

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**DEPARTEMENT DU CALVADOS**  
**COMMUNE de 14310 VILLERS-BOCAGE**

**COMPTE-RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19 AVRIL 2021**

Nbre de conseillers	: 23	<b>Réunion du</b>	<b>19 avril 2021</b>
Nbre de présents	: 18	Convocation du	14 avril 2021
Nbre de votants	: 20	Affichage du	14 avril 2021
Pouvoirs	: 2		
Secrétaire de séance	: Madame Laëtitia FLAMBARD		

Le lundi dix-neuf avril deux mil vingt-et-un à vingt heures, le Conseil Municipal légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Madame LEBERRURIER Stéphanie, Maire

Etaient présents : M. LE MAZIER, A. PREVEL, B. DELAMARRE, adjoints, S. PIERRE, J. HOUIVET, M. GUILLAUME, S. JOVIEN SEVESTRE, G. LECHASLES, D. POTEL, A. SIMON, R. SEVIN, L. YVRAY, M. LARDILLIER, A. MARY, L. FLAMBARD, M. GUYOT

Absents non représentés : E. HAMON, O. MALASSIS, F. GUILLOT

Absents représentés : C. MARIE (pouvoir à S. LEBERRURIER), F. GUILLOCHIN (pouvoir à B. DELAMARRE)

Formant la majorité des membres en exercice.

Avant de commencer la séance, une minute de silence a été observée en l'honneur de Mr Claude HAMELIN décédé le 3 avril 2021

**Objet : ADMINISTRATION :**

**Approbation du compte rendu du conseil municipal du 29 mars 2021**

Madame le Maire ayant communiqué au conseil municipal le compte rendu de la réunion du 29 mars 2021.

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

➤ approuve le compte rendu du conseil municipal du 29 mars 2021.

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie – Ecanet » : bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et de la mise à disposition du public de l'évaluation environnementale du projet**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.103-2.
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants.
- Vu la délibération n° 2017-49 du 29 mai 2017 par laquelle le Conseil municipal a décidé d'inscrire la réalisation du projet d'aménagement portant sur les secteurs dits « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Vu la délibération n° 2018-033 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement, en vertu des dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.
- 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° 2018-035 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence en vue de désigner l'aménageur-concessionnaire de la future ZAC « Fontaine Fleurie - 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° 2019-078 du 30 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu les termes du traité de concession, signé le 15 mai 2019.
- Vu le dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet », comprenant l'étude d'impact du projet, l'avis de l'Autorité Environnementale daté du 9 décembre 2020 ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis.
- Vu le déroulement de la concertation.
- Vu le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet », annexé à la présente délibération.

Madame le Maire rappelle au Conseil municipal que, dans le cadre du projet d'aménagement d'un nouveau quartier sur les secteurs dits « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » :

- Une première phase de concertation a été organisée en 2018 préalablement à l'attribution de la concession d'aménagement ; le bilan de cette première phase a été approuvé par le Conseil municipal du 23 avril 2018.

- Par délibération du 9 avril 2019, la Société Nexity Foncier Conseil a été désignée en tant qu'aménageur-concessionnaire pour la réalisation, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, du projet d'aménagement portant sur les secteurs dits « Fontaine Fleurie » et « Ecanet ».
- Conformément au Traité de concession, signé le 15 mai 2019, l'aménageur compte parmi ses missions l'ensemble des études nécessaires à l'approbation des dossiers de création et de réalisation de la ZAC. Ses missions comprennent notamment la poursuite de la concertation publique préalable à la création de la ZAC, ainsi que la contribution à la démarche participative menée par la Commune.

L'article L.103-2 du Code de l'urbanisme dispose que fait « l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées [...] la création d'une zone d'aménagement concerté ».

Par conséquent, afin de permettre à l'aménageur de mener à bien ses missions, le Conseil municipal a validé, le 30 septembre 2019, la mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la ZAC selon les modalités suivantes :

- Organisation à minima d'une réunion publique ainsi que d'une exposition publique.
- Mise à disposition, durant l'exposition, d'un registre permettant à la population de faire part de ses observations quant à l'avancement du projet.

