

COMPTE RENDU DU CONSEIL MUNICIPAL
Du 7 octobre 2025

Le sept octobre deux mille vingt-cinq à dix-huit heures quarante-cinq minutes, se sont réunis à la mairie de Bourgébus, les membres du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Sébastien FRANCOIS, Maire.

Présents : M. FRANCOIS Sébastien, Maire, Mme LEMEUNIER Valérie, Mme SAMAIN Christelle, adjoints, Mme LOCHARD Florence, Mme PROD'HOMME Sandrine, M. MACIEJEWSKI Bruno, M. MONTONI Jean-Philippe, M. CAREL Cédric, M GANCEL David et M. Jean Pierre MERIENNE.

Absents excusés : Mme BENARD Dominique, Mme BURNOUF Laurence, Mme MACIEJEWSKI Nathalie, Mme POULIQUEN Sylviane, Mme LEFORESTIER Sandrine, M. BALHAWAN Olivier, M. BRAEM Laurent, M. LAMY Laurent, M. LUKAWSKI Yaneck.

Mme MACIEJEWSKI Nathalie donne procuration à M. MACIEJEWSKI Bruno
Mme BURNOUF Laurence donne procuration à Mme LEMEUNIER Valérie
Mme BENARD Dominique donne procuration à Mme SAMAIN Christelle
Mme POULIQUEN Sylviane donne procuration à M. CAREL Cédric.
M. BRAEM Laurent donne procuration à M. FRANCOIS Sébastien.
M. LAMY Laurent donne procuration à Mme LOCHARD Florence
M. BALHAWAN Olivier donne procuration à M GANCEL David

Secrétaire de séance : M. MONTONI Jean-Philippe

1 – PRECISION IFSE REDACTEUR PRINCIPAL 1^{ère} CLASSE

Monsieur le Maire expose qu'un courrier du Secrétaire Général de la Préfecture du Calvados, en date du 18 août 2025, demande à ce que soit modifiée la délibération n° 2025.01.06.003 du 5 juin 2025, fixant le montant du régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel du groupe de rédacteur.

Monsieur le Maire rappelle que ce montant maximum annuel a été fixé à 8 000 (huit mille) euros.

Pour répondre à la demande de Monsieur le Secrétaire Général, il est précisé que l'IFSE correspond au groupe 1 défini par la délibération n° 2021.12.01.005 du 15 décembre 2021 « REVISION DES MONTANTS DE L'IFSE - Indemnité de Fonctions, de Sujétions et d'Expertise » et que les fonctions exercées sont celles de secrétaire de Mairie, en référence à la délibération précédemment citée.

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

- décide de préciser l'ISFE relative au poste de Rédacteur Principal 1^{ère} Classe, correspond au Groupe 1 défini par la délibération n° 2021.12.01.005 du 15 décembre 2021 « REVISION DES MONTANTS DE L'IFSE - Indemnité de Fonctions, de Sujétions et d'Expertise » et que les fonctions exercées sont celles de secrétaire de Mairie.

2 – MODALITES D'ATTRIBUTION DU CIA

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal qu'il est nécessaire d'instituer officiellement les modalités d'attribution du Complément Indemnitaire Annuel (CIA), au bénéfice des agents communaux, dans le cadre du régime indemnitaire RIFSEEP.

Monsieur le Maire rappelle que le CIA a pour objet de valoriser l'engagement professionnel et la manière de servir des agents et qu'il est attribué de manière individuelle, sur décision de l'autorité territoriale.

Monsieur le Maire propose que le montant du CIA soit compris entre 0 € et 500 € par an et par agent et que ce plafond soit commun à l'ensemble des groupes de fonctions