

COMMUNE de CETON

Séance du 14 novembre 2025

L'an deux mil vingt-cinq, le vendredi 14 novembre, à 20 heures 30, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué le 07 novembre s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur André BESNIER, Maire.

Étaient présents, Mesdames et Messieurs :

André BESNIER, Maire,

Laurence LEPROUST, Guy VOLLET, Françoise NION, Agnès JANDOT, Stanislas LEPIC, adjoints,
Brigitte LAURENT, Joël VOISIN, Philippe RAGOT, Wilfrid BARBET, Billy PASQUIER, Maryse CHALOIS,
Françoise MANIÈRE, Frédéric NAUDON, Sophie GOHON, Philippe VOLCKER

Absents ayant donné pouvoir : Patrick COLELLA, pouvoir à Françoise NION

Absents excusés :

Absents : Laura BUAILLON

Ordre du jour :

- Désignation du / de la secrétaire de séance
- Approbation du procès-verbal de la séance du 24 octobre 2025

- Convention d'intervention sur l'opération « Ancien site Ceton Parfum ZI du vaux Gombert » entre la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand, la Commune de CETON et l'Établissement Public Foncier de Normandie
- Autorisation à l'Établissement Public Foncier de Normandie d'engager la procédure d'expropriation de la parcelle E256
- Vente d'une parcelle agricole sise ZA Les Près sous Malpeau
- Admissions en non-valeur
- Décision modificative sur le budget principal
- Décision modificative sur le budget annexe « Lotissement »
- Charte 2025-2040 du Parc Naturel Régional du Perche

- Questions diverses

Monsieur le Maire propose Maryse CHALOIS comme secrétaire de séance.

Les membres présents approuvent à l'unanimité la désignation de Maryse CHALOIS comme secrétaire de séance.

Monsieur le Maire demande si le procès-verbal de la réunion du 24 octobre 2025 appelle des observations.

Les membres présents approuvent à l'unanimité le procès-verbal de la réunion du 24 octobre 2025.

CONVENTION D'INTERVENTION SUR L'OPÉRATION « ANCIEN SITE CETON PARFUM - ZI DES VAUX GOMBERT » ENTRE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES COLLINES DU PERCHE NORMAND, LA COMMUNE DE CETON ET L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

Acte 3.2

Réf : 2025-11-14/52

Votants : 17

Pour : 16

Contre : 1

Abstention : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant

La Commune de CETON souhaite mobiliser l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPF Normandie) pour concourir à la réalisation du projet porté par la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand.

Dans ce contexte, la Communauté de Communes a souhaité mobiliser l'EPF Normandie pour concourir à la réalisation de son projet de résorption d'une friche industrielle en état de ruine suite à un incendie, dont l'activité était la fabrication et le conditionnement de parfum.

Les terrains concernés sont situés dans la zone d'activités des Vaux Gombert à CETON. Cette zone d'activités est totalement commercialisée, interdisant toute nouvelle installation d'entreprise.

La Communauté de Communes reçoit fréquemment des demandes de location de bâtiment artisanal qui ne sont pas satisfaites par l'offre privée.

Par ailleurs, le bien laissé à l'abandon par son propriétaire suite au sinistre, présente une image dégradée de la zone d'activité. Les entreprises voisines sont impactées par la présence de cette friche et sollicitent régulièrement la Communauté de Communes afin de remédier à cette situation.

La Communauté de Communes, compétente en matière de développement économique, souhaite par conséquent engager une démarche de requalification de cette friche en trois temps : l'acquisition des terrains, le désamiantage et la déconstruction du bâti pour lesquels l'intervention de l'EPF Normandie sera également demandée puis la construction d'un bâtiment à usage artisanal.

Par conséquent, la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand a sollicité l'EPF Normandie en vue de l'acquisition des parcelles sises sur le territoire de la Commune de CETON cadastrées section E numéros 256 (site sinistré) et 305 (parcelle de terrain nu voisine directement impactée par le sinistre) pour une contenance totale de 1ha 24a 05ca.

