'eau et sur l'interconnexion Baillou-Souday**

#### **Château d'eau Souday**

L'étanchéité du réservoir par plaques PEHD est terminée avec un premier test de remplissage en bas de cuve sur 5 jours. La garantie des travaux est de 50 ans.

Le chantier sera à l'arrêt semaine 18 et 19 en raison des jours fériés de mai.

Semaine 20 (12 au 16/05) remplissage de la cuve pour test « grandeur nature » et réalisation de l'étanchéité extérieure du dôme.

Pose des menuiseries semaine 22-24 (26/05 au 07/06)

Ravalement extérieur du château d'eau semaine 25-26 (16/06 au 27/06) : il est proposé de faire un coloris différent entre le tronc et la cuve ; les coloris restent à choisir.

Lors des travaux, il a été constaté la nécessité de faire une mise en conformité de l'installation électrique :

- en réparant deux boîtes de dérivation existante,
- remplacer deux blocs lumières sur le palier ainsi que celui de la lumière extérieure
- installer un capteur de présence (à confirmer)

Ces travaux seront réalisés par HVElec de La Fontenelle pour un montant de 641,38 € HT.

La livraison du chantier est prévue fin juin, ainsi le calendrier des travaux sera respecté.

### **Interconnexion Baillou – Souday**

Sont à terminer les télétransmissions des compteurs sectoriels au logiciel de gestion de données sur le poste informatique dédié et installé dans le bureau des agents techniques.

A l'issue de la conclusion des tests d'étanchéité du réservoir, il sera effectué le premier test de fonctionnement de l'interconnexion avec échange journalier entre les deux châteaux d'eau.

### **Point sur les études et diagnostics du Prieuré**

#### **Compte rendu de la réunion du 25 avril avec LACAA et AVENSIA : exposé des premières orientations en amont de l'étude d'esquisse**

Le maître d'œuvre, LACAA, a ouvert la réunion en exposant l'ensemble des diagnostics techniques déjà réalisés sur le site du prieuré. Il a tout d'abord évoqué le scan 3D (nuage de points) qui a permis de capturer avec une très grande précision la géométrie, les volumes et les reliefs actuels. À partir de ce relevé, une modélisation en trois dimensions a ensuite été développée afin de visualiser le bâti sous tous ses angles : hauteurs sous plafond, circulations intérieures et repérage des zones sensibles.

Au cours de cette présentation, un point de vigilance géotechnique a été soulevé : l'existence possible de caves ou d'éléments souterrains sous le bâtiment, dont la localisation exacte demeure inconnue. Pour lever cette incertitude, une étude par géoradar sera réalisée afin de déterminer la profondeur et l'emprise des fondations ainsi que d'éventuelles galeries ou cavités.

Par ailleurs, la datation des différents volumes du prieuré s'est avérée complexe, dans la mesure où des éléments architecturaux rencontrés semblent dater de périodes distinctes.

Sur le plan sanitaire et patrimonial, LACAA a exprimé le souhait de conserver autant que possible l'ossature historique du prieuré. Il a préconisé de renoncer à toute création d'annexe pour concentrer les ressources sur la réhabilitation de l'existant. Cette stratégie vise à garantir l'authenticité des volumes d'origine tout en maîtrisant l'enveloppe budgétaire.

Quant aux premières intentions d'aménagement, LACAA a détaillé un projet sur deux niveaux. Au rez-de-chaussée, il envisage un espace d'accueil généreux incorporant un guichet d'information et une zone d'attente, avec un bureau pour l'accueil, agrémenté d'un bureau confidentiel pouvant également servir de salle de pause pour les agents. Une grande salle polyvalente, adaptée aux réunions et aux cérémonies, serait équipée pour l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. Enfin, un local archives sera créé permettant de préserver les documents dans des conditions optimales.

