

**PROCES VERBAL DE LA REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 FEVRIER 2025**

Nbre de conseillers	: 20	Réunion du	<b>25 février 2025</b>
Nbre de présents	: 11	Convocation du	19 février 2025
Nbre de votants	: 15	Affichage du	20 février 2025
Pouvoirs	: 4		
Secrétaire de séance	: Madame Juliette HOUIVET		

Le mardi vingt-cinq février deux mil vingt-cinq à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame LEBERRURIER Stéphanie, Maire  
Étaient présents : M. LE MAZIER, A. PREVEL, B. DELAMARRE adjoints, S. PIERRE, C. MARIE, J. HOUIVET, S. JOVIEN SEVESTRE, A. SIMON, R. SEVIN, L. YVRAY,  
Absents non représentés D. POTEL, S. BRASIL, O. MALASSIS, A. MARY, L. FLAMBARD  
Absents représentés M. GUILLAUME, M. LARDILLIER, F. GUILLOCHIN, M. GUYOT  
Formant la majorité des membres en exercice.

**Objet : ADMINISTRATION :**

**Approbation du compte rendu du conseil municipal du 27 janvier 2025**

Madame le Maire ayant communiqué au conseil municipal le compte rendu de la réunion du 27 janvier 2025

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

➤ approuve le compte rendu du conseil municipal du 27 janvier 2025

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie/Ecanet: suivi de la concession d'aménagement et validation du compte-rendu annuel de la collectivité 2023**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-5 ;
- Vu le Code de la Commande Publique ;
- Vu la délibération n° 2018-034 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement des secteurs « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2019-027 du 9 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Fontaine Fleurie / Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2021-031 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale du projet, préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie et Ecanet ;
- Vu la délibération n° 2021-032 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet ;
- Vu les délibérations n° 2021-106 et n° 2021-107 du 20 décembre 2021 par lesquelles le Conseil municipal a respectivement approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet » et son dossier de réalisation ;
- Vu le Traité de Concession signé le 15 mai 2019 ;
- Vu le Compte-Rendu Annuel remis à la collectivité par l'aménageur au titre de l'année 2023 ;

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil les éléments de contexte suivants :

- La Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet, dont le dossier de création a été approuvé en avril 2021, est réalisé sous le mode de la concession d'aménagement.
- La Société FONCIER CONSEIL (Nexity) a en effet été désignée en avril 2019 en tant qu'aménageur-concessionnaire afin de procéder aux études nécessaires à l'élaboration des

dossiers de création et de réalisation de la ZAC, ainsi qu'à l'aménagement de ladite ZAC et à la commercialisation des lots destinés à recevoir le programme de logements.

- Conformément aux dispositions de l'article 28 du traité de concession signé le 15 mai 2019, l'aménageur doit adresser à la Commune concédante un compte-rendu financier appelé « CRACL » (Compte-Rendu À la Collectivité Locale), avant le 1<sup>er</sup> juin de chaque année, afin de permettre à cette dernière d'exercer son droit de contrôle technique, financier et comptable sur l'opération.
- Le CRACL établi au titre de l'année 2023 a fait l'objet d'une présentation par l'aménageur aux membres du Comité de Pilotage de la ZAC le 13 janvier 2025. Il porte sur l'exercice du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

Considérant qu'il ressort de l'analyse du document les conclusions suivantes :

- > Les dépenses réalisées en 2023 correspondent principalement :
  - Au versement de taxes foncières sur le foncier acquis de la phase 1A (1 910€) ;
  - Au démarrage des travaux de viabilisation et d'aménagement sur la phase 1, pour un montant de 667 681€ hors taxes, soit 12% du poste global prévisionnel de travaux de la ZAC ;
  - Au paiement d'honoraires d'études et de maîtrise d'œuvre, pour un montant de 58 267€ hors taxes correspondant au suivi des travaux, aux visas architecturaux et hydrauliques, au bornage des lots et au suivi SPS : à ce jour, 47% des montants d'honoraires externes ont été mobilisés ;
  - Au paiement d'honoraires de gestion et de commercialisation : l'aménageur a commencé à percevoir sa rémunération à compter du premier ordre de service, émis le 31 décembre 2022. Cette rémunération est ventilée entre les frais de gestion et les frais commerciaux : au global, l'aménageur a ainsi perçu une rémunération de l'ordre de 268 739€ sur l'année 2023, soit 21% des honoraires internes prévisionnels ;
  - Aux frais financiers liés aux investissements réalisés sur l'année, pour un montant de 49 413€ hors taxes soit 11% des frais financiers globaux provisionnés pour l'opération.

