

PROCES VERBAL - CONSEIL MUNICIPAL – Mercredi 25 octobre 2023

L'an 2023 et le 25 octobre à 20 heures, le Conseil Municipal de Saint-Lubin-des-Joncherets, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en salle de conseil, sous la présidence de Pascal ARTECHEA, Maire.

Présents :			
Pascal ARTECHEA	Hélène CHABOCHE	Sébastien JACOB	Bruno FARINA
Aurélie ALVES DE MAGALHAES	Bruno BELHOMME	Anne Marie BERTRAND	Gérard SOURISSEAU
Sophie FORTIN	Kamel MIKKICHE	Frédéric GODEFROY	Jean Luc VASSARD
Stéphanie PATRIX PICARD	Cécile RENOULT	Phillipe GANDON	Sébastien COME
Marie-Thérèse LABOUESSE	Pascale FINK	Myriam NOUNI	
Absent(s) ayant donné procuration :			
Jocelyne JOUCQUE	Hervé VILLATTE	Charlène SAUVÉ	Antony ORLANDI
Au profit de Pascal ARTECHEA	Au profit de Sébastien JACOB	Au profit de Cécile RENOULT	Au profit de Myriam NOUNI
Absent(s) Excusé(s) :	Jean Pierre LEROY	Absent(s) :	Françoise LEMAITRE Dominique CHAMBONNIERE
Nombre de Membres	Afférents au conseil municipal : 26	Présents en séance : 19	Qui prennent part au vote : 23

Monsieur le Maire vérifie et constate que le quorum est atteint.

La séance est ouverte à 20H05.

- ➔ Monsieur le Maire sollicite un candidat pour assurer le secrétariat de séance.
- ➔ Madame Hélène CHABOCHE est candidate.

Monsieur le Maire propose au vote la candidature de Madame Hélène CHABOCHE.

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

- ➔ Monsieur le Maire, confie après le vote le secrétariat de séance à Madame Hélène CHABOCHE.

Monsieur le Maire expose ;

En raison d'un manque d'information pouvant clairement éclairer le conseil municipal, Monsieur le Maire propose de retirer de l'ordre du jour les points suivants :

- Subventions croisées
- Choix du prix – Terrain rue des Caves (Pour ce point il s'installe une prise de parole ouverte)

Monsieur le Maire indique avoir déposé sur table un document retraçant la faisabilité tarifaire. Il s'agit d'une synthèse hypothétique pour une vente qui doit coïncider avec le prix de la viabilisation notamment. La procédure devant être transparente. A ce jour nous n'avons aucune réponse des personnes qualifiées sur la révision du PLU mais nous savons que le tarif des réseaux est d'environ 35 euros le m²

Monsieur le Maire explique qu'il s'agit d'un choix politique et économique. Une fois le PLU modifié, chacun de nous devra se positionner clairement et publiquement en conseil municipal sur la tarification.

Madame Myriam NOUNI demande une explication sur la notion de VRD ?

Monsieur le Maire indique qu'il s'agit de l'abréviation de « Voirie et Réseau Divers ». Cela désigne les voies d'accès, la mise en œuvre des réseaux d'alimentation en eau, électricité, télécom...

Madame Marie-Thérèse LABOUESSE dit que le prix est intéressant parce que le terrain sera viabilisé.

Monsieur le Maire indique qu'il n'y a pas de débat ce soir mais que le dossier est à disposition de chacun en Mairie.

Madame Pascal FINK demande s'il y a déjà des acquéreurs et combien de lots seront disponibles ?

Monsieur le Maire indique que le fils de Madame JOUCQUE s'est positionné pour une parcelle, la commune pourra faire construire la cuisine centrale sur une deuxième parcelle. Il devrait y avoir 4 lots. Le prix de 35 euros le m² est un prix juste, si nous voulons appliquer un prix moindre il faudra le justifier et le motiver sérieusement.

Madame Stéphanie PATRIX PICARD demande si nous avons connaissance du prix d'un terrain vendu récemment

Monsieur le Maire indique qu'il est fait mention dans la notice distribuée sur table d'un tarif de 150 000 euros pour 4 135m² et qu'il n'est pas possible de l'ignorer.