Par cette même délibération, le Conseil municipal a également précisé que la démarche participative menée par la Commune prendrait la forme d'ateliers organisés avec les habitants en phase d'études, préalablement à la création de la ZAC.

Ceci étant rappelé, Madame le Maire expose au Conseil municipal le déroulement de la concertation préalable à la création de la ZAC et de la démarche participative :

- Suite à la désignation de l'aménageur en avril 2019, une première réunion publique a été organisée le 12 septembre 2019 au Centre Richard-Lenoir. Cette réunion publique ayant eu lieu en amont de la délibération qui a défini les modalités de la concertation préalable à la création de la ZAC, elle ne s'inscrit pas à proprement parler dans le processus de concertation réglementaire. Elle a eu néanmoins pour objet de présenter au public l'aménageur nouvellement désigné, d'exposer ses missions et sa démarche et, ainsi, d'introduire la concertation qui s'est déroulée ensuite et ses modalités de mise en œuvre. Il convient donc ici d'en faire la mention.

- Une seconde réunion publique a été organisée le 17 septembre 2020.
- L'exposition publique, avec la mise à disposition d'un registre d'observations, a débuté le 18 septembre 2020 et s'est poursuivie jusqu'au 6 avril 2021. Les panneaux d'exposition ont été installés en mairie de Villers-Bocage. Ils ont également été mis en ligne sur le site internet communal, à compter de cette même date, accompagnés d'un registre d'observations numérique.

- En parallèle, la Commune, avec la contribution active de son Assistant à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), de l'aménageur et de son équipe, a organisé deux ateliers participatifs avec des habitants volontaires, qui se sont déroulés respectivement le 18 janvier 2020 et le 30 septembre 2020. Ces ateliers ont permis aux participants de s'approprier l'esquisse du projet, de donner leurs avis et d'échanger sur différentes thématiques (conception environnementale des constructions, modes de déplacements doux, lieux de sociabilité, patrimoine végétal et paysager).

- L'ensemble des événements liés à la concertation et à la démarche participative ont été annoncés à la population par voie d'affichage ainsi que par la publication d'avis dans la presse et sur le site internet communal. Il est rappelé par ailleurs que, conformément aux dispositions du Code de l'environnement, le projet de création de la ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale qui a été soumise pour avis à l'Autorité Environnementale. En vertu de ces mêmes dispositions, le dossier d'évaluation environnementale du projet, comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage à cet avis, doit être mis à disposition du public afin d'assurer l'information et la participation de ce dernier.

Madame le Maire expose par conséquent le déroulement de la mise à disposition au public du dossier d'évaluation environnementale du projet :

- L'Autorité Environnementale a été saisie le 9 octobre 2020 pour avis sur le dossier d'étude d'impact du projet de création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- L'avis n° 2020-3807 relatif au projet de ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » a été rendu le 9 décembre 2020 par la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de Normandie.
- En vertu des dispositions de l'article L.112-1 du Code de l'environnement, l'avis de l'Autorité Environnementale a fait l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage : celle-ci a été rédigée et validée conjointement entre la Commune et l'aménageur.
- Le dossier d'évaluation environnementale du projet comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage, a été mis à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.

- La mise à disposition du public a été annoncée à compter du 3 février 2021 par voie d’affichage en mairie ainsi que par la publication d’un avis sur le site internet de la Commune et dans deux journaux diffusés dans le Département du Calvados.
- Le dossier d’évaluation environnementale du projet a été mis à disposition du public à partir du 22 février 2021 par voie électronique sur le site internet communal accompagné d’un registre d’observations numérique, ainsi qu’en format papier à la mairie accompagné également d’un registre d’observations papier.
- Suite à un incendie survenu le 10 mars 2021 sur le campus d’OVHCloud à Strasbourg, le site internet de la Commune est devenu indisponible pendant plusieurs jours, rendant impossible la consultation par voie électronique du dossier.
- Par conséquent, la mise à disposition du dossier, qui devait initialement se tenir jusqu’au 23 mars 2021, a été prolongée jusqu’au 6 avril 2021 : un avis informant la population de cette prolongation a été affiché en mairie et publié dans la presse à partir du 19 mars 2021.