En effet, l'EPF Normandie a pour vocation de réaliser des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement, ainsi que des études et travaux contribuant aux mêmes objectifs. Il assure également la maîtrise d'ouvrage de certaines opérations de résorption de friches, à la demande et au bénéfice des collectivités locales et de leurs établissements publics.

Ce partenariat donne donc lieu à une convention d'interventions tripartite. La Communauté de Communes des Collines du Perche Normand, compétente en matière de développement économique et porteuse du projet de requalification de cette friche, assumera la gestion des biens et les engagements liés au portage foncier. Elle portera donc à cet égard l'engagement de rachat des biens auprès de l'EPF Normandie.

La Commune de CETON est, quant à elle, signataire de cette convention, au titre de sa compétence exclusive pour mener la procédure d'état d'abandon manifeste, prévue aux articles L.2243-1 à L.2243-4 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), dont la première étape est la constitution d'un dossier présentant le projet simplifié d'acquisition et sa mise à disposition du public.

L'EPF Normandie accompagnera la Commune de CETON sur la mise en œuvre de l'expropriation liée à la procédure d'état d'abandon manifeste. La Commune n'aura cependant pas d'engagements liés au portage foncier, ces engagements étant pris par la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand.

Il vous est donc proposé de formaliser la demande d'intervention de la commune auprès de l'EPF Normandie, d'approuver la convention d'interventions tripartite ci-annexée et proposée par cet établissement, et d'autoriser le Maire, ou son représentant, à la signer.

Cette convention de maîtrise foncière a pour objet de déterminer les modalités de l'intervention de l'EPF Normandie dans le périmètre défini conventionnellement, pour le compte de la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand et la Commune de CETON, et d'en définir les financements associés.

Un principe de portage sur 5 ans a été retenu, avec une possibilité toutefois pour la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand de solliciter un portage entre 5 et 10 ans sous condition de respecter une règle d'équilibre. Par exception, un portage entre 10 à 15 ans pourra être accordé par l'EPF Normandie, sur sollicitation de la collectivité, pour les « grandes opérations d'aménagement ».

En toute hypothèse, la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand a une obligation de rachat des biens portés par l'EPF Normandie à l'issue du portage, quel que soit le délai retenu. Elle peut solliciter que ce rachat se fasse au profit d'un tiers acquéreur par substitution, dans les conditions définies conventionnellement. Le coût de rachat, ainsi que les interventions cofinancées dans le cadre du partenariat EPF-Région pour les études urbaines, études techniques et travaux, pourront être précisés par voie d'avenant à la convention.

Monsieur VOLCKER s'interroge sur qui va prendre en charge la dépollution du site entre la commune et l'EPFN, 2 solutions étant proposées dans le projet de convention → c'est la CDC qui va racheter la parcelle et non la commune, et donc la dépollution sera à la charge de l'EPFN ou de la CDC.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 16 voix pour et 1 contre, DÉCIDE :

- **DE SOLLICITER l'intervention de l'EPF Normandie pour les missions visées dans la convention d'intervention annexée à la présente délibération. Étant précisé que le projet de convention d'interventions ci-annexé pourra faire l'objet de quelques modifications non substantielles dans le respect des modalités approuvées ;**
- **D'APPROUVER ladite convention et autorise Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer ladite convention, ainsi que tout document nécessaire à son exécution ;**
- **D'AUTORISER Monsieur le Maire, ou son représentant, à prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

VENTE D'UNE PARCELLE AGRICOLE SISE ZA LES PRÈS SOUS MALPEAU**Acte 3.5.6****Réf : 2025-11-14/S3**

Votants : 15

Pour : 14

Contre : 1

Abstention : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant

La commune est propriétaire de parcelles agricoles sises Les Près sous Malpeau. Ces parcelles sont aujourd'hui en location, et il est proposé de mettre en vente une partie de ces parcelles.

Le terrain concerné représente une superficie d'environ 28 000 m².