Monsieur Gérard SOURRISSEAU explique que sur le pays de Dreux chaque projet est distinct. Par exemple sur la partie de Dreux la fourchette de prix est de 40 – 45 euros le m². Sur la partie Ouest (Brezolles/ Vallée de l'Avre) la fourchette de prix est de 30 – 35 euros le m². Il souligne qu'il ne faudrait pas rentrer dans une phase de prise illégale d'intérêt comme le font beaucoup de collectivités en ce moment.

Monsieur Sébastien COME dit qu'il y a beaucoup de demandes dans chaque secteur.

Monsieur Gérard SOURRISSEAU souligne qu'il ne faut pas brader le prix des terrains et faire attention à la réserve foncière.

Monsieur le Maire indique qu'au début du projet un tarif de 25€ le m² avait été évoqué. Mais il s'agissait de deux projets avec une problématique de voirie moindre. Aujourd'hui il s'agit de prévoir le passage important des camions par exemple et donc une chaussée qui puisse soutenir ce trafic.

Monsieur Gérard SOURRISSEAU indique que si nous poussons jusqu'au bout la réflexion, la logique voudrait que l'agglomération de Dreux rachète le terrain et viabilise le terrain, puisque l'agglo détient la compétence économique. Le prix in fine de vente au m² serait au prix du marché donc dans la fourchette de 30/35 euros le m². Il termine en indiquant que nous devons être vigilant et faire attention à appliquer un tarif équitable.

Madame Pascal FINK demande que la cuisine centrale soit plus en arrière-plan afin de visualiser davantage les entreprises.

Monsieur Bruno BELHOMME indique être d'accord avec cette proposition.

Après en avoir délibéré par ;

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	

Le conseil municipal approuve à l'unanimité le retrait au débat des sujets ci-dessus.

Lecture et approbation du dernier Conseil Municipal

Monsieur le Maire expose :

Le procès-verbal du 11 octobre 2023 a été envoyé aux membres du Conseil municipal par mail. Monsieur le Maire sollicite l'assemblée afin de savoir s'il y a des observations.

Monsieur Kamel MIKKICHE souhaite que soit rajouté à son intervention le mot « élagage » il insiste sur le fait qu'il est important que cela soit mentionné puisqu'il en a parlé.

Monsieur le Maire précise que l'association de pêche doit faire le nécessaire mais que les propriétaires ont aussi un rôle à jouer sur l'entretien et l'élagage des berges.

Considérant qu'il n'y pas a lieu de modifier le procès-verbal du 11 octobre 2023 ;

→ Après en avoir délibéré par ;

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	22	Abstention(s)	1 Kamel MIKKICHE
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	

Le conseil municipal :

→ **Approuve**, le procès-verbal de la séance du 11 octobre 2023.

Avenant au marché « Vidéosurveillance »

Monsieur le Maire expose :

Il s'agit d'une procédure purement administrative qui répond à la hausse du prix initial du marché, liée à une problématique technique imprévue (Art. L1414-4 du CGCT). La modification du marché est déjà faite. Cela concerne les lots 3, 5 6, 7,8, 9,10, 11 et options.

Pour rappel : Travaux de génie civil : environ 16 000 € (en discussion avec CITEOS). Total HT : 150 998.91 €

Montant voté au budget 2023 ainsi que les subventions sur cette base

Tva : 30 199.78 €

Soit TTC : **181 198.69 €**

Monsieur Bruno BELHOMME explique qu'il n'y a pas de modifications substantielles du cahier des charges. Il rappelle que le prix est bloqué pour 3 ans et qu'il s'agit bien d'un changement de paramètres techniques.

→ Après en avoir délibéré par ;

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	

→ La délibération est adoptée.

Monsieur le Maire expose :

Monsieur Bruno BELHOMME fait lecture d'une proposition.