Au premier étage, le plan prévoit l'aménagement du bureau du maire, ainsi qu'un bureau adjoint à proximité. Plusieurs bureaux seront pensés. La grande salle historique, quant à elle, sera préservée pour accueillir des réceptions qui n'exigent pas d'aménagement PMR, afin de mettre en valeur les hauteurs et volume de cette pièce.

Les deux escaliers existants seront maintenus, le plus étroit servira d'accès secondaire et de sortie de secours, garantissant la gestion fluide des flux lors d'événements réunissant plus de dix-neuf personnes à l'étage.

La réunion s'est conclue par une visite approfondie de l'ensemble du prieuré, au cours de laquelle les participants ont pu observer in situ les caractéristiques du bâtiment et les ambitions architecturales proposées.

A l'issue de la visite, Monsieur Le Maire a fait part à l'architecte de finaliser l'esquisse sans la nécessité de conserver chacune des grandes salles du rez-de-chaussée et de l'étage.

Prochaines étapes :

- remise de la phase esquisse par le maître d'œuvre le 5 mai 2025
- Analyse et remise d'un rapport sur la phase esquisse par AVENSIA

## **Travaux autres bâtiments communaux**

### **Atelier de pratiques artistiques de St Agil :**

L'intervention de l'entreprise POITOU est prévue semaine 20 – vers le 15 mai prochain et durera un mois.

### **Réhabilitation de l'étage de la Mairie de Souday**

Monsieur Le Maire propose que l'un des logements, situé à l'étage de la Mairie de Souday et inoccupé depuis octobre 2024, soit aménagé pour y créer deux bureaux et une salle de pause afin d'améliorer les conditions de travail du personnel de la Mairie dans l'attente du projet de réhabilitation de l'ancien prieuré en mairie.

Des travaux de peintures et d'électricité doivent être effectués dont les devis s'établissent comme suit :

- devis d'électricité présenté par HVElec pour un montant de 3 538,38 € HT,
- devis de peintures présenté par l'entreprise CORNET Ludovic pour un montant de 9 045 € HT.

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,***

- **DECIDE** de réhabiliter le logement au 1<sup>er</sup> étage de la mairie en deux bureaux et une salle de pause destinés au service administratif ;
- **APPROUVE** les devis présentés ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer les devis comme suit :
- SARL HVElec, sise à La Fontenelle – 41270 – pour un montant de 3 538,38 Euros HT de travaux d'électricité,
- Entreprise CORNET Ludovic sise à Souday – 41170- pour un montant de 9 045,00 Euros HT de travaux de peintures.

### **Alimentation générale de Souday**

Fermée depuis le 30 mars dernier, Madame Dominique LOURDEL rendra les clés des locaux le 31 mai prochain.

Des travaux devront être réalisés pour la réouverture du commerce :

- changement de la vitrine
- transformation d'une fenêtre par la pose d'une porte afin de pouvoir dissocier la partie commerce du logement.

### **Travaux Commanderie d'Arville**

La communauté de communes des Collines du Perche propose d'établir un bail emphytéotique avec la commune pour la mise à disposition de l'ancien presbytère d'Arville. Les clauses de ce bail seront présentées lors d'une prochaine séance.

Pour compléter la proposition de la CCCP, il est suggéré de joindre les parcelles adjacentes au presbytère ainsi, qu'éventuellement, le porche d'entrée et les deux tourelles de la Mairie en conservant un accès permanent pour la mairie déléguée d'Arville.



*Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,*

- **DECIDE** de réhabiliter le bâtiment sus-désigné dans sa totalité ;
- **APPROUVE** la mission de Mme Pauline LEBLANC, architecte du patrimoine sise à Couëtron-au-Perche et sa proposition financière telle que présentée ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer la convention d'honoraires avec Madame Pauline LEBLANC et tous documents s'y rapportant ;
- **CHARGE** Monsieur Le Maire de déposer le permis de construire auprès du service instructeur et de signer tous documents s'y rapportant.