Au total, un montant de 1 046 010 € hors taxes a été dépensé en 2023. Ce montant représente moins de 10 % des dépenses globales prévisionnelles de la ZAC.

À ce stade de l'opération, un total de 1 780 135 € hors taxes a été dépensé depuis la signature de la concession en 2019, soit 16% des dépenses prévisionnelles globales de la ZAC.

- > En termes de recettes, le chiffre d'affaires perçu sur l'année 2023 s'élève à 360 000 € hors taxes, correspondant à la cession des deux macro-lots sociaux à Partelios, situés sur la phase 1A. Aucune vente de lots individuels n'a été actée sur l'année 2023, aucune recette n'a donc été perçue à ce titre sur cet exercice.

À ce stade de l'opération, la vente des ilots sociaux de la phase 1A constitue la seule recette perçue, ce qui représente 3% des recettes prévisionnelles globales de la ZAC. Les recettes issues des premières ventes de lots individuels seront constatées sur l'exercice 2024.

- > L'analyse du CRACL remis au titre de l'année 2023 ne soulève pas de difficultés particulières. Il est toutefois constaté que l'exercice 2023 se clos sur un résultat déficitaire qui s'explique, d'une part, par de fortes dépenses liées au démarrage des travaux sur la phase 1A (le poste travaux représente 64% des dépenses réalisées sur l'année) et, d'autre part, par des recettes faiblement générées dues à un ralentissement conjoncturel de la commercialisation des lots individuels.
- > Les augmentations constatées sur les dépenses globales de l'opération ne sont pas significatives à ce stade d'avancement opérationnel et sont sans incidences sur l'avancement de la ZAC.
- > Le poste des recettes reflète le ralentissement constaté sur la commercialisation en 2023 tout en admettant une reprise positive sur les phases à venir, permettant ainsi de conserver et maîtriser l'équilibre de l'opération dans le temps.

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

- Considérant que le CRACL établi au titre de l'année 2023 est conforme aux orientations prévisionnelles inscrites au traité de concession et aux éléments financiers inscrits au dossier de réalisation approuvé, ainsi qu'à l'avancement opérationnel du projet d'aménagement ;
- Considérant, par conséquent, qu'il n'y a pas matière à s'opposer à la validation de l'exercice financier 2023 de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet, et qu'il y a lieu de poursuivre la réalisation de l'opération dans les conditions définies au dossier de ZAC approuvé.
  - **APPROUVE** le Compte-Rendu Financier établi par la société FONCIER CONSEIL (NEXITY) au titre de l'exercice 2023 de la concession d'aménagement relative à la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet.
  - **VALIDE** la poursuite de l'opération d'aménagement Fontaine Fleurie / Ecanet dans les conditions définies au traité de concession signé le 15 mai 2019 et au dossier de réalisation approuvé en décembre 2021.
  - **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Fontaine Fleurie/Ecanet : cession des terrains communaux nécessaires à la réalisation de la phase 1B de la ZAC**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques ;
- Vu le Code de l'urbanisme ;
- Vu la délibération n° 2019-027 du 9 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie / Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2021-032 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet ;
- Vu les délibérations n° 2021-106 et n° 2021-107 du 20 décembre 2021 par lesquelles le Conseil municipal a respectivement approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet » et son dossier de réalisation ;
- Vu la délibération n° 2022-094 du 12 décembre 2022 par laquelle le Conseil municipal a autorisé la cession à l'aménageur des emprises foncières communales nécessaires à la réalisation de la phase 1A de la ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Pré-Bocage Intercom, approuvé le 18 décembre 2019 ;
- Vu le traité de concession relatif à la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet », signé le 15 mai 2019 ;
- Vu l'avancement opérationnel et commercial de la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet » ;
- Vu l'avis des Domaines émis le 25 juillet 2022 ;
- Vu l'avis des Domaines actualisé, émis le 23 janvier 2025 ;

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil les éléments de contexte suivants :

- La société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) a été désignée en avril 2019 aménageur pour la réalisation de la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet ».
- Conformément à ses missions inscrites au traité de concession, l'aménageur a mené les études nécessaires à l'élaboration et à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC : les dossiers ont été respectivement approuvés par le Conseil municipal en avril 2021 et en décembre 2021.
- Le dossier de réalisation de la ZAC prévoit l'aménagement de l'opération en six phases.