CONSEIL MUNICIPAL DU 25 OCTOBRE 2023

Intervention : Chapitre 2 – travaux

Sente de la poste :

je pense que ce projet doit être traité en prenant en compte ;

d'une part, les propositions de la fiche d'action n°16 du rapport, remis par le groupe de travail des élus concernant la vision du futur sur Saint Lubin des Joncherets, relatif au projet Centre Bourg / Petites villes de demain - La thématique concernée est l'accessibilité environnementale et la création d'un schéma de voies douces (Cf fiche d'action n°16) et en créant du lien entre les espaces naturels (objet du présent projet),

et d'autre part, le projet « nature Royale » du pays de Dreux relatif à la stratégie touristique en direction de la Normandie et de la région Ile - de - France. Projet confirmé par Madame Minard.

Par conséquent, je propose de reporter ce projet.

Bruno Belhomme

Monsieur le Maire indique que le projet de la sente est réalisable tout en continuant l'étude Bourg-Centre. Il ajoute qu'aujourd'hui il faut avancer sur les projets et celui-ci va permettre l'accès à un espace de jeux pour les jeunes.

Monsieur Bruno BELHOMME indique qu'il y a matière à utiliser aussi les éléments du groupe de travail d'élus et demande de quelle manière le sol sera travaillé.

Monsieur le Maire répond que ce sera en calcaire.

Monsieur Sébastien COME dit qu'il faut aussi penser que le travail déjà réalisé sera cela en moins à faire plus tard.

Monsieur Kamel MIKKICHE s'étonne que le projet arrive devant le conseil de cette manière et indique que cela est dommage.

Monsieur le Maire indique que le groupe de travail a bien travaillé et que tout n'est pas figé. Il ne faut pas oublier qu'aujourd'hui, une des priorités est aussi le logement. Il indique également que ce groupe de travail ne se substitue pas à la commission travaux.

Madame Aurélie ALVES DE MAGALHAES dit qu'il ne s'agit pas de se substituer au groupe de travail ou au cabinet d'étude mais c'est le début des projets, l'idée est bien d'avoir une avancée sur les travaux.

Madame Anne-Marie Bertrand indique qu'il faut que cela évolue, les projets sont complémentaires.

Monsieur le Maire explique qu'il s'agit bien d'un projet indépendant et que ce dernier fera avancer nos dossiers.

Madame Sophie FORTIN sollicite M le Maire sur la raison de l'accès par le chemin pour aller sur l'aire de jeu alors qu'il y a déjà un accès par la rue des caves ?

Monsieur le Maire indique qu'il s'agit d'une sente qui existe depuis très longtemps sur la commune. Avec les années cette dernière a disparue sous les ronces et n'a pas eu l'entretien nécessaire pour la valoriser. Et la sente permet aussi de découvrir ou redécouvrir le canal et sa promenade.

Monsieur Gérard SOURRISSEAU dit qu'il est important de garder et d'entretenir ce type de chemin à l'intérieur de la commune, il s'agit de son patrimoine.

Madame Aurélie ALVES DE MAGALHAES demande si la sente aura un accès facilité pour les Personnes à Mobilités Réduites ?

Monsieur le Maire indique qu'il faut travailler sur le sujet. Pour le reste du programme il y a aussi la maison bleue ou nous devons réfléchir avec les services de l'état pour la façade. Il y aura certainement l'intervention des bâtiments de France. Pour la Maison des Services nous allons lancer un diagnostic énergétique.

Madame Myriam NOUNI indique que les fenêtres sont en simple vitrage.

Monsieur Sébastien JACOB indique qu'il faut aussi penser aux écoles. L'école de la Garenne mérite notre intérêt pour les fenêtres, l'école du Parc présente toujours des fuites d'eau notamment au niveau de la bibliothèque.

Madame Stéphanie PATRIX PICARD sollicite une lumière derrière le local de la cantine.

Madame Aurélie ALVES DE MAGALHAES évoque l'accès à la sente du gros jacques.

Monsieur le Maire indique avoir eu les subventions nécessaires pour aménager l'éclairage, ce sera dans la programmation 2024.

Monsieur le Maire propose au vote la délibération.

Travaux - Impasse de la Bonneville :

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Travaux - Ecole du parc :

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Travaux - Sente de la Poste :

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	21	Abstention(s)	2 Sophie FORTIN Bruno BELHOMME
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Travaux - Marquage pour les PMR :

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Travaux - Sécurisation entrée et sortie du CLSH

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Gens du Voyage

Monsieur le Maire expose que le Tribunal a rendu son délibéré le 23 octobre 2023.