### **Mission architecte sur travaux bâtiment communal 16 place des Porches Souday**

*Monsieur Le Maire expose :*

Considérant la délibération n°CNE2023S03D27 du 30 mars 2023 et la décision n°2024-05 du 11 mars 2024 relative à la sécurisation du bâtiment communal situé 16 place des Porches Souday, y compris le démontage du porche construit sur la façade Est du bâtiment ;

Considérant les travaux de démontage du porche effectués fin 2023 et ceux réalisés en décembre 2024 relatifs à la sécurisation de l'ensemble de la charpente par la mise en place d'éléments de confortation avant d'entreprendre tous travaux de piquetage des murs pour visualiser l'état de la structure générale ;

Afin de poursuivre la réhabilitation de ce bâtiment, il est nécessaire de réaliser une étude préalable et de rédiger un dossier de consultation des entreprises confiés à un architecte.

Comme évoqué lors de la séance du 31 mars dernier, Madame Pauline LEBLANC, architecte du patrimoine, propose une offre pour ces missions estimées à 5 427 €, (non soumise à la TVA conformément à l'article 293B du code général des impôts), comprenant :

- le relevé des façades et des intérieurs ainsi que le diagnostic sanitaire du bâtiment (38 heures à 75 €) soit 2 850 €,
- l'estimation des travaux (4 heures à 75 €) soit 300 €,
- la rédaction du dossier de consultation des entreprises (DCE) (21 heures à 75 €) soit 1 575 €,
- l'assurance en sus à hauteur de 702 €.

*Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,*

- **DECIDE** de poursuivre le projet de réhabilitation du bâtiment sus-désigné dans sa totalité ;
- **APPROUVE** les missions de Mme Pauline LEBLANC, architecte du patrimoine sise à Couëtron-au-Perche et sa proposition financière telle que présentée ci-dessus ;
- **AUTORISE** Monsieur Le Maire à signer la convention d'honoraires avec Madame Pauline LEBLANC et tous documents s'y rapportant.

## **Baux commerciaux**

### **Révision baux commerciaux**

*Monsieur Le Maire expose :*

Par délibération du 31 mai 2021, le conseil municipal a approuvé le renouvellement du bail commercial au profit de Madame Séverine VOLET, au titre de l'occupation du bâtiment communal situé 19, place des Porches à Souday, pour l'exercice de son activité de coiffeuse.

Le bail, renouvelé pour une durée de neuf années consécutives avec effet rétroactif à compter du 15 mai 2021, a été signé le 14 octobre 2024 en l'étude de Maître Antoine RICHARDIN, notaire à Mondoubleau avec la participation de Maître LEVEQUE, notaire à la Ferté-Bernard.

Le loyer est fixé à 425 € par mois et est non soumis à la TVA. La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-34 et suivants, du code de commerce et R.145-20 du même code. Elle prend effet à compter de la date de la demande en révision. Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux ILC publié par l'INSEE.

A cet effet, le réajustement, tant à la hausse qu'à la baisse, du loyer s'effectue, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du code de commerce, tous les trois ans à la date d'anniversaire de la date de renouvellement, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision. Il est précisé que l'indice retenu est celui du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020 soit 115,79 points.

Compte tenu de la signature du renouvellement du bail au-delà d'une période de révision triennale (14 octobre 2024), la révision du loyer n'a pas pu être effectuée à la date du 15 mai 2024, date de première révision du loyer. De même, le bailleur est dans l'obligation d'aviser le preneur par LRAR préalablement à la date de révision et en cas de révision hors délais, il n'est pas autorisé à appliquer la rétroactivité sur les loyers antérieurs.

