



DÉPARTEMENT D'EURE ET LOIR

VILLE DE LA LOUPE

Procès-verbal du Conseil Municipal

Séance du 2 septembre 2025

Nombre de membres en exercice	23	Présents	12
		Pouvoirs	6
Quorum	12	Absents	5

L'an deux-mil-vingt-cinq, le deux septembre à dix-huit heures et trente minutes, après convocation légale en date du vingt-neuf août 2025, les membres du Conseil Municipal se sont réunis à la salle des Mariages de LA LOUPE sous la présidence de Monsieur Éric GERARD, Maire.

Étaient présents : M. Éric GERARD, Maire, M. Bruno JÉRÔME, Mme Dominique WAGNER, M. François FOUCAULT, Mme Catherine CORDIER, Adjoint, M. Pierre BOUSTIERE, Conseiller municipal délégué, M. Marc GIRARDOT, M. Daniel CABARET, Mme Séverine BOUIX-ECHIVARD, Mme Chantal IHITSAGUE, Mme Fadime YILMAZ, M. Claude DURAND, Conseillers municipaux.

Pouvoirs : M. Jean-Jacques GLATIGNY donne pouvoir à M. Pierre BOUSTIERE, M. Michel THOMAS donne pouvoir à M. Claude DURAND, M. Michel LAFOY donne pouvoir à M. François FOUCAULT, Mme Hélène LAFITTE donne pouvoir à Mme Dominique WAGNER, M. Bastien SIMÉAU donne pouvoir à Mme Catherine CORDIER, Mme Virginie DORTET donne pouvoir à M. Marc GIRARDOT.

Excusés : Mme Delphine ANDREO, Mme Julie VIALLE, M. Thierry PELTIER, M. Roger TRAN, Mme Corinne BOULAY.

Secrétaire de séance : Mme Dominique WAGNER.

Assistait également : Bruno DELANGLE, DGS.

Approbation du procès-verbal de la séance précédente :

M. GIRARDOT demande que la dernière phrase du procès-verbal soit modifiée de la manière suivante :
« *Mmes ANDRÉO et BOUIX répondent que La Loupe ce n'est pas Chicago, et qu'elles ont déjà été amenées à se déplacer la nuit dans la Loupe sans se sentir en insécurité.* ».

Cette modification faite, le procès-verbal de la séance précédente est approuvé.

Délibération n°54

Objet : Acquisition foncière à la Cerisaie

La Ville de La Loupe, pour le compte de la Communauté de Communes délégataire du droit de préemption sur les zones urbanisables à caractère économique, a été destinataire en date du 8 juillet 2025 d'une demande d'acquisition d'un bien soumis au droit de préemption urbain au titre du « droit de délaissement ».

Cette procédure prévue au Code l'Urbanisme permet à tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption de proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de 2 mois à compter de ladite proposition, soit avant le 8 septembre 2025. À défaut d'accord amiable, le prix est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire dans ce délai de 2 mois, le propriétaire peut réaliser la vente de son bien au prix indiqué dans sa déclaration pendant une durée de 3 ans sans être soumis au DPU.

L'emprise concernée constitue une unité foncière (périmètre rouge) d'une surface totale de 99 918 m² comprenant des secteurs classés au PLUi en zone naturelle forestière (84 418 m²) et en zone d'urbanisation future à caractère économique (15 500 m²).

Le droit de délaissement auprès de la CdC mentionné plus haut s'applique pour l'ensemble de l'unité foncière, même si une partie seulement est concernée par le droit de préemption.

Situation de l'unité foncière à acquérir au regard du PLUi :



Le secteur concerné représente une opportunité intéressante pour la CdC, en perspective du développement futur de la zone commerciale de la Cerisaie : 15 500 m² sont directement urbanisables en terrains d'activités, dont une partie en façade directe sur la RD928 (Route de Belhomert).

Les 84 500 m² restants sont situés en zone Naturelle forestière, sans intérêt immédiat pour la CdC, à l'exception potentiellement d'une emprise d'environ 10 000 m² pouvant assurer à terme (en cas révision ultérieure du PLUi) une jonction et un aménagement cohérent entre les deux secteurs urbanisables.

Pour la Ville de La Loupe, les 75 000 m² restants peuvent constituer une opportunité foncière intéressante pour :

- maîtriser l'entrée de Ville,
- valoriser l'espace boisé en espace récréatif, ou autre fonction à définir,
- voire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation, à plus long terme.

Le projet global d'aménagement pourrait alors se présenter de la manière suivante :



Prix d'acquisition pour la Communauté de Communes et de rachat pour la Ville :

La proposition d'acquisition de l'ensemble de l'unité foncière faite par le propriétaire à la Communauté de Communes porte sur un montant de 180 000 €.