Madame le Maire expose à présent au Conseil Municipal la synthèse du bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d’évaluation environnementale du projet annexé à la présente délibération :

- De manière générale, il a été constaté une faible opposition de la part de la population à la réalisation du projet d’aménagement. Cela peut s’expliquer par le fait que ce projet est porté depuis plusieurs années par la municipalité de Villers-Bocage et est ainsi connu de longue date par les habitants.
- Ainsi, les différents échanges menés avec le public, dans le cadre de la réunion publique et des ateliers participatifs, ont surtout permis de répondre aux interrogations de la population, de présenter l’avancement du projet.
- Les échanges avec le public ont pu notamment porter sur les thématiques suivantes :
  - Les circulations, automobiles et douces ;
  - La programmation envisagée, notamment sur le volet locatif social ;
  - La question des typologies bâties et de l’architecture des futures constructions ;
  - L’entretien des espaces publics et la gestion des eaux pluviales ;
  - Le parti paysager et convivial du futur quartier, notamment sur le volet des jardins partagés et sur la notion de « quartier comestible » ;
  - Le phasage de l’opération et le rythme de production des logements ;
  - Et de manière générale, les modalités de mise en œuvre de l’opération.
- Le bilan de concertation annexé à la présente délibération contient une synthèse des réflexions menées avec les habitants lors des ateliers participatifs. Il est envisagé de compléter cette synthèse en diffusant un article dans le bulletin municipal, qui permettra d’exposer à la population les conclusions issues de la démarche participative. Il est précisé que, conformément aux modalités inscrites dans la délibération du 30 septembre 2019, la démarche participative pourra se poursuivre durant les études de réalisation de la ZAC.
- Il est noté qu’une seule observation a été portée sur le registre mis à disposition pendant l’exposition publique ; celle-ci a été portée sur le registre électronique le 17 novembre 2020 et portait sur la question de la création d’un « système de foyer logement pour les personnes de plus de 60 ans » au sein du futur quartier. Une réponse adaptée y a été apportée dans le bilan annexé à la présente délibération.
- Une seule observation a également été portée sur le registre électronique accompagnant la mise à disposition du dossier d’évaluation environnementale du projet ; celle-ci a été portée au registre le 2 mars 2021 et indiquait un problème de téléchargement du dossier sur le site internet communal. La mairie a immédiatement pris les mesures pour résoudre ce problème technique.
- Aucun mail ni aucun courrier n’a été reçu par la mairie dans le cadre de la concertation publique.
- La Commune et l’aménageur ont pu procéder à l’examen exhaustif de l’ensemble des remarques formulées au cours de la concertation et de la démarche participative.
  - Considérant que le bilan de concertation, annexé à la présente délibération, dresse la synthèse complète du déroulement de la concertation, de la démarche participative et de la mise à disposition du dossier d’évaluation environnementale du projet.
  - Considérant que la concertation préalable, volontairement plus étendue que les obligations légales et réglementaires, a eu pour objectif d’informer le public et toutes les personnes concernées par le projet de ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » et de permettre à tous les usagers, riverains, habitants et associations d’exprimer leur avis.
  - Considérant que, de manière générale, les avis exprimés ont été favorables au projet.
  - Considérant, en conséquence, que le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d’évaluation environnementale n’est pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

- Considérant que, conformément aux dispositions des articles L.123-19 et L.123-19-1 du Code de l'environnement, la synthèse des observations et propositions du public doit être rendue publique par l'autorité administrative compétente, pendant une durée minimale de trois mois à compter de la date de publication de la décision.