- La première phase de la ZAC est divisée en deux sous-secteurs : la phase 1A, située sur la partie Sud du périmètre principal de la ZAC (secteur Fontaine Fleurie), et la phase 1B, constituant le secteur conditionnel situé rue Georges Clémenceau.
- La phase 1A est en chantier : les constructions des premières maisons individuelles sont en cours, ainsi que la construction des logements sociaux.
- Conformément aux dispositions de l'article 11 du traité de concession, les emprises foncières communales seront achetées par l'aménageur au fur et à mesure de l'affermissement des tranches opérationnelles, c'est-à-dire à la réservation d'au moins 40% des lots de chaque tranche.
- La commercialisation de la phase 1B a été lancée en 2024, et 4 lots sur 5 ont d'ores-et-déjà été réservés.
- Par ailleurs, le projet d'habitat inclusif porté par la Maison de Jeanne et par le bailleur INOLYA avance.
- Par conséquent, compte tenu de l'avancement de la commercialisation, l'aménageur est désormais en capacité de procéder à l'acquisition des emprises foncières communales situées dans le périmètre de la phase 1B.
- La Commune de Villers-Bocage est propriétaire de la totalité de l'emprise foncière constituant la phase 1B :
  - Section AI - Parcelle n° 125 - Superficie concernée par la cession : 7 201 m<sup>2</sup>.
- La parcelle AI 125 est concernée par l'existence d'une servitude non aedificandi, qui empêche toute édification de construction sur une emprise d'environ 1 740 m<sup>2</sup> sur la partie Sud de la parcelle.
- Il est précisé que la numérotation des parcelles pourra être amenée à évoluer suite aux opérations de bornage géométrique qui seront réalisées préalablement à la signature de l'acte authentique de vente.
- Le Service des Domaines avait été consulté en 2022 au titre de la cession des terrains communaux concernés par la réalisation des premières phases de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet (phases 1A, 1B et 2). L'avis des Domaines, émis le 25 juillet 2022, ayant une durée de validité de deux ans, le service a de nouveau été saisi d'une demande d'estimation.
- Par avis émis le 23 janvier 2025, le service des Domaines a retenu une valeur vénale de l'ordre de 12€ / m<sup>2</sup>.
- Ainsi que le Conseil municipal l'a déjà rappelé, par délibération du 12 décembre 2022, le traité de concession et le bilan financier de l'opération reposent sur une valeur de cession des terrains communaux à 10€ / m<sup>2</sup>.
- Cette valeur s'explique par la nécessité de mettre en œuvre les objectifs de mixité et d'aide à l'accession à la propriété, ainsi que les objectifs de qualité environnementale définis dans le cadre de l'opération d'aménagement Fontaine Fleurie/Ecanet. En effet, la réalisation de la ZAC va permettre à la Commune de Villers-Bocage de mettre en œuvre sa politique de développement de l'habitat et de réaliser un nouveau quartier respectueux des principes du développement durable :
  - L'un des principaux objectifs poursuivis par la ZAC est de diversifier l'offre de logements tant sur le plan des typologies bâties (collectif, individuel en location ou accession) que celui des types de financement (social, accession aidée ou libre), notamment dans le but d'accueillir des jeunes ménages et accompagner le parcours résidentiel des personnes seules souhaitant rester dans la commune. Pour cela, le programme prévoit la réalisation de 10% de logements locatifs sociaux et de 15% de petits terrains à bâtir (lots denses) destinés à l'accession maîtrisée et aux ménages primo-accédants ou à faibles revenus. C'est ainsi un quart du programme qui est destiné à favoriser la mixité sociale.

- La ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet s'inscrit dans une démarche de développement durable, et dans une logique d'urbanisation cohérente et respectueuse de son environnement : urbanisation harmonieuse et maîtrisée, qualité des aménagements publics, création d'espaces verts déconnectés de l'empreinte automobile, préservation des éléments naturels existants (mare, haies...), limitation de l'imperméabilisation des sols, mise en valeur et préservation de la biodiversité, inciter à l'utilisation des modes de déplacements doux et alternatifs à la voiture, etc.