Considérant l'exposé ci-dessus, le calcul de la révision s'établit selon la formule suivante :  
[Montant du loyer \* ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2024 / ILC du 4<sup>ème</sup> trimestre 2020]

- Montant du loyer = 425 €
- ILC du 4<sup>ème</sup> trim 2024 = 135,30
- ILC du 4<sup>ème</sup> trim 2020 = 115,79

Soit un loyer révisé de :

$$425,00 * 135,30 / 115,79 = 496,61 \text{ soit une augmentation de } 16,86\%.$$

Compte tenu des difficultés liées au contexte économique actuel pour les commerces situés en milieu rural et, sur la demande de Mme Séverine VOLET de limiter l'augmentation du loyer, il est suggéré trois propositions pour plafonner l'augmentation applicable à compter du 1er juin 2025 comme suit :

- + 10 % soit un loyer de 467,50 €
- + 7 % soit un loyer de 454,75 €
- + 5% soit un loyer de 446,25 €

ou de maintenir l'augmentation du loyer résultant de la formule de révision triennale.

***Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et avoir procédé au vote à bulletin secret,***

***Nombre de votants : 15 dont 2 pouvoirs***

***Nombre de suffrages exprimés : 15***

***Résultat du vote***

- ***Plafonnement de l'augmentation à 10 % : 1***
- ***Plafonnement de l'augmentation à 7 % : 6***
- ***Plafonnement de l'augmentation à 5% : 8***
- ***Augmentation du loyer résultant de la formule de révision : 0***

Considérant le résultat du vote à bulletin secret ci-dessus,

- **DECIDE** de plafonner la révision du loyer à hauteur de 5% au titre du bail commercial consenti à Madame Séverine VOLET, applicable à compter du 1er juin 2025 ;
- **DIT** que cette décision s'appliquera aux prochaines révisions triennales, soit le 15 mai 2027 et le 15 mai 2030. Dans le cas d'une augmentation du loyer inférieur à 5%, calculé conformément à la formule stipulée dans le bail commercial, le loyer révisé sera celui résultant de la formule de révision sus-désignée ;

- **DECIDE** que ce plafonnement à 5 % d'augmentation s'appliquera à l'ensemble des baux commerciaux consentis par la commune et soumis à la révision triennale des loyers. Dans le cas d'une augmentation du loyer inférieur à 5%, calculé conformément à la formule stipulée dans le bail commercial, le loyer révisé sera celui résultant de la formule de révision appliquée. Cette mesure entrera en vigueur à compter du 1er juin 2025.

### **Location restaurant Arville**

Suite à la cessation d'activité de Monsieur BARSOTTI le 31 mars dernier, un candidat s'est présenté pour la reprise du restaurant d'Arville à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2025. Il souhaite disposer d'un bail commercial de 3 ans.

Le loyer, qui lui a été proposé, est de 432 € HT par mois, logement compris, la licence IV est en sus à hauteur de 120 € par an.

Les modalités de la location seront actées lors de la prochaine séance.

### **Dispositif « Villages d'Avenir » : présentation des projets en cours d'études**

Monsieur Le Maire fait part des projets en cours d'études.

#### **Mobilités douces :**

L'échange avec l'Agence Technique Départementale - ATD et les communes concernées a eu lieu.

- Pour les connexions de sorties de bourgs de Couëtron et Baillou, les communes saisiront officiellement l'ATD, pour une évaluation sur site, suivie d'une éventuelle convention. Les recommandations s'orientent vers des cheminements pédestres sécurisés.