Ce montant est supérieur à l'estimation établie par le service des Domaines en juillet 2025 à hauteur de 130 000 €.

L'hypothèse d'une acquisition dans le cadre cette procédure (à 180 000 €) / découpage / revente aurait porté le montage financier de la manière suivante :

Estimation détaillée des Domaines					
	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
zone constructible 1AU	15 500	3,91	60 605	61 000	
zone non constructible Nf	84 418	0,80	67 534	68 000	
Total	99 918		128 139	129 000	130 000
Prix demandé par le vendeur					180 000
Ecart / estimation Domaine					38,46%
Décomposition du prix de vente (138,6 % de l'estimation des Domaines)					
	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
zone constructible 1AU	15 500	5,41	83 915	84 000	
zone non constructible Nf	84 418	1,11	93 509	94 000	
Total	99 918		177 424	178 000	180 000
Proposition de découpage et revente à la Ville de La Loupe					
Emprise conservée par la CdC					
	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
zone 1AU sur AI100 et AI 101	15 500	5,41	83 915	84 000	
zone Nf sur AI 100	9 395	1,11	10 407	11 000	
Total	24 895		94 321	95 000	95 000
Emprise revendue à la Ville de La Loupe					
	Surface	Prix / m2	Prix	Arrondi 1	Arrondi 2
ZB 15 (Nf en totalité)	75 023	1,11	83 102	84 000	85 000
Total	75 023		83 102	84 000	85 000

Cependant, plusieurs éléments de vérification sont en cours quant à la procédure qui a ainsi été lancée par les propriétaires. Et il apparaît qu'une négociation de prix pourrait légitimement être lancée avec les propriétaires.

M. Marc GIRARDOT intervient pour indiquer que ce bien en indivision est en vente depuis plusieurs mois et que le prix d'acquisition doit être négocié. Il fait part de sa préoccupation à l'égard de cette zone boisée à conserver en tant que « zone verte » et espace récréatif en entrée d'agglomération, et exprime sa réserve à l'idée d'amputer 10 000 m² de ce bois au profit d'une zone d'activité économique.

M. Eric GERARD lui répond qu'au vu de la configuration de l'emprise concernée, l'honnêteté intellectuelle conduit à considérer à plus long terme les possibilités éventuelles d'évolution du droit de l'urbanisme.

La zone boisée en question était une zone d'herbage qui s'est progressivement boisée par l'effet de la déprise agricole. Mais il affirme que, hormis cette potentielle emprise de 10 000 m², la proposition faite

au Conseil municipal vise justement à l'acquisition d'un bois, classé en zone naturelle, en vue de son maintien et de sa valorisation en tant que tel en entrée de l'agglomération loupéenne.

Messieurs Marc GIRARDOT et Claude DURAND indiquent que Madame Virginie DORTET et Monsieur Michel THOMAS, dont ils détiennent respectivement le pouvoir de vote, souhaitent voter contre cette proposition de délibération compte de son impact environnemental vis-à-vis de cette zone naturelle boisée.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide avec 2 voix contre et 16 pour :

- **D'approuver le principe de rachat partiel de l'unité foncière par la Commune à la Communauté de Communes Terres de Perche, selon le découpage proposé ci-dessus ;**
- **D'autoriser le Maire à mener une négociation avec les propriétaires pour une acquisition à un prix inférieur à 180 000 €.**

Délibération n°55

Objet : Opération « façades » : attribution de subventions

Suite à la Commission « Façades » en date du 28 août 2025, il est proposé au Conseil d'attribuer 2 nouvelles subventions en application du tableau suivant :

Dossier	Réception	Propriétaire	Adresse du bien	Nature travaux	Coût travaux TTC	Subvention (30% du TTC)	Commentaire
11	27/06/2025	SCI M		Ravalement façade (enduit), changement porte d'entrée et porte de service	11 217,72	3 365,32	
12	01/08/2025	Mme R		Ravalement (peinture) changement des fenêtres PVC et volets roulant Nettoyage, rebouchage fissure et peinture, fils à masquer, remplacement fenêtre grenier, ouverture grenier, remplacement volets	20 000,00	6 000,00	Coût total des travaux : 22 671.59 € TTC
Sous-total commission 3					31 217,72	9 365,32	
Dont CD28						2 809,59	
Reste à charge Ville						6 555,72	
Total après commissions 1 et 2					82 070,82	24 621,25	
Dont CD28						7 386,37	
Reste à charge Ville						17 234,87	
Total opération à ce jour					113 288,54	33 986,56	
Dont CD28						10 195,97	
Reste à charge Ville						23 790,59	

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'approuver l'attribution des 2 subventions conformément au tableau ci-dessus**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à réaliser tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.**

Objet : Création de points lumineux : convention avec Territoire d'Energies 28

Le budget d'investissement 2025 de la Ville comprend la création de nouveaux points d'éclairage public.

