



## COMMUNE DE ZUDAUSQUES

### Procès-verbal du Conseil Municipal du 05 septembre 2025

République Française

Département du Pas-de-Calais

Arrondissement de Saint-Omer

Canton de Lumbres

Commune de Zudausques

Séance du 05 septembre 2025

Nombre de conseillers en exercice : 15

L'an deux mil vingt-cinq, le 5 septembre à 18H00, le conseil municipal s'est réuni en la salle d'honneur sous la présidence de M. Didier BEE, maire de la commune, en suite de la convocation en date du 29 août 2025 dont un exemplaire a été affiché à la porte de la Mairie (salle d'honneur) et publié sur le site de la commune.

Étaient présents : Didier Bée, Arminda Giovacchini, Didier Delattre, Anne-Gaëlle Gawlowicz, Colette Lemaire, Pascal Dubar, Sabine Vroelant (arrivée à 18h45), Danièle Bernard, Bruno Helleboid

Était absent excusé :

Pouvoirs : Ludovic Ribreux à Didier Delattre, Michaël Huyghe à Didier Bée, Jacques Bocquet à Colette Lemaire, Lucie Masson à Arminda Giovacchini, Sabine Vroelant à Pascal Dubar (jusqu'à son arrivée 18h45), Arnaud Denis à Anne-Gaëlle Gawlowicz, Audrey Deluen à Bruno Helleboid (7/15)

Secrétaire de séance : Arminda Giovacchini

### ORDRE DU JOUR

- ◆ **Désignation du secrétaire de séance.**
- ◆ **Adoption du procès-verbal de la précédente séance du conseil municipal.**
- ◆ **Administration générale**
  - Vente de la parcelle communale ZE 348 (ferme Marcotte)
  - Vente de la parcelle communale AB 171 (rue des courtils)
  - Vente d'un délaissé vallon de la taillette
  - Actualisation du PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) travaux
  - Instauration d'une amende administrative pour les dépôts sauvages de déchets
- ◆ **École-Enfance-Jeunesse -ALSH : informations**
  - Rentrée scolaire septembre 2025
  - ALSH : reporting sur la session de l'été
  - ALSH des vacances de Toussaint
- ◆ **Lien social**
  - Repas des aînés
- ◆ **Animations – fêtes et cérémonies**
  - Reporting sur les animations depuis le dernier conseil municipal
  - Journée du patrimoine et fête rurale ferme Marcotte
  - Samedi de la solidarité et marché de Noël

- ♦ **Travaux – sécurité :**
    - *Information et point sur travaux et appels d'offres en cours*
  - ♦ **Questions et informations diverses**
  - ♦ **Décisions du maire par délégation**
- 

### **1) Désignation du secrétaire de séance**

Arminda Giovacchini est désignée secrétaire de séance.

### **2) Adoption du procès-verbal de la précédente séance du conseil municipal**

Le procès-verbal de la dernière séance du conseil municipal est adopté à l'unanimité sans observations.

### **3) Vente de la parcelle communale ZE 348 (ferme Marcotte) (Délibération n°2025-031)**

Le rapporteur rappelle la délibération du conseil municipal du 14 avril 2025 (2025\_011-DE) par laquelle monsieur le maire a été autorisé à mettre en vente la parcelle communale sise chemin des lilas (ferme Marcotte) d'une contenance de 454 m2 référencée ZE 363 ;

Il rappelle encore la délibération du conseil municipal du 6 juin 2025 (2025\_021-DE) autorisant le recours à agence immobilière pour faire publicité de cette vente aux fins de trouver acquéreur de la parcelle communale ;

Considérant l'offre présentée par un client de l'agence immobilière IAD, titulaire du mandat de vente, soit **38.400 €** au profit de la commune pour l'achat des 454 m2 ;

Considérant encore le marché actuel des parcelles à bâtir sur le secteur monsieur le maire propose de retenir l'offre proposée par **M Hakan Cem GURCAN** à l'agence IAD et de procéder à la vente de la parcelle au prix de 38.400 € étant précisé que cette vente résulte du seul exercice de la propriété et n'est donc pas assujettie à la TVA. Il est également précisé que l'accès à l'immeuble se fait par les parcelles ZE 285 et 362 constituant une servitude de passage.

Ayant constaté la présence au sein du public de M Julien Dehouck, intéressé par cette vente mais en considérant le prix trop élevé, monsieur le maire à titre exceptionnel au regard des textes en vigueur sur le fonctionnement normal d'un conseil municipal propose de lever la séance pour permettre à monsieur Dehouck de poser toutes questions sur cette vente.

La proposition de suspension du conseil municipal est mise au vote et acceptée à l'unanimité.

La séance est levée à 18h23. M Dehouck pose des questions relatives à l'application des règles d'urbanisme en particulier pour les constructions limitrophes à d'autres. Monsieur le maire lui précise en réponse qu'en ce domaine ce sont les règles du PLUI qui s'appliquent à tous et que le permis de construire à venir à l'obligation de les respecter. Il y veillera personnellement.

A l'issue de cet échange le cours normal du conseil municipal reprend à 18h28 et la vente est soumise au vote de l'assemblée délibérante.

**Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré le conseil municipal décide à l'unanimité,**

- 1) D'accepter la proposition faite par **M Hakan Cem GURCAN**, client de l'agence immobilière IAD,

- 2) De vendre à **M Hakan Cem GURCAN** la parcelle communale sise chemin des lilas (ferme Marcotte) d'une contenance de 454 m2 et référencée ZE 363, au prix net vendeur de **38.400 €**, le bien vendu n'étant pas assujetti à la TVA,
- 3) Pour l'accès à cette parcelle d'acter une servitude de passage (largeur d'un véhicule) sur les parcelles ZE 285 et 362,
- 4) Que les frais de notaire et honoraires de l'agence immobilière sont à la charge de l'acquéreur,
- 5) D'autoriser Monsieur le maire à signer tous documents relatifs à la régularisation de cette vente, en particulier tous actes notariés.

#### **4) Vente de la parcelle communale AB 171 (rue des courtils) (Délibération n°2025-032)**

Le rapporteur rappelle la délibération du conseil municipal du 14 avril 2025 (2025\_011-DE) par laquelle monsieur le maire a été autorisé à mettre en vente la parcelle communale sise rue des courtils d'une contenance de 344 m2 environ et référencée au cadastre AB 171 ;

Il rappelle encore la délibération du conseil municipal du 6 juin 2025 (2025\_021-DE) autorisant le recours à agence immobilière pour faire publicité de cette vente aux fins de trouver acquéreur de la parcelle communale ;

Considérant l'offre présentée par un client de l'agence immobilière IAD, titulaire du mandat de vente, soit **27.200 €** au profit de la commune ;

Considérant encore l'offre adressée directement par courrier déposé en mairie (60 € du m2), et le marché actuel des parcelles à bâtir sur le secteur monsieur le maire propose de retenir l'offre présentée par le client de l'agence IAD, M **Éric FOSSETTE**, et de procéder à la vente de la parcelle au prix de **27.200 €** étant précisé que cette vente résulte du seul exercice de la propriété et n'est donc pas assujettie à la TVA. Il est également précisé que l'accès à l'immeuble se fait par la parcelle AB 199 constituant une servitude de passage.

**Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré le conseil municipal décide à l'unanimité,**

- 1) D'accepter la proposition faite par M **Éric FOSSETTE**, client de l'agence immobilière IAD,
- 2) De vendre à **M Éric FOSSETTE** la parcelle communale sise rue des Courtils (lieu-dit « le Fonds d'Ausques ») d'une contenance de 344 m2 environ et référencée AB 198 au prix net vendeur de **27.200 €**, le bien vendu n'étant pas assujetti à la TVA,
- 3) Pour l'accès à cette parcelle d'acter une servitude de passage à partir de la rue des Courtils, soit sur la parcelle AB 199,
- 4) Que les frais de notaire et honoraires de l'agence immobilière sont à la charge de l'acquéreur,
- 5) D'autoriser Monsieur le maire à signer tous documents relatifs à la régularisation de cette vente, en particulier tous actes notariés.

#### **5) Vente d'un délaissé vallon de la taillette (Délibération n°2025-033)**

(Arrivée de Mme Vroelant à 18h45-bénévole à la bibliothèque jusque 18h30)

Le rapporteur revient sur la délibération n°2025\_005-DE du conseil municipal du 1<sup>er</sup> février 2025 par laquelle avait été décidé la vente d'un délaissé lotissement du vallon de la taillette pour une superficie de 55 m2 environ, délaissé jouxtant le n° 14 de la rue des charmilles propriété récemment acquise par monsieur Quentin Deneuville.

Il précise que lors du bornage comprenant ces 55 mètres carrés le futur acquéreur a finalement fait savoir sa volonté d'acquérir une superficie plus grande. La superficie est désormais de 73 m2 selon le relevé réalisé par le géomètre le 28 juillet dernier, géomètre mandaté par l'acquéreur pour le bornage. Les mètres carrés supplémentaires (de 55 à 73) se trouvent à l'arrière de la maison. La haie

plantée par l'ancien propriétaire à l'arrière de la maison se trouve sur le domaine public. M. Deneuille souhaite intégrer cette haie à sa propriété et ainsi régulariser la situation. Considérant le changement décrit ci-dessus le rapporteur propose au conseil municipal : Compte tenu du changement de superficie d'abroger la délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup> février susvisée et de confirmer la vente de ce délaissé à Quentin Deneuille en actant la nouvelle superficie, étant précisé que le prix de 15 € du mètre carré demeure inchangé, que les frais d'arpentage et les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur ; Considérant enfin que ladite surface résulte du seul exercice de la propriété, la présente vente n'est pas assujettie à la TVA.

**Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré le conseil municipal décide à l'unanimité,**

- 1) D'abroger la délibération n°2025\_005-DE du conseil municipal du 1<sup>er</sup> février 2025 ;
- 2) De vendre le délaissé, selon plan joint, d'une superficie de 73 m<sup>2</sup> a monsieur Quentin Deneuille au prix net vendeur de 15 € le mètre carré, soit un total de 1095 € net vendeur ;
- 3) Précise que les frais d'arpentage et les frais de notaire sont à la charge de l'acquéreur,
- 4) D'autoriser monsieur le maire à intervenir à la signature et à la régularisation de tous documents relatifs à cette vente, en particulier à la signature des actes notariés.

#### **6) Actualisation du PPI (Plan Pluriannuel d'Investissement) travaux (Délibération n°2025-034)**

Le rapporteur propose d'actualiser le plan pluriannuel des travaux car il convient de prendre en compte les évolutions des éléments de contexte suivants :

- Le contexte géopolitique international,
- L'instabilité économique et sociale au niveau national ; l'inflation des dépenses de fonctionnement et le plan de rigueur budgétaire 2026 annoncé par l'Etat,
- Le courrier de monsieur le président du département du Pas-de-Calais faisant part aux maires des difficultés budgétaires de la collectivité au regard, entre autres causes, de l'argent dû par l'Etat dans le domaine social et du fait de la baisse des recettes fiscales (taxe d'aménagement),
- Evolution de la fiscalité locale et la volonté de la municipalité de maîtriser les impacts sur le pouvoir d'achat des ménages,
- Des taux d'intérêt en vigueur et de deux prêts en cours prochainement à leur terme.

Considérant ce contexte monsieur le maire prévient et propose d'actualiser et surtout de hiérarchiser les projets car « il ne suffit pas d'avoir de bonnes intentions de travaux encore faut-il s'assurer de leur utilité pour le plus grand nombre de nos concitoyens et surtout de veiller à leur financement et à leur soutenabilité au regard des coûts de fonctionnement que des projets peuvent engendrer ».

Aussi suite au comité consultatif ad hoc monsieur le maire propose le PPI décrit comme ci-dessous :

#### **Temporalité 1-finaliser, concrétiser les dossiers démarrés, en cours :**

##### **➤ Financements assurés**

- Sécurité : refaire les marquages au sol, passages piétons...et signalétique (automne 2025),
- Sécurité : travaux portant mise en œuvre de la vidéoprotection (Automne-hiver 2025),
- Construction local ALSH au complexe sportif et de loisirs Jean Guy Walemme (Automne - hiver 2025),
- Voies communales : rénovation du chemin du Moulin et de la dernière partie du chemin des marronniers (2025-2026),

- Installation d'un point d'eau et d'un sanitaire (WC) sur le site communal de la ferme Marcotte (Automne-hiver 2025),
- Poursuite de plantations de haies et arbres d'essences locales (Automne-hiver 2025),
- En lien avec la CCPL mettre en place le dispositif de valorisation des biodéchets et les équipements pour stationner les vélos – arceaux- plan mobilité intercommunal (automne 2025),
- Avec le SED travaux portant réalisation du réseau des eaux usées sur Noircarme et Liheuse (1er trimestre 2026)

➤ **Etudes en cours, financements à définir (projets assujettis aux subventions des partenaires)**

- Travaux pour l'extension-rénovation de la salle polyvalente (en fonction des financements – 2026-Etat-Région-Département...)
- Voies départementales : rénovation-sécurisation route de Leuline (selon possibilité de financement MMU et PPI voiries du conseil départemental 2026-2027)
- Travaux de lutte contre les ruissellements (en fonction de la CCPL, du SmageAa et de la SANEF)

**Temporalité 2 (2026-2032)**

- Aménagement d'un espace d'activités culturelles ferme Marcotte
- Poursuivre les aménagements sur l'espace vert ferme Marcotte pour l'accueil d'animations communales et associatives, espace de jeux et de pratiques sportives de loisirs
- Rénover, restaurer les intérieurs de nos deux églises et poursuivre la valorisation de notre petit patrimoine
- Création d'une table d'orientation sur la Via Francigéna

**Temporalité selon moyens financiers des partenaires**

- Réfection du chemin communal du bois (AFR)
- Travaux d'assainissement sur Adsoit (SED),
- Rénovation, sécurisation de la rue du château (CD62),
- Complexe sportif couvert intercommunal (CCPL)

**Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré** le conseil municipal décide à l'unanimité, De valider le PPI travaux, feuille de route des réalisations en cours et à venir prenant en compte les capacités financières de la commune et les participations au financement de ces projets par tous partenaires potentiels.

**7) Avis sur l'instauration d'une amende administrative pour les dépôts sauvages de déchets**  
**(Délibération n° 2025-35)**

Le rapporteur explique à l'assemblée, qu'il est fréquemment constaté sur le territoire communal des dépôts sauvages, des déversements et abandons de déchets de toute nature.

Par délibération n°25-04-045 prise le 07 avril 2025, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Lumbres a acté la mise de place des caméras nomades de lutte contre les dépôts sauvages et la procédure de verbalisation en validant la grille de sanction administrative suivante :

| Type de déchets                              | Quantité         |              |                 | Réitération<br>(en supplément) |
|----------------------------------------------|------------------|--------------|-----------------|--------------------------------|
|                                              | Inférieur à 1 m³ | De 1m³ à 5m³ | Supérieur à 5m³ |                                |
| Déchet ménager                               | 500,00 €         | 1 000,00 €   | 1 600,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Textile                                      | 500,00 €         | 1 000,00 €   | 1 600,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Plastique                                    | 500,00 €         | 1 000,00 €   | 1 600,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Déchets verts                                | 500,00 €         | 1 100,00 €   | 2 100,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Encombrant, meuble                           | 500,00 €         | 1 100,00 €   | 2 100,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Palette                                      | 500,00 €         | 1 100,00 €   | 2 100,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Pneu                                         | 1 500,00 €       | 2 000,00 €   | 3 000,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Déchet électronique                          | 2 000,00 €       | 3 000,00 €   | 4 000,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Déchet de chantier                           | 2 000,00 €       | 3 500,00 €   | 5 500,00 €      | 1 000,00 €                     |
| Pièce détachée, épave                        | 3 000,00 €       | 6 000,00 €   | 10 000,00 €     | 1 000,00 €                     |
| Produit chimique                             | 5 000,00 €       | 9 000,00 €   | 14 000,00 €     | 1 000,00 €                     |
| Produit dangereux<br>(Type amiante ou autre) | 5 000,00 €       | 9 000,00 €   | 14 000,00 €     | 1 000,00 €                     |

Concernant la grille de sanction administrative, celle-ci est sous la responsabilité de chaque maire qui prendra un arrêté pour mettre en œuvre cette grille sur sa commune.  
Il est donc proposé au conseil municipal d'émettre un avis sur cette grille et d'autoriser le Maire à mettre en œuvre la grille de sanction par arrêté municipal.

Après avoir entendu le rapporteur et en avoir délibéré le conseil municipal, à l'unanimité,  
\_ émet un avis favorable sur la grille de sanction proposée ci-dessus  
\_ autorise le Maire à prendre l'arrêté permettant sa mise en œuvre sur le territoire de la commune.

#### 8) École-Enfance-Jeunesse -ALSH : informations

- Ecole : Retour sur l'arrivée de deux nouvelles institutrices.
- Le Comité affaires scolaires aura lieu à la fin du mois de septembre.  
Douze nouvelles tablettes ont été acquises.
- Reprise de la bibliothèque
  - ALSH été : 120 enfants ont été accueillis les 3 premières semaines et 83 enfants la dernière semaine.
- Le séjour à la base nautique d'ARDRES a été très apprécié.

#### 9) Lien social

Repas des aînés : Après sondage auprès des personnes concernées, il est préférable que le repas continue de se dérouler en notre salle polyvalente.

#### 10) Animations – fêtes et cérémonies

Les journées du patrimoine auront lieu les 19 et 20 septembre 2025.  
La fête d'Audenthun à la ferme Marcotte aura lieu le dimanche 21 septembre 2025.

**11) Travaux – sécurité :**

Le conseil municipal fait un point sur les dossiers en cours suivants :

- ◆ Achat bloc sanitaire et adduction d'eau terrain ferme Marcotte
- ◆ Point sur projet extension-rénovation salle polyvalente
- ◆ Travaux chemin du moulin (procédure à lancer)
- ◆ Information et point sur travaux en cours par les employés communaux
- ◆ Appel d'offres pour fournitures vidéoprotection
- ◆ Appel d'offres pour MOE route de Leuline
- ◆ Appel d'offres pour Signalétique au sol
- ◆ Abattage de deux arbres qui menacent de tomber sur propriété privée

**12) Questions et informations diverses**

NEANT

**13) Décisions du maire par délégation**

NEANT

La séance est levée à 19h50.

La secrétaire,



Le maire,  
Didier Bée.