**Compte tenu de l'exposé qui précède, Madame le Maire propose au Conseil municipal :**

- **D'approuver 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 ».**
- **De valider les modalités permettant d'assurer la communication au public du bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale, telles que précisées comme suit :**
  - **Mise à disposition de la présente délibération et du bilan annexé sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels, pendant au moins trois mois à compter de la décision de création de la ZAC.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE 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 ».**
- **VALIDE les modalités permettant d'assurer la communication au public du bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale, telles que précisées comme suit :**
  - **Mise à disposition de la présente délibération et du bilan annexé sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande et aux horaires d'ouverture habituels, pendant au moins trois mois à compter de la décision de création de la ZAC.**
- **AUTORISE le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.**

**Objet : Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie – Ecanet » : approbation du dossier de création de la ZAC**

- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.
- Vu le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté.
- Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants, et L.123-19 et suivants.
- Vu la délibération n° 2017-49 du 29 mai 2017 par laquelle le Conseil municipal a décidé d'inscrire la réalisation du projet d'aménagement portant sur les secteurs dits « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).
- Vu la délibération n° 2018-033 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a dressé et approuvé le bilan de la concertation préalable à l'attribution de la concession d'aménagement, en vertu des dispositions de l'article L.300-4 du Code de l'urbanisme.
- 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° 2018-035 du 23 avril 2018 par laquelle le Conseil municipal a autorisé le Maire à lancer la procédure de mise en concurrence en vue de désigner l'aménageur-concessionnaire de la future ZAC « Fontaine Fleurie - 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° 2019-078 du 30 septembre 2019 par laquelle le Conseil municipal a défini les modalités de mise en œuvre de la concertation préalable à la création de la 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 le dossier d'évaluation environnementale relatif au projet de ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet », notamment l'avis n° 2020-3807 du 9 décembre 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de la région Normandie portant sur le projet de création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- Vu le projet de dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet », annexé à la présente délibération.

Madame le Maire rappelle au Conseil municipal que :

- L'aménagement des secteurs « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » doit 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.
- Les secteurs dits « Fontaine Fleurie » et « Ecanet » sont concernés par les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 décembre 2019 par la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie (secteur Est) : ils sont classés en zone 1AU « zone à urbaniser à court ou moyen terme à vocation d'habitat ».
- Le Conseil municipal a validé en avril 2018 la réalisation de ce projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), sous le mode de la concession d'aménagement. Cette procédure est en effet la plus appropriée pour atteindre les objectifs communaux : maîtrise qualitative et fonctionnelle du projet, phasage opérationnel de l'opération, maîtrise foncière, contrôle permanent de la collectivité sur les aménagements réalisés, etc.
- La procédure de mise en concurrence destinée à désigner un aménageur-concessionnaire chargé de la mise en œuvre de la ZAC a été lancée par délibération du 23 avril 2018 ; à l'issue de cette consultation, la société Foncier Conseil SNC (Groupe Nexity) été désignée aménageur en avril 2019.
- Parmi les missions de l'aménageur inscrites au traité de concession, figure la prise en charge de l'ensemble des études nécessaires à l'approbation du dossier de création de la ZAC, ainsi que l'organisation de la concertation publique préalable à cette création.
- La concertation a été organisée conformément aux modalités définies par le Conseil municipal du 30 septembre 2019.
- Le dossier d'évaluation environnementale du projet comprenant l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et la réponse écrite du maître d'ouvrage, a été mis à disposition du public dans les conditions prévues à l'article L.123-19 du Code de l'environnement.
- Le Conseil municipal a dressé et validé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale du projet par délibération du 19 avril 2021. Les membres du Conseil ont constaté que le bilan de la concertation et de la mise à disposition du dossier d'évaluation environnementale n'était pas de nature à remettre en cause le projet de ZAC.

Madame le Maire expose le contenu du dossier de création de la ZAC :

#### 1) Les objectifs du projet d'aménagement

- Les objectifs poursuivis par le projet de ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » sont les suivants :
  - Répondre aux besoins et à la demande de la population en matière de logements et d'équipements, tout en maîtrisant le rythme de développement de la commune pour un accueil progressif des nouveaux habitants et garantir le bon fonctionnement des équipements existants ;
  - 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) ;
  - Assurer un traitement paysager de qualité, afin d'offrir un cadre de vie agréable, naturel et respectueux de son environnement ;
  - Promouvoir une urbanisation maîtrisée, en termes de qualité des aménagements, d'impact environnemental, et de mise en œuvre opérationnelle ;
  - Proposer une démarche de projet s'inspirant des objectifs de développement durable et du label ÉcoQuartier, favorisant l'innovation et la qualité de vie ; en ce sens, il est précisé que la Commune et l'aménageur ont engagé l'opération dans une démarche de labellisation Habitat et Qualité de Vie qui consiste à évaluer et à récompenser les démarches et opérations d'aménagement visant à mettre en œuvre un urbanisme de qualité. La première étape de labellisation est en cours ;
  - Faciliter et inciter les déplacements « doux », et réduire l'impact de l'automobile ;
  - Organiser les flux automobiles pour répartir le trafic et ainsi diminuer l'impact du projet sur les réseaux existants.