« Il ressort du procès-verbal dressé le 18 juillet 2023 par Maître DOIZY, Huissier de justice, que de nombreux véhicules et caravanes dont les immatriculations ont été relevées et démontrent leur appartenances aux défenseurs, stationnent sans droit ni titre sur le terrain, dont la commune justifie de la propriété ».

Statuant par mise à disposition au greffe par décision, le Tribunal :

- Condamne solidairement les auteurs à payer la somme de 1000 euros par jour d'occupation, à titre d'indemnité d'occupation, à compter du 18 juillet au 27 août 2023. (Soit 41 jours - 41 000 euros)
- Condamne les auteurs solidairement à payer la somme de 15 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation du préjudice matériel.
- Condamne les auteurs solidairement au paiement de la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile
- Condamne solidairement aux dépens, lesquels comprendront les frais de constat.

Madame Pascale FINK demande à combien s'élève l'indemnité due ?

Monsieur le Maire répond qu'après calcul il s'agit d'une indemnité de 56 000 euros.

Madame Myriam NOUNI demande si le paiement des indemnités sera rapide ?

Monsieur le Maire indique qu'il faudra du temps avant de récupérer l'ensemble de l'indemnité.

Demande de subventions auprès de la Fédération Amateurs de Football :

Pour la main courante du Stade de la Leu ;

Prix du projet	Subvention Départemental	Subvention DETR	Subvention FAFA
30 103 €	9 031 €	9 031 €	6020 €
	Soit 30%	Soit 30 %	20 %

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Pour les bancs de touche du Stade de la Leu ;

Prix du projet	Subvention FAFA
7 450 €	5 960 €
	80 %

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Préemption Parcelles et pavillon 2 rue des Tisserands

Monsieur le Maire expose ;

L'article L211-1 du Code de l'Urbanisme confère aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, la possibilité d'instituer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbanisées ou urbanisables.

Le droit de préemption permet à la commune d'intervenir sur le marché foncier afin d'acquérir le moment venu, par priorité sur tout autre candidat, le bien qu'elle juge nécessaire pour ses besoins immédiats ou futurs.

Le service Urbanisme ayant réceptionné un dossier du notaire indiquant la vente prochaine des parcelles AI -117-118-119-120 sis 2 Rue des Tisserands pour un montant de 140 000 euros + 5 000 euros de frais de notaire. Ayant pour projet l'implantation de logement, d'une activité de loisirs et préserver l'accès des terrains environnants, Monsieur le Maire sollicite le conseil municipal afin de porter le droit de préemption sur cette vente.

Monsieur le Maire sollicite l'assemblée afin de savoir s'il y a des observations.

Monsieur Sébastien COME indique qu'il faut justifier la préemption par un projet.

Monsieur le Maire explique que si nous voulons le succès du projet en lieu et place de La Paquetterie, la commune doit pour la faisabilité du projet être propriétaire du bien pour pouvoir l'intégrer dans le projet.

Monsieur Myriam NOUNI demande si la préemption aura pour but de louer ce bien ?

Monsieur le Maire indique que ce ne sera pas dans l'immédiat en raison de travaux énergétiques très important, qui sont nécessaires, quand nous louons un bien.

Monsieur le Maire propose au vote la délibération.

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	21	Abstention(s)	2 Kamel MIKKICHE Bruno BLEHOMME
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

Monsieur Kamel MIKKICHE explique son vote en indiquant que le motif évoqué n'est pas le même que celui présenté en commission travaux.

Monsieur le Maire indique que le motif évoqué est connu de longue date et qu'il faisait partie des sujets de la campagne 2020.

→ La délibération est adoptée.

Projet de mise en vente du bien communal AE81 – 255M²

Monsieur le Maire sollicite l'autorisation du conseil municipal d'engager une procédure de vente et une demande au domaine pour le tarif de vente du bien communal sis :

- Ruelle des Carreaux – Cadastre AE81 (Maison d'habitation)

Monsieur le Maire sollicite l'assemblée afin de savoir s'il y a des observations.