Le plan en annexe représente la partie qui pourrait être cédée.

Le prix proposé est la prix moyen actuel observé, soit environ 0,70 € / m².

Le Maire précise que ces parcelles sont actuellement cultivées. Il indique également que seuls 2 exploitants ont un accès à ces parcelles et pourraient donc se porter acquéreurs.

Monsieur VOLCKER demande si le locataire est prioritaire → il s'agit d'un bail précaire, mais dans la pratique il peut être prioritaire.

Joël VOISIN et Philippe RAGOT ne prennent pas part au vote.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 14 voix pour et 1 contre, AUTORISE le Maire à mettre en vente les parcelles désignées sur le plan annexé, pour une superficie d'environ 28 000 m², au prix de 0,70 € / m².

* * * * *

ADMISSIONS EN NON-VALEUR – BUDGET PRINCIPAL**Acte 7.10****Réf : 2025-11-14/54**

Votants : 17
Pour : 17
Contre : 0
Abstention : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que, malgré la mise en œuvre de toutes les procédures dont elle peut user, Madame la Trésorière de Mortagne-au-Perche n'a pu recouvrer une somme totale de 111,08 €, due par divers créanciers au profit de la commune (numéro de liste 7866810015 arrêtée à la date du 19/09/2025).

Il propose que ces sommes soient admises en non-valeur, en précisant que cette décision purement comptable n'a pas pour objet d'éteindre la dette qui pourrait toujours être encaissée si les débiteurs se trouvaient dans une situation financière favorable.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité, DÉCIDE de prononcer l'admission en non-valeur des créances précitées.

Les crédits nécessaires sont inscrits au compte 6541 – Créances admises en non-valeur – du budget principal sur l'exercice 2025.

* * * * *

DÉCISION MODIFICATIVE SUR LE BUDGET PRINCIPAL**Acte 7.1****Réf : 2025-11-14/55**

Votants : 17

Pour : 16

Contre : 0

Abstention : 1

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant

Lors du vote du budget primitif 2025 du budget principal, il n'a pas été prévu suffisamment de crédits à l'article 21538 « Autres réseaux » en dépenses d'investissement pour l'opération 12011 « Réhabilitation de l'éclairage public ».

Il s'agit des travaux effectués Rue de la Barre.

Il est donc nécessaire de modifier des imputations en dépenses d'investissement afin d'avoir suffisamment de crédit à l'article 21538 de l'opération 12011 « Réhabilitation de l'éclairage public », soit 76 000 € pour les travaux du réseau d'éclairage public et 14 000 € pour les travaux du réseau de télécommunication.

Il est proposé les modifications suivantes :

Réseau d'éclairage public - Article 2153 – Autres réseaux		
Chapitre 21 Immobilisations corporelles	Article 2128 Autres agencements et aménagements	- 20 000 €
Chapitre 21 Immobilisations corporelles	Article 2152 Installation de voirie	- 35 000 €
Opération 12023 Crédit Agricole	Article 21318 Constructions autres bâtiments publics	- 21 000 €
Opération 12011 Réhabilitation éclairage public	Article 21534 Réseaux d'électrification	+ 76 000 €
Réseau de télécommunication - Article 21538 – Autres réseaux		
Opération 12023 Crédit Agricole	Article 21318 Constructions autres bâtiments publics	- 14 000 €
Opération 12011 Réhabilitation éclairage public	Article 21538 Autres réseaux	+ 14 000 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 16 voix pour et 1 abstention, DÉCIDE :

- DE DIMINUER de 20 000 € le compte 2128 du chapitre 21 en dépenses d'investissement « Autres agencements et aménagements » du budget principal ;
- DE DIMINUER de 35 000 € le compte 2152 du chapitre 21 en dépenses d'investissement « Installation de voirie » du budget principal ;
- DE DIMINUER de 21 000 € le compte 21318 de l'opération 12023 « Crédit Agricole » en dépenses d'investissement « Constructions autres bâtiments publics » du budget principal ;
- D'INSCRIRE 76 000 € au compte 21534 de l'opération 12011 « Réhabilitation éclairage public » en dépenses d'investissement « Autres réseaux » du budget principal, pour les travaux sur le réseau d'éclairage public ;
- D'INSCRIRE 14 000 € au compte 21538 de l'opération 12011 « Réhabilitation éclairage public » en dépenses d'investissement « Autres réseaux » du budget principal, pour les travaux du réseau de télécommunication.