#### 2) La délimitation de la ZAC

- Le périmètre de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » porte sur trois secteurs territorialement distincts, tel que le permet l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme :
  - Le secteur principal « Fontaine Fleurie » d'une superficie d'environ 15 hectares ;
  - Le secteur secondaire « Ecanet », à l'Ouest du premier, d'une superficie d'environ 1,6 hectares ;
  - Et l'îlot Clémenceau, situé entre la rue de la Fontaine Fleurie et la rue Georges Clémenceau, qui représente une superficie d'environ 0,7 hectare.
- Le périmètre de la ZAC représente donc une superficie totale d'environ 17,3 hectares. Ce périmètre est reporté au plan de délimitation, pièce constitutive du dossier de création annexé à la présente délibération. Il correspond aux besoins stricts de l'opération et intègre les emprises nécessaires à la réalisation du programme

de constructions, des infrastructures (voiries et chemins piétons), des ouvrages de gestion des eaux de pluie et des espaces verts et paysagers prévus au projet.

- Il est précisé que l'îlot Clémenceau, situé au Sud de la rue de la Fontaine Fleurie, est concerné par l'existence d'une servitude non aedificandi résultant d'anciennes mutations foncières. Cette servitude de droit privé grève la constructibilité de l'îlot sur une surface de 1740 m<sup>2</sup> et rend impossible la réalisation en tout ou partie du programme qui y est prévu. Des discussions avec les propriétaires riverains concernés sont en cours sur la levée de cette servitude ou, à défaut, sur ses modalités d'aménagement. L'îlot Clémenceau a, par conséquent, été inscrit en périmètre « conditionnel » de l'opération : selon la possibilité de lever ou non la servitude non aedificandi, le programme d'une vingtaine de logements prévu sur l'îlot pourra ne pas être réalisé en tout ou partie et être réaffecté en tout ou partie au sein du périmètre dit « ferme ».

### 3) Le programme global prévisionnel des constructions

- Sur le périmètre de l'opération, il est envisagé le programme prévisionnel suivant :
  - La création d'environ 300 à 320 logements, pour un total prévisionnel d'environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis comme suit :
    - Environ 10% de logements locatifs sociaux sous forme de logements intermédiaires ou maisons de ville ;
    - Environ 15% de petits terrains à bâtir dits « lots denses », d'une surface moyenne de 300 m<sup>2</sup>, destinés à l'accession maîtrisée des ménages primo-accédants ou à faibles revenus ;
    - Environ 70% du programme sont prévus sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs, destinés à l'accession libre, et d'une superficie moyenne de 425 à 500 m<sup>2</sup> ;
    - Environ 5% des lots sont prévus dans le cadre d'une réserve pour innovation et sont destinés à recevoir un ou plusieurs programmes innovants sur le plan architectural, social ou environnemental.
  - La possibilité d'installer des équipements, commerces ou services de proximité, selon les besoins qui pourront être exprimés par l'opération.
- Les emprises nécessaires à la réalisation des voiries, ouvrages techniques et espaces d'accompagnement paysager représentent environ 5 hectares, soit près de 30 % du périmètre de l'opération. La surface cessible de la ZAC, c'est-à-dire celle réellement dédiée à l'accueil des logements, représente ainsi environ 70 % du périmètre opérationnel, soit environ 12,3 hectares.
- Ce programme sera réalisé par tranches, selon un rythme moyen d'une trentaine de logements par an, afin de maîtriser dans le temps et dans l'espace le développement de la zone ainsi que l'apport de nouvelles populations sur la Commune. Le phasage prévisionnel de l'opération sera précisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.
- Le projet de création de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » s'inscrit pleinement dans les objectifs de production de logements et de diversification de l'offre définis par le Schéma de Cohérence Territoriale de Pré-Bocage Intercom approuvé le 13 décembre 2016 ; il est également compatible avec les dispositions du PLUi :
  - En termes de production de logements : au maximum, le programme de la ZAC représente 80% de l'objectif de production autorisé par le PLUi en extension urbaine.
  - En termes de densité : la réalisation de 320 logements sur un périmètre total de 17,3 hectares permet d'atteindre une densité « brute » de 18 logements par hectare et de respecter ainsi l'objectif défini au document d'urbanisme ; rapportée à la surface cessible de l'opération, la densité s'élève à 25 logements par hectare.
  - En termes de réduction de la consommation foncière : le projet conduit à consommer 1,15 hectare de terres par an sur les 15 prochaines années, contre 3,14 hectares par an consommés entre 2005 et 2015.