Pour concrétiser ces ambitions, la collectivité et l'aménageur ont engagé le projet dans la démarche «Habitat et Qualité de Vie». En 2021, la ZAC a obtenu le label Habitat & Qualité de Vie «phase projet» et s'est vue récompensée sur les trois mentions suivantes : Gouvernance, Convivialité Villageoise et Écosystème Vivant.

- La phase 1B de la ZAC est destinée à accueillir 5 lots à bâtir individuels ainsi qu'un programme d'habitat inclusif, destiné aux personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer, porté par l'EHPAD La Maison de Jeanne et par le bailleur social INOLYA. Son aménagement participe à la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et solidaire portés par la Commune.
- La cession, au profit de l'aménageur, des emprises foncières communales situées au sein du périmètre de la ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet est poursuivie dans le but de permettre la satisfaction de ces objectifs.
- L'intérêt général de l'opération d'aménagement, et la poursuite de tels objectifs à vocations sociale et environnementale, est considéré comme une contrepartie légitime et suffisante, justifiant la cession du foncier communal à un prix inférieur à celui indiqué dans l'avis des Domaines.

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

- Considérant que la cession des emprises foncières communales comprises dans le périmètre de la ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet est nécessaire à la mise en œuvre du projet d'aménagement défini aux dossiers de création et de réalisation approuvés par le Conseil municipal ;
- Considérant que l'opération d'aménagement Fontaine Fleurie/Ecanet revêt un caractère d'intérêt général, en ce qu'elle permet à la Commune de mettre en œuvre ses objectifs de mixité sociale et de développement durable dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée ;
- Considérant que le programme de la ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet prévoit notamment la réalisation d'un programme d'habitat inclusif au sein du périmètre de la phase 1B, mené en partenariat avec la maison de retraite et un bailleur social ;
- Considérant que ces objectifs à vocations sociale et environnementale constituent une contrepartie légitime et suffisante justifiant une cession des terrains communaux à un prix inférieur à celui estimé par le service des Domaines ;
- Considérant qu'il est nécessaire de permettre à l'aménageur de poursuivre la réalisation de l'opération d'aménagement dans les conditions prévues aux dossiers de création et de réalisation approuvés par le Conseil municipal ;
- **APPROUVE** la cession à l'aménageur des emprises foncières communales nécessaires à la réalisation de la phase 1B de la ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet, représentant une superficie de 7 201 m<sup>2</sup>.
- **DIT** que ces emprises foncières communales seront cédées à l'aménageur au prix de 10€/m<sup>2</sup>, conformément aux dispositions du traité de concession, soit une cession d'une valeur totale de 72 010 €.
- **DIT** que le caractère d'intérêt général de la ZAC Fontaine Fleurie-/Ecanet et que les objectifs de mixité sociale et de qualité environnementale poursuivis par ce projet constituent une contrepartie légitime et suffisante, justifiant la cession des emprises foncières communales à un prix inférieur à celui estimé par le service des Domaines.

- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à signer les promesses et actes de vente correspondant à la cession des emprises foncières communales situées dans le périmètre de la phase 1B de la ZAC Fontaine Fleurie/Ecanet, cadastrées AI 125, dans le respect des dispositions prévues à l'article 11 du traité de concession de la ZAC et à la présente délibération.
- **PRÉCISE** que la numérotation des emprises foncières susvisées pourra être amenée à évoluer suite aux opérations de bornage géométrique qui seront réalisées préalablement à la signature de l'acte authentique de vente, et que cette évolution ne sera pas de nature à remettre en cause les conditions de la vente telles qu'exprimées dans la présente délibération.
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

---

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Fontaine Fleurie/Ecanet: autorisation d'approbation de la modification du cahier des charges de la ZAC sur la phase 1A et du cahier des charges de la ZAC sur les phases 1B et 2**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu le Code de l'urbanisme, notamment son article L.311-6 ;
- Vu la délibération n° 2018-034 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a défini les enjeux, les objectifs, le périmètre d'intervention, le programme ainsi que l'économie générale du projet d'aménagement des secteurs « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2019-027 du 9 avril 2019 par laquelle le Conseil municipal a désigné la société FONCIER CONSEIL SNC (Groupe Nexity) en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la future Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie / Ecanet » ;
- Vu la délibération n° 2021-031 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale du projet, préalablement à la création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet ;
- Vu la délibération n° 2021-032 du 19 avril 2021 par laquelle le Conseil municipal a approuvé le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet ;
- Vu les délibérations n° 2021-106 et n° 2021-107 du 20 décembre 2021 par lesquelles le Conseil municipal a respectivement approuvé le Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC « Fontaine Fleurie / Ecanet » et son dossier de réalisation ;
- Vu la délibération n° 2022-056 du 18 juillet 2022 autorisant l'approbation du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la phase 1A de la ZAC ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Pré-Bocage Intercom, approuvé le 18 décembre 2019 ;
- Vu le projet de modification du Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur la phase 1A de la ZAC ;
- Vu les mises à jour portées sur le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) de la phase 1A de la ZAC ;
- Vu le projet de Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) relatif à la Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie / Ecanet et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) portant sur les phases 1B et 2 de la ZAC ;