#### **Cheval territorial.**

##### Valorisation du parc hippique :

- Une proposition tarifaire par Estelle MULOWSKY. et Lysiane BONNOUVRIER a été faite au centre de loisirs pour 4 temps d'animations en Juillet.
- Dany BOUHOURS & Clément BOUHOURS doivent programmer une visite sur site pour informer officiellement les propriétaires et occupants d'une possible réoccupation du site.
- Une réunion avec les acteurs du cheval aura lieu le 5 mai après-midi ou 12 mai après-midi pour finaliser une proposition de programme temporaire. Ce programme sera soumis pour validation afin d'octroyer ou non le site et dans quelles conditions se fera cette occupation temporaire.
- Il est prévu une démonstration des usages du cheval de trait, au château de Saint-Agil, le samedi 20 septembre entre 10h- et 12h pour comprendre comment un cheval de trait peut être mobilisé pour les usages de travaux publics. Cette démonstration est conjointe aux célébrations des 40 ans de la Sellerie Percheronne. Ce temps de démonstration sera à destination des élus du territoire et plus largement d'autres élus pourront être invités (élus du Parc Naturel Régional du Perche et de la Région Centre – Val de Loire).
- En amont du 20 septembre, pour les communes qui aujourd'hui ont recours aux prestations de balayage, Estelle MULOWSKY prendra attache pour définir nos éventuels besoins et évaluer ainsi une prestation équivalente via la traction animale.

### Autopartage

La Région prend bien en charge 100 % des dépenses relatives à l'autopartage pour deux véhicules. Pour la mise en place de service, il est constaté que les délais d'Enedis peuvent être contraignants de même que les délais de livraison des véhicules électriques neufs (les commandes seraient passées par Transdev, délégataire du service).

### Transports

- Transport à la demande :
  - Objectif : mise en place des nouveaux services le **7 juillet 2025**
  - Préconisations :
    - **2 demi-journées par semaine**, dont l'une intégralement financée par la Région
    - Une à destination de **Mondoubleau le jeudi après-midi**
    - Une à destination de **Vendôme le vendredi après-midi**
- Transport piscine :
  - Souhait de relancer l'expérimentation pour l'été 2025, mais cette fois à destination de la piscine de Savigny-sur-Braye, **du 07 juillet à début septembre**.
- Ligne régulière 13-440 :
  - Des échanges sont en cours avec la Communauté d'agglomération du Territoire Vendômois - CATV sur le devenir de cette ligne
  - Sont préconisés des trajets directs Choue – Mondoubleau – Sargé-sur-Braye – Epuisay – Vendôme (gare TGV et centre-ville) **pour une mise en place le 7 juillet 2025**

## Questions diverses

### Ressources humaines

Accueil d'un stagiaire au service technique pendant 3 semaines du 28 avril au 16 mai 2025.

Accueil de Lysiane BONNOUVRIER à compter du 21 avril à l'Agence Postale Communale de St Agil pour être formée par Laurence THUILLIER devant cesser ses fonctions au 30 juin 2025.

Nouvel emplacement d'un taxi à Souday dénommé « Master Taxi » 41

Le 17 avril dernier, la commune a organisé une rencontre des agriculteurs de notre territoire pour présenter une réactualisation du classement des vallées et fossés avec la participation du technicien du Syndicat de Rivières des Collines du Perche. 30 personnes étaient présentes.

Commémoration des cérémonies du 8 mai dans chacune des communes déléguées et conférence, à la salle communale de Souday, sur la première guerre mondiale, animée par Mr Pierre GUILPIN, ancien instituteur de Souday, qui a recherché le parcours de chacun des soldats dont les noms sont inscrits sur l'un des monuments aux Morts des cinq communes déléguées.

Rencontre avec le service jeunesse de la ville d'Arcueil le 15 mai toute la journée : participeront à ce moment d'échanges les acteurs du centre aéré de la CCCP, le Cheptel Aleïkoum, l'Echalier et ceux de la Commanderie d'Arville – Rendez-vous à la Grange de St Agil.

### Dates des prochaines réunions

- CCCP / COPIL Eau et conférences des maires le 15 mai
- Assemblée générale de l'association BOIS ENERGIE le 29/04
- Conseil Municipal : 20 heures, salle communale St Agil
  - Lundi 2 juin
  - Lundi 7 juillet
  - Lundi 8 septembre (à confirmer)

La séance est levée à 22 h 45.

Le Maire,  
J. GRANGER.