### 4) Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

- Conformément aux articles L.331-7-5° et R.331-6 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, sera pris en charge par l'aménageur de la ZAC, les constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.

Considérant que le dossier de création de la ZAC est constitué des pièces suivantes :

- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le rapport de présentation,
- L'étude d'impact, accompagnée de l'avis de l'Autorité Environnementale et de la réponse écrite du maître d'ouvrage,

- Le programme global prévisionnel des constructions,
- Le régime de la zone au regard de la part locale de la taxe d'aménagement.

Considérant que, conformément aux dispositions des articles L.123-19-III et L.123-19-1 du Code de l'environnement, la présente décision de création de la ZAC intervient dans un délai supérieur à quatre jours suivant la date du 6 avril 2021 marquant la clôture de la consultation du public.

Considérant que, conformément à l'article R.151-52 du Code de l'urbanisme, le périmètre multi-sites de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » devra être annexé au Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie par voie d'arrêté de mise à jour : le Président de la Communauté de Communes devra être saisi d'une demande en ce sens par la Commune suite à la présente délibération.

Considérant que, conformément aux dispositions de l'article R.311-5 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie de Villers-Bocage ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Chacune de ces formalités de publicité devra mentionner le ou les lieux où le dossier peut être consulté par le public.

**Compte tenu de l'exposé qui précède, Madame le Maire propose au Conseil municipal :**

- **D'approuver le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet ».**
- **De créer, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie & Ecanet » à vocation principale d'habitat.**
- **De délimiter le périmètre multi-sites de la ZAC, représentant une superficie totale d'environ 17,3 hectares et constitué des trois secteurs territorialement distincts suivants :**
  - Secteur principal « Fontaine Fleurie » d'une superficie d'environ 15 hectares ;
  - Secteur secondaire « Ecanet », à l'Ouest du premier, d'une superficie d'environ 1,6 hectares ;
  - Îlot Clémenceau, situé entre la rue de la Fontaine Fleurie et la rue Georges Clémenceau, d'une superficie d'environ 0,7 hectare.
- **D'approuver le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone tel qu'exposé dans la présente délibération, qui prévoit la création d'environ 300 à 320 logements, pour un total prévisionnel d'environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis comme suit :**
  - Environ 10% de logements locatifs sociaux sous forme de logements intermédiaires ou maisons de ville ;
  - Environ 15% de petits terrains à bâtir dits « lots denses », d'une surface moyenne de 300 m<sup>2</sup>, destinés à l'accession maîtrisée des ménages primo-accédants ou à faibles revenus ;
  - Environ 70% du programme sont prévus sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs, destinés à l'accession libre, et d'une superficie moyenne de 425 à 500 m<sup>2</sup> ;
  - Environ 5% des lots sont prévus dans le cadre d'une réserve pour innovation et sont destinés à recevoir un ou plusieurs programmes innovants sur le plan architectural, social ou environnemental.