Madame le Maire rappelle aux membres du Conseil les éléments de contexte suivants :

- Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le Cahier des Charges de Cession de Terrains (CCCT) et ses annexes, notamment le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE), permettent de définir les droits et devoirs des acquéreurs, de l'aménageur et de la collectivité dans le cadre de la vente des terrains à commercialiser au sein du périmètre de

- la ZAC, et de préciser les règles particulières à la construction et à l'aménagement des parcelles privées.
- L'objet du CCCT est ainsi de définir les conditions de cession, de location et de concession d'usage des terrains et des immeubles bâtis, situés à l'intérieur du périmètre de ladite ZAC, de fixer les servitudes ainsi que les droits et obligations de l'Aménageur et des Constructeurs, et de fixer les règles d'utilisation et d'entretien des terrains destinés à être construits. Le CCCT indique notamment le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée.
  - Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales, annexé au CCCT, contient des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales spécifiques pour la durée de réalisation de la zone, en complément des règles prévues au plan local d'urbanisme.
  - Conformément aux dispositions de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, le maire peut approuver le cahier des charges de la ZAC ; lorsque le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme, ses dispositions relatives aux prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme pendant toute la durée de réalisation de la ZAC.
  - Les mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 susmentionnés sont les suivantes :
    - Mention de l'approbation du cahier des charges affichée pendant un mois en mairie.
    - Mise à disposition du cahier des charges et de ses annexes sur le site internet communal ainsi qu'en mairie (service urbanisme), sur demande et aux horaires d'ouverture habituels.
    - Transmission du cahier des charges approuvé et de ses annexes à l'administration en charge de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.
  - Afin d'assurer l'opposabilité des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales contenues au CCCT et au CPAUPE à l'ensemble des services et des administrés, le Conseil municipal a, par délibération du 18 juillet 2022, autorisé Madame le Maire à approuver le cahier des charges de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet en procédant à la signature du document et de l'ensemble de ses annexes. Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales concerné ne portait alors que sur le périmètre de la phase 1A de la ZAC dite « Les Jardins du Chêne ».
  - Les travaux sont en cours sur la phase 1A et il est désormais envisagé de procéder à la mise en commercialisation des phases suivantes, 1B et 2. Pour cela, il est nécessaire de pouvoir approuver le cahier des charges applicables à ces phases, dans les mêmes conditions que précédemment.
  - De même, il est proposé d'approuver de nouveau le cahier des charges de la phase 1A qui a fait l'objet de modifications mineures, notamment pour ce qui relève des zones d'inconstructibilité délimitées au droit de certains lots individuels.

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

- Considérant la volonté communale d'assurer, au travers la réalisation de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet, un traitement paysager de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable, naturel et respectueux de son environnement, de promouvoir une urbanisation maîtrisée, en termes de qualité des aménagements, d'impact environnemental, et de mise en œuvre opérationnelle, et de proposer une démarche de projet s'inspirant des objectifs de développement durable, favorisant l'innovation et la qualité de vie ;
- Considérant la volonté du Maire d'approuver le cahier des charges de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet, tel que le permet l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, afin de rendre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient ;
  - **AUTORISE** Madame le Maire à signer, pour approbation, d'une part, le cahier des charges de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet modifié portant sur la phase 1A de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet et, d'autre part, celui portant sur les phases 1B et 2 de la ZAC,

ainsi que leurs annexes, afin de rendre opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'ils contiennent.

- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à mettre en œuvre les mesures de publicité prévues aux articles D.311-11-1 et D.311-11-2 du Code de l'urbanisme afin d'assurer l'opposabilité du cahier des charges portant sur les phases 1A, 1B et 2 de la ZAC Fontaine Fleurie / Ecanet et des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales qu'il contient.
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à effectuer toutes les démarches et formalités nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

---

**Objet : Extension du réseau électrique basse tension sur la parcelle communale cadastrée AI125 : convention de servitude avec ENEDIS**

Madame le Maire informe qu'ENEDIS doit engager des travaux afin d'alimenter la phase 1B de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Fontaine Fleurie/Ecanet.