Pour la mise en œuvre de ce programme, il est proposé au Conseil d'approuver la passation d'une convention avec Territoire d'Energies 28 comprenant la création de 5 nouveaux points lumineux dans les secteurs suivants :

- En pignon de Mairie pour l'éclairage d'un passage piétons Rue du 17 juin 1944 ;
- Dans la ruelle située entre le parking de la Rue Pasteur (situé entre restaurant scolaire et ESAT) et la Rue du Gros Chêne ;
- A l'entrée de l'Avenue de la Renaissance depuis le rond-point de la Gare pour l'éclairage d'un passage piétons.

Le coût global de l'opération s'élève à 15 500 € HT sous maîtrise d'ouvrage de Territoires d'Energies 28, dont 30 % sont pris en charge par le Syndicat et 70 % par la Ville, soit une participation financière de 10 850 €.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, décide à l'unanimité :

- **D'approuver cette convention ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à réaliser tous les actes nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.**

Questions et informations diverses

Rentrée scolaire :

Monsieur GERARD explique au Conseil que l'évolution favorable des effectifs scolaires a permis, au terme d'échanges constructifs avec la Direction des services de l'Education Nationale, de maintenir la 7^{ème} classe de l'Ecole Roland Garros.

Les efforts en matière de démographie et notamment la concrétisation du lotissement de la Chamaille ont permis de conforter les effectifs nécessaires à ce maintien de classe. Il ajoute que cela n'est pas le fait d'un hypothétique vase communiquant d'effectifs avec l'Ecole Notre Dame des Fleurs, dont les effectifs sont également en légère hausse.

Il s'agit d'une réelle satisfaction car cette mesure de maintien s'accompagne par ailleurs d'un renforcement des moyens humains de l'école, avec le RASED dont l'équipe est maintenant au complet avec un maître E, un maître G et un psychologue.

La Ville poursuit par ailleurs ses efforts en matière de soutien scolaire sur les temps périscolaires avec le dispositif DECID et le soutien à l'association Ensemble dans la Maison des Bruyères, avec notamment des travaux à venir pour y améliorer les conditions de travail.

Associations :

Monsieur GERARD rappelle deux prochains événements associatifs à La Loupe : le Forum des Associations (06/09) et le Festival d'Histoire porté par l'IMSH (20 et 21/09).

Il évoque également l'expérimentation du dispositif Bénévol'Acteurs initié par la Municipalité pour recenser les besoins des associations, et les mettre en relation avec des gens qui sont prêts à s'engager ponctuellement ou durablement en tant que bénévole. Le cas échéant, ce dispositif pourrait ensuite être élargi à l'échelle intercommunale.

Panneaux publicitaires en entrées de Ville :

Monsieur DURAND évoque les panneaux implantés en entrées de Ville concernant le dispositif de Participation citoyenne. Il lui semble que l'un d'entre eux a sans doute déjà disparu et que toutes les entrées de Ville ne seraient pas dotées.

Monsieur GERARD répond que le bilan des panneaux implantés (nombre, lieu, coût) sera communiqué et que la vérification d'éventuels compléments à réaliser sera faite.

Note :

- *Un panneau a en effet été volé au niveau du Pont SNCF en direction de Meaucé*
- *Il manquait également un panneau Rue des Grands Prés*
- *2 panneaux ont donc été recommandés*
- *Au total : 9 panneaux sont ainsi implantés ou en commande (Route de Meaucé, Rue des Grands Prés, Route de Fontaine-Simon, Route de Belhomert, Route de Chartres, Route de Montécot, Avenue du Dunois, Avenue du Perche, Avenue de Normandie)*
- *Prix unitaire du panneau : 39,35 € HT.*

Fiche de poste du Policier municipal recruté (transmise aux conseillers municipaux avec les documents de séance, comme demandé lors de la précédente séance de Conseil municipal) :

M DURAND indique que la pièce communiquée n'était pas tout-à-fait d'une fiche de poste.

Il interroge le Maire sur l'existence d'une convention de coordination entre la Police municipale et le Gendarmerie et sur l'impact de ce recrutement sur cette convention.

M. GERARD confirme que cette convention existe bien, et que ledit recrutement aura des conséquences organisationnelles qui impliqueront d'apporter quelques modifications à cette convention.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est clôturée à 20h00

**Le Maire,
Éric GERARD**

**Le Secrétaire de séance,
Dominique WAGNER**