**Le programme global prévisionnel prévoit également la possibilité d'installer des équipements, commerces ou services de proximité, selon les besoins qui pourront être exprimés par l'opération.**

- **D'acter, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement des constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, sera pris en charge par l'aménageur de la zone.**
- **De l'autoriser à saisir le Président de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie aux fins d'annexer au plan local d'urbanisme intercommunal, par voie d'arrêté de mise à jour, le périmètre approuvé de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».**
- **De valider la communication au public du dossier de création approuvé de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels, pendant une durée d'au moins trois mois à compter de la publication de la présente délibération.**

**LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité :**

- **APPROUVE** le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- **CRÉE**, en conséquence, la « Zone d'Aménagement Concerté Fontaine Fleurie & Ecanet » à vocation principale d'habitat.
- **DÉLIMITE** le périmètre multi-sites de la ZAC, représentant une superficie totale d'environ 17,3 hectares et constitué des trois secteurs territorialement distincts suivants :
  - Secteur principal « Fontaine Fleurie » d'une superficie d'environ 15 hectares ;

- Secteur secondaire « Ecanet », à l'Ouest du premier, d'une superficie d'environ 1,6 hectares ;
  - Îlot Clémenceau, situé entre la rue de la Fontaine Fleurie et la rue Georges Clémenceau, d'une superficie d'environ 0,7 hectare.
- **APPROUVE** le programme global prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone tel qu'exposé dans la présente délibération, qui prévoit la création d'environ 300 à 320 logements, pour un total prévisionnel d'environ 50 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, répartis comme suit :
- Environ 10% de logements locatifs sociaux sous forme de logements intermédiaires ou maisons de ville ;
  - Environ 15% de petits terrains à bâtir dits « lots denses », d'une surface moyenne de 300 m<sup>2</sup>, destinés à l'accession maîtrisée des ménages primo-accédants ou à faibles revenus ;
  - Environ 70% du programme sont prévus sous forme de terrains à bâtir libres de constructeurs, destinés à l'accession libre, et d'une superficie moyenne de 425 à 500 m<sup>2</sup> ;
  - Environ 5% des lots sont prévus dans le cadre d'une réserve pour innovation et sont destinés à recevoir un ou plusieurs programmes innovants sur le plan architectural, social ou environnemental.

Le programme global prévisionnel prévoit également la possibilité d'installer des équipements, commerces ou services de proximité, selon les besoins qui pourront être exprimés par l'opération.

- **ACTE**, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement des constructions et aménagements qui seront réalisés au sein du périmètre de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » dans la mesure où le coût des voies et des réseaux publics intérieurs à la zone, ainsi que des espaces verts et des aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone, sera pris en charge par l'aménageur de la zone.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à saisir le Président de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom Normandie aux fins d'annexer au plan local d'urbanisme intercommunal, par voie d'arrêté de mise à jour, le périmètre approuvé de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet ».
- **VALIDE** la communication au public du dossier de création approuvé de la ZAC « Fontaine Fleurie - Ecanet » en le rendant consultable sur le site internet de la Commune ainsi qu'en mairie, sur demande, aux horaires d'ouverture habituels, pendant une durée d'au moins trois mois à compter de la publication de la présente délibération.
- **AUTORISE** le Maire ou son représentant à mettre en œuvre toutes formalités et à signer toutes pièces nécessaires à la bonne exécution de la présente délibération.

**Objet : Convention de partenariat et de prestation avec la Médiation de l'eau.**

- Vu la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 dite « loi consommation » ;
- Vu le livre VI du code de la consommation relatif au règlement des litiges – Titre 1<sup>er</sup> – Médiation ;

Madame le Maire informe que la médiation de l'eau, créée en octobre 2009, est un dispositif de médiation de la consommation qui permet de faciliter le règlement amiable des litiges de consommation se rapportant à l'exécution du service public de distribution d'eau et/ou d'assainissement des eaux usées, opposant un consommateur et son service d'eau ou d'assainissement situé en France Métropolitaine et Outre-Mer.

Elle suggère de signer une convention établissant les engagements réciproques entre la Médiation de l'eau et la commune de Villers-Bocage ; ceci afin de permettre aux abonnés de la commune de recourir aux services de la Médiation de l'eau. En outre, ladite convention précise les conditions dans lesquelles les prestations sont rendues par la Médiation de l'eau.

Le Médiateur de l'eau satisfait aux exigences de qualité et remplit les conditions prévues à l'article L.613-1 du code de la consommation et figure sur la liste des Médiateurs notifiée à la Commission Européenne par la Commission d'Evaluation et de Contrôle de la médiation de la consommation.