Madame le Maire précise qu'ENEDIS envisage d'implanter un coffret ainsi qu'un branchement en souterrain sur une longueur totale d'environ 99 mètres sur la parcelle cadastrée AI125, propriété communale. A cet effet, ENEDIS invite la municipalité à signer une convention de servitudes comprenant les principales dispositions suivantes :

- ENEDIS est autorisé à occuper la parcelle cadastrée AI125 sur laquelle seront installés un coffret et une canalisation souterraine sur une bande de 3m de large et sur une longueur totale d'environ 99m ainsi que ses accessoires.
- ENEDIS utilise les ouvrages en question et réalise les opérations nécessaires pour les besoins du service public de la distribution d'électricité.
- ENEDIS bénéficie d'un droit d'accès à la parcelle en vue de la construction, la surveillance, l'entretien, la réparation, le remplacement, la rénovation des ouvrages.
- ENEDIS peut si besoin établir des bornes de repérage, encastrier un ou plusieurs coffrets et effectuer l'élagage, abattage, dessouchage et enlèvement de plantations, branches ou arbres se trouvant à proximité de ses ouvrages.
- La commune conserve la propriété et la jouissance des parcelles mais renonce à demander pour quelque motif que ce soit l'enlèvement ou la modification des ouvrages.
- La commune s'interdit, dans l'emprise des ouvrages, de faire aucune modification du profil des terrains, aucune plantation d'arbres ou d'arbustes et plus généralement aucun travail ou construction qui soit préjudiciable à l'établissement, l'entretien, l'exploitation et la solidité des ouvrages.
- La commune pourra élever des constructions et/ou effectuer des plantations à proximité des ouvrages à condition de respecter des distances de protections prescrites par la réglementation en vigueur.
- La commune pourra planter des arbres de part et d'autre des lignes électriques souterraines à condition que la base du fût soit à une distance supérieure à 2,00 m des ouvrages.
- La durée de la convention prend effet à compter de sa signature et est conclue pour la durée de vie des ouvrages dont il est question.

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

- **ACCEPTE** les dispositions figurant dans la convention présentée par ENEDIS visant à lui concéder une servitude pour occuper la parcelle cadastrée AI 125.
  - **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention de servitudes correspondante ainsi que tout autre document afférent.
-



**Objet : Convention avec le SDEC ENERGIE pour le financement d'une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur sur la commune : modification de la délibération n° 2025-006**

Madame le Maire rappelle que la commune a sollicité le SDEC ENERGIE pour étudier l'opportunité d'un réseau de chaleur urbain, approvisionné en bois énergie, sur le territoire communal. Le SDEC ENERGIE s'est appuyé sur Biomasse Normandie avec lequel il est partenaire dans le cadre du Plan Bois Régional. Biomasse Normandie a réalisé une note de pré-faisabilité qui a été restituée le 5 décembre 2023.

Les résultats de cette note montrent en première approche que le réseau de chaleur permettrait d'alimenter en énergie renouvelable des bâtiments publics actuellement alimentés en gaz fossile, tout en maîtrisant les dépenses d'énergie. Ce réseau de chaleur alimenterait plusieurs bâtiments de la commune ainsi que l'EHPAD la Maison de Jeanne, le collège, la piscine et quelques bâtiments de la communauté de communes

Madame le Maire indique qu'une convention doit être signée entre le SDEC ENERGIE et la commune, visant notamment à fixer les conditions de financement d'une étude de faisabilité technique, économique et juridique pour la création d'un réseau de chaleur couplé à une chaufferie bois -ou autre(s) énergie(s) renouvelable(s)-.

Elle rappelle qu'une première délibération a été prise en ce sens le 27 janvier 2025 et elle informe que les conditions financières doivent être revues en raison d'une omission par le SDEC ENERGIE de l'impact de la TVA.

Ainsi, le coût de l'étude reste estimé à 35 000 € HT soit 42 000 € TTC. Déduction faite des potentielles aides de la Région et du Département, le reste à charge pour le SDEC ENERGIE et la commune est évalué à 18 900 € (11 900 € HT + 7 000 € de TVA).