DÉCISION MODIFICATIVE SUR LE BUDGET ANNEXE « LOTISSEMENT »**Acte 7.1****Réf : 2025-11-14/56**

Votants : 17
 Pour : 16
 Contre : 1
 Abstention : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Considérant

À la demande de la trésorerie, il est nécessaire d'ajuster les comptes d'avance afin qu'ils correspondent à la nouvelle nomenclature 2025, et également de réajuster les stocks du budget annexe « Lotissement ».

En fin d'année 2024, le stock final était de 243 584,57 € pour 13 189 m².

À ce jour 2 terrains ont été vendus cette année, pour 454 m² et 549 m². Il reste donc 12 186 m².

En conséquence, les 12 186 m² restants ont pour valeur 225 060,40 € (243 584,57 * 12 186 / 13 189 = 225 060,40).

Il convient donc de passer les écritures suivantes :

BUDGET PRINCIPAL - 07900		
Dépenses d'investissement	Chapitre 41 Compte 276342	186 325,60 €
Recettes d'investissement	Chapitre 41 Compte 27638	186 325,60 €
BUDGET ANNEXE LOTISSEMENT - 07904		
Dépenses d'investissement	Chapitre 16 Compte 168741	55 000 €
	Chapitre 16 Compte 168748	131 325,60 €
Recettes d'investissement	Chapitre 16 Compte 168742	186 325,60 €

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 16 voix pour et 1 abstention, DÉCIDE :

- D'INSCRIRE 186 325,60 € au compte 276342 du chapitre 41 en dépenses d'investissement « Collectivité de rattachement » du budget principal ;
- D'INSCRIRE 186 325,60 € au compte 27638 du chapitre 41 en recettes d'investissement « Autres établissements publics » du budget principal ;
- D'INSCRIRE 55 000,00 € au compte 168741 du chapitre 16 en dépenses d'investissement « Communes membres du GFP » du budget annexe lotissement ;
- D'INSCRIRE 131 325,60 € au compte 168748 du chapitre 16 en dépenses d'investissement « Autres communes » du budget annexe lotissement ;
- D'INSCRIRE 186 325,60 € au compte 168742 du chapitre 16 en recettes d'investissement « Collectivité de rattachement » du budget annexe lotissement.

CHARTRE 2025-2040 DU PARC NATUREL RÉGIONAL DU PERCHE**Acte 8.4****Réf : 2025-11-14/57**

Votants : 17

Pour : 17

Contre : 0

Abstention : 0

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L.5721-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Environnement, et notamment ses articles L.331-1 à L.333-4 et ses articles R.3331-1 à R.333-6 ;

Vu les délibérations du Conseil Régional de Normandie en date du 13 septembre 2021 et Conseil Régional du Centre – Val-de-Loire en date du 24 septembre 2021, prescrivant la révision de la Charte du Parc Naturel Régional du Perche et fixant son périmètre d'étude ;

Vu l'avis favorable de l'État en date du 02 juin 2022 sur l'opportunité du projet de renouvellement du classement du Parc Naturel Régional du Perche, et notamment sur le périmètre d'étude proposé ;

Vu l'avis favorable de la Fédération des Parcs Naturels Régionaux de France en date du 13 septembre 2023, l'avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature en date du 25 septembre 2023, et l'avis intermédiaire de l'État en date du 15 avril 2024 ;

Vu l'avis délibéré de l'Autorité Environnementale en date du 29 août 2024 ;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée du 08 octobre 2024 au 07 novembre 2024 ;

Vu l'avis favorable de la Commission d'enquête publique en date du 05 décembre 2024 ;

Vu les conclusions de la Ministre chargée de l'environnement remises le 1^{er} août 2025 et transmises par le Préfet de région le 25 août 2025 ;

Vu le projet de Charte comprenant le rapport, le plan du Parc, et ses annexes ;

Considérant

La procédure de révision de la Charte du Parc Naturel Régional du Perche a débuté en mai 2021 et une nouvelle Charte a été élaborée en concertation avec le territoire pour la période 2025-2040.

La Charte 2025-2040, constituée d'un rapport, d'un plan de Parc et d'annexes, a obtenu un avis favorable de l'État et de toutes les instances prévues dans la procédure, y compris lors de l'enquête publique.

Elle est maintenant soumise à l'approbation de l'ensemble des collectivités territoriales et des EPCI concernés par le périmètre d'étude, soit 114 communes, 10 intercommunalités et 3 Départements. Chaque collectivité approuve individuellement la Charte par délibération, valant également adhésion ou renouvellement de l'adhésion au syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Perche.

La Charte sera ensuite transmise, pour délibération, aux Conseils régionaux de Normandie et du Centre – Val de Loire qui arrêteront le périmètre pour lequel ils demanderont le renouvellement du classement du Perche en Parc Naturel Régional auprès de l'Etat pour 15 ans.

Pour finir, elle sera approuvée par un décret du Premier ministre officialisant le renouvellement de la labellisation du territoire en Parc Naturel Régional.

Le conseil municipal a pris connaissance de la Charte 2025-2040 du Parc Naturel Régional du Perche.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à l'unanimité :

- **APPROUVE sans réserve la Charte 2025-2040 du Parc Naturel Régional du Perche, ainsi que ses annexes, dont les statuts modifiés du syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc Naturel Régional du Perche ;**
- **AUTORISE Monsieur le Maire à signer les actes juridiques, administratifs et financiers correspondants.**

*** * * * ***

DÉCISIONS DU MAIRE

Conformément à l'article L 2122-23, le Conseil a pris acte des décisions prises par le Maire :

Décision n°	Date	Objet	Montant HT
2025-30	03/11/2025	Étude de sol dans le cadre du projet de réhabilitation d'un ancien commerce pour le transfert de la boucherie et l'agrandissement du bar existant - FONDOUEST	8 320,50 € + 1 850,00 € = 10 170,50 €
2025-31	03/11/2025	Travaux de raccordement extérieurs pour le restaurant – RONGÈRE Intervention sur pignon et façade bâtiment cour du restaurant - RONGÈRE	4 958,52 € + 14 781,74 € = 19 740,26 €

QUESTIONS ET INFORMATIONS DIVERSES

- Demande de modification simplifiée pour suppression d'emplacements réservés (chemins piétonniers)
- Restaurant : ouverture le vendredi 12 décembre, inauguration le mercredi 17 décembre à partir de 17h30
- RD136 : organisation de plusieurs réunions avec la CDC, et le Département, pour avancer sur le projet

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h56.

Le Maire,
André BESNIER

La secrétaire de séance,
Maryse CHALOIS



RÉCAPITULATIF DES DÉLIBÉRATIONS

NUMÉRO D'ORDRE	RÉFÉRENCE DE L'ACTE	OBJET
2025-11-14/52	3.2	Convention d'intervention sur l'opération « Ancien site Ceton Parfum ZI du vaux Gombert » entre la Communauté de Communes des Collines du Perche Normand, la Commune de CETON et l'Établissement Public Foncier de Normandie
2025-11-14/53	3.5.6	Vente d'une parcelle agricole sise ZA Les Près sous Malpeau
2025-11-14/54	7.10	Admissions en non-valeur
2025-11-14/55	7.1	Décision modificative sur le budget principal
2025-11-14/56	7.1	Décision modificative sur le budget annexe « Lotissement »
2025-11-14/57	8.4	Charte 2025-2040 du Parc Naturel Régional du Perche