Ainsi, le Médiateur de l'eau garantit au consommateur le respect de certains critères de qualité tels que : diligence, compétence, indépendance, impartialité, transparence, efficacité et équité.

En passant cette convention avec la Médiation de l'eau, le Maire, responsable et gestionnaire du service public de l'eau/de l'assainissement sur la commune de VILLERS-BOCAGE, garantit à tout consommateur relevant du service, le recours à un dispositif de règlement amiable des litiges prévu par le code de la consommation. Cet accord est conclu pour une durée indéterminée avec possibilité de résiliation trois mois avant le 31 décembre de chaque année.

Madame le Maire précise que pour l'année 2021 :

- ♦ Le nombre d'abonnés de la commune est de 1490 à l'eau potable, et de 1490 à l'assainissement collectif (l'assainissement non collectif étant géré par Pré-Bocage Intercom) soit un total de 2980 abonnés au 1<sup>er</sup> janvier 2021.
- ♦ Le montant de l'abonnement annuel sera de 300 € euros.



- ♦ A cela s'ajouteront les coûts des prestations courantes suivants : 40 € HT pour une saisine, 130 € HT pour une instruction simple et 320 € HT pour une instruction complète.

LE CONSEIL MUNICIPAL, après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire et en avoir délibéré, à l'unanimité,

- AUTORISE Madame le Maire à signer la convention de partenariat et de prestation de services avec la Médiation de l'eau annexée à la présente délibération, ainsi que toutes les pièces consécutives à son exécution,
- DECIDE d'imputer les dépenses correspondantes à la charge des budgets Eau potable et Assainissement collectif.

#### **Objet : PERSONNEL**

#### **Recrutement d'un agent contractuel sur un emploi non permanent pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité**

Madame le Maire informe l'assemblée délibérante qu'aux termes de la loi n°84-53 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale modifiée et notamment ses articles 34 et 97, les emplois de chaque collectivité sont créés par l'organe délibérant.

Ainsi, il appartient à l'assemblée délibérante de déterminer l'effectif des emplois à temps complet et à temps non complet nécessaire au fonctionnement des services.

Vu la loi n°83-634 du 13 juillet 1983 modifiée portant droits et obligations des fonctionnaires,

Vu la loi n°84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale, notamment son article 3-1°,

Vu le décret n°88-145 pris pour l'application de l'article 136 de la loi 84-53 du 26 janvier 1984 modifiée portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale et relatif aux agents non titulaires de la fonction publique territoriale,

Vu le tableau des emplois,

Considérant la nécessité de recruter un agent contractuel pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire d'activité au sein du service Environnement,

Madame le Maire propose le recrutement d'un agent contractuel dans le grade d'adjoint technique relevant de la catégorie hiérarchique C, pour une période de cinq mois (12 mois maximum pendant une même période de 18 mois) allant du 1<sup>er</sup> mai 2021 au 30 septembre 2021 inclus.

Cet agent assurera des fonctions d'agent d'entretien polyvalent à temps complet et sa rémunération sera calculée par référence au 1<sup>er</sup> échelon du grade d'adjoint technique (IB 354/ IM 330).

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

- Approuve le recrutement d'un agent contractuel pendant cinq mois à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021 dans le grade d'adjoint technique, à temps complet, rémunéré sur le 1<sup>er</sup> échelon du grade, ceci afin de faire face à un accroissement temporaire d'activité ;
- Précise que les crédits nécessaires figurent au budget primitif.

#### **Objet : PERSONNEL : Création d'un emploi de technicien**

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.

Madame le Maire informe, par ailleurs, qu'un agent a bénéficié d'une promotion interne au grade de technicien et qu'il est inscrit sur liste d'aptitude en attendant sa nomination.

Considérant la nécessité de créer un emploi de technicien,

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

- décide de créer un emploi de technicien à hauteur de 35h00/35h00 à compter du 1<sup>er</sup> mai 2021 – cadre d'emplois des techniciens – filière technique - catégorie B.
- charge Madame le Maire d'effectuer toutes les démarches y afférent.