⇒ Le coût estimé, supporté par chaque partenaire, passerait donc de 6 000 HT à 9 450 € si les subventions sont obtenues et 21 000 € dans le cas contraire.

Madame le Maire conclut en indiquant que toutes les autres conditions figurant dans la précédente délibération restent en vigueur.

Madame le Maire propose aux membres du conseil municipal de l'autoriser à signer la convention en question.

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **CONFIRME** sa décision d'étudier l'opportunité d'un réseau de chaleur urbain approvisionné en bois énergie sur le territoire communal ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer la convention de partenariat et de financement avec le SDEC ENERGIE ;
- **INDIQUE** que le coût prévisionnel de participation aux frais d'étude sera inscrit au budget primitif 2025 ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer tout document afférent.

---

**Objet : Convention d'utilisation des installations sportives communales par le collège Simone Veil**

Madame le Maire informe que le Département du Calvados souhaite mettre en place une nouvelle convention d'indemnisation en contrepartie de l'utilisation des équipements sportifs communaux par les élèves du collège Simone Veil. Cette convention sera désormais bipartite.

Cette convention comprend les éléments essentiels suivants :

- La commune permet au Collège d'utiliser les équipements sportifs communaux (stade municipal et Centre Richard-Lenoir) pour un cycle sportif complet, selon des modalités horaires définis entre les deux parties au mois de juin précédant l'année scolaire à venir.
- Un état des lieux de l'utilisation effective des équipements sportifs est envoyé avant le 15 juillet de chaque année au Département du Calvados.
- Le Département s'engage à verser chaque année une indemnisation calculée d'après le nombre de classes du Collège fréquentant les installations sportives, déclaré lors de la rentrée. *Il est précisé qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, cette somme s'élevait à 932 € par classe.*
- Cette indemnisation est répartie entre Pré-Bocage Intercom (propriétaire des gymnases) et la commune (propriétaire des terrains et du Centre Richard-Lenoir), respectivement à hauteur 54 % et de 46 %.
- En cas d'évolution significative de la répartition entre deux années scolaires (+ 10%), un avenant pourra être rédigé visant à mettre à jour la répartition entre les deux propriétaires.
- La convention est conclue pour une durée de 4 ans, soit à l'issue de l'année scolaire 2027-2028.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le projet de convention d'indemnisation proposé par le Département, relatif à l'utilisation d'équipements sportifs communaux par le Collège Simone Veil ;
- **AUTORISE** Madame le Maire à signer cette convention et à effectuer toutes démarches inhérentes.

---

**Objet : Convention d'utilisation des installations sportives communales par le collège Simone Veil**

Madame le Maire informe que le Département du Calvados souhaite mettre en place une nouvelle convention d'indemnisation en contrepartie de l'utilisation des équipements sportifs communaux par les élèves du collège Simone Veil. Cette convention sera désormais bipartite.

Cette convention comprend les éléments essentiels suivants :

- La commune permet au Collège d'utiliser les équipements sportifs communaux (stade municipal et Centre Richard-Lenoir) pour un cycle sportif complet, selon des modalités horaires définis entre les deux parties au mois de juin précédant l'année scolaire à venir.
- Un état des lieux de l'utilisation effective des équipements sportifs est envoyé avant le 15 juillet de chaque année au Département du Calvados.
- Le Département s'engage à verser chaque année une indemnisation calculée d'après le nombre de classes du Collège fréquentant les installations sportives, déclaré lors de la rentrée. *Il est précisé qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2025, cette somme s'élevait à 932 € par classe.*
- Cette indemnisation est répartie entre Pré-Bocage Intercom (propriétaire des gymnases) et la commune (propriétaire des terrains et du Centre Richard-Lenoir), respectivement à hauteur 54 % et de 46 %.
- En cas d'évolution significative de la répartition entre deux années scolaires (+ 10%), un avenant pourra être rédigé visant à mettre à jour la répartition entre les deux propriétaires.
- La convention est conclue pour une durée de 4 ans, soit à l'issue de l'année scolaire 2027-2028.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **APPROUVE** le projet de convention d'indemnisation proposé par le Département, relatif à l'utilisation d'équipements sportifs communaux par le Collège Simone Veil ;

- **AUTORISE** Madame le Maire à signer cette convention et à effectuer toutes démarches inhérentes.