Madame Marie-Thérèse LABOUESSE demande si le terrain peut être utilisé par la commune à l'avenir ?

Monsieur le Maire explique que le terrain représente une petite superficie.

Madame Pascale FINK demande qui est propriétaire de la parcelle 826 / 827.

Monsieur le Maire indique qu'il s'agit d'un particulier.

Madame Myriam NOUNI demande si la maison située au centre Edouard Hoff est dans un état correct ?

Monsieur le Maire explique que oui et que les locataires se sont engagés à effectuer quelques travaux.

Monsieur le Maire propose au vote la délibération.

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)	23	Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

→ La délibération est adoptée.

Monsieur le Maire expose ;

Dans le cadre d'une attribution de subvention il est impératif de passer devant le conseil municipal. Il sollicite le conseil municipal pour l'attribution d'un montant de 400 euros au bénéfice de l'association familiale de Saint Remy en raison de sa forte activité auprès des Lubinois.

Madame Myriam NOUNI indique que cette association est très active notamment dans la livraison de colis.

Monsieur le Maire propose au vote la délibération.

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)		Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

→ La délibération est adoptée

QUESTIONS DIVERSES

- Ecole de Musique de Nonancourt

Monsieur le maire explique que Nonancourt est la seule commune à supporter les frais de fonctionnement. Cependant, à ce jour il y a 26 enfants lubinois qui fréquentent la structure. Lors d'une réunion Monsieur le maire de Nonancourt a convié l'ensemble des communes dont viennent les élèves, or il n'y a pas eu grand monde à la réunion. Il propose la création d'une structure intercommunale afin de gérer au mieux l'école.

Monsieur le Maire explique que la demande est légitime et que le fondement commun est bien l'intérêt des enfants avant tout. Aujourd'hui l'école présente un déficit important du fait de la non-participation des communes avoisinantes. Il y a des barèmes différents qu'il faut revoir aussi.

Madame Sophie FORTIN indique qu'il y a des cours particuliers et collectifs.

Monsieur Jean-Luc Vassard demande quelles sont les communes concernées ?

Monsieur le Maire indique qu'il y a 18 communes.

Monsieur Gérard SOURISSEAU dit que ce sujet est sur la table depuis de nombreuses années. Il indique que Dreux Agglomération peut accompagner le projet d'intercommunalité, la culture étant un domaine qui intéresse fortement l'agglomération dans son ensemble. Il termine en indiquant qu'il est important pour les parents de trouver sur le secteur des structures qui vivent et qui soient un repère pour les élèves.

Monsieur le Maire propose au vote la proposition d'un travail en commun avec Nonancourt.

Inscrit(s)	26	Vote(s) Pour	23	Abstention(s)	
Votant(s)		Vote(s) Contre		Exprimé(s)	23

- Cartographie Energie Renouvelable

La loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables entend accélérer le développement des énergies renouvelables, afin de rattraper le retard pris par la France au sein de l'Union Européenne. Le conseil municipal doit arrêter la cartographie des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables, une réunion est prévue le 14 novembre afin d'étudier la cartographie.

- Distribution sur table d'un dossier relayant les dépôts sauvages de la commune sujet qui sera abordée prochainement

Monsieur le Maire propose à Madame Sophie FORTIN, d'organiser avec sa commission une réunion sur ce sujet, ce qu'elle décline n'ayant pas de disponibilité. Monsieur le Maire propose la création d'un groupe de travail.

- Téléthon

Monsieur le Maire indique avoir reçu le président de l'athlétisme qui souhaiterait que la commune participe au Téléthon accompagnée du comité des fêtes. Les membres du conseil sont sollicités pour participer à une réunion de préparation et aux manifestations le vendredi 8 décembre 2023 et le samedi 9 décembre 2023. Il rappelle que c'est un souhait du président de ce club et non une décision de participation.

Madame Hélène CHABOCHE indique que le repas des anciens s'est très bien passé. La boom d'halloween a eu un franc succès.

L'ordre du jour étant épuisé la séance a été levée à 22h15.

Madame Hélène CHABOCHE

Secrétaire de séance

Vu le :

Pascal ARTECHEA, Maire

Affiché le :