---

**Objet : Personnel communal : création d'un poste d'adjoint technique principal de 1<sup>ère</sup> classe**

Madame le Maire rappelle à l'assemblée que :

Conformément à l'article 34 de la loi du 26 janvier 1984, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant de la collectivité.

Il appartient donc au Conseil Municipal de fixer l'effectif des emplois à temps complet et non complet nécessaires au fonctionnement des services, même lorsqu'il s'agit de modifier le tableau des emplois pour permettre des avancements de grade ou des promotions internes.

Madame le Maire informe, par ailleurs, de la nécessité de créer un emploi d'adjoint technique principal de 1<sup>ère</sup> classe à 35h00/35h00 au sein du service technique.

Considérant cette nécessité,

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- **DECIDE** de créer un emploi d'adjoint technique principal de 1<sup>ère</sup> classe à hauteur de 35h00/35h00 à compter de février 2025 ;
- **CHARGE** Madame le Maire d'effectuer toutes les démarches y afférent.

---

**Objet : FINANCES - Engagement des dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2025**

Vu l'article L. 1612-1 du Code Général des Collectivités Territoriales,  
Considérant la nécessité d'engager, de liquider et mandater les dépenses d'investissement avant l'adoption du budget 2025,

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

- **DECIDE** d'autoriser Madame le Maire à engager, mandater, liquider les dépenses d'investissement dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice 2024 (non compris les crédits afférents au remboursement de la dette) ;
- **DECIDE** d'approuver les dépenses suivantes pour l'exercice 2025 :

**BUDGET COMMUNAL :**

N° opération	N° article	Fournisseur	Montant
48	212	Pépinière Evrecy	158.40 € TTC
48	212	LECHEVALIER Loïc	619.52 € TTC
72	212	VIVACES DE L'ODON	386.07 € TTC
72	212	SARL LEVAVASSEUR	383.35 € TTC
72	212	AOC Matériaux	431.40 € TTC
72	212	TERRADIS	1 088.80 € TTC
92	2135	Prod'homme rénovation peinture	2 132.90 € TTC
96	2135	IROISE PROTECTION	755.76 € TTC
<b>TOTAL</b>			<b>5 956.20 € TTC</b>

## QUESTIONS ORALES

### Registre des délibérations du 25 février 2025

N° Délibération	Objet	Vote
2025-012	Approbation des délibérations de la séance du conseil municipal du 27 janvier 2025	A l'unanimité
2025-013	Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie/Ecanet : suivi de la concession d'aménagement et validation du compte rendu annuel de la collectivité 2023	A l'unanimité
2025-014	Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie/Ecanet : cession des terrains communaux nécessaires à la réalisation de la phase 1B de la ZAC	A l'unanimité
2025-015	Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie/Ecanet : autorisation d'approbation de la modification du cahier des charges de la ZAC sur la phase 1A et du cahier des charges de la ZAC sur les phases 1B et 2	A l'unanimité
2025-016	Extension du réseau électrique basse tension sur la parcelle communale cadastrée AI125 : convention de servitude avec ENEDIS	A l'unanimité
2025-017	Convention avec le SDEC Energie pour le financement d'une étude de faisabilité d'un réseau de chaleur sur la commune : modification de la délibération n°2025-006	A l'unanimité
2025-018	Convention d'utilisation des installations sportives communales par le collège Simone Veil	A l'unanimité
2025-019	Prise acte du rapport d'orientations budgétaires 2025 de Pré-Bocage Intercom	A l'unanimité
2025-020	Personnel communal : création de poste d'adjoint technique principal de 1 <sup>ère</sup> classe	
2025-021	Engagement des dépenses d'investissement avant le vote du budget primitif 2025	A l'unanimité

#### Etaient présents :

S. LEBERRURIER, Mme le Maire, M. LE MAZIER, A. PREVEL, B. DELAMARRE, adjoints,  
S. PIERRE, C. MARIE, J. HOUIVET, S. JOVIEN SEVESTRE, A. SIMON, R. SEVIN,  
L. YVRAY

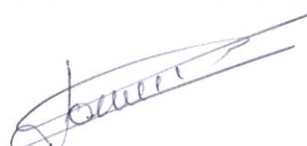
#### SIGNATURES :

Madame le Maire



The image shows the official seal of the commune of Calvados, featuring a central figure and the text 'Mairie de CALVADOS' and 'PRÉ-BOCAGE'. A large, flowing signature in blue ink is written over the seal.

le secrétaire de séance



A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Houivet', is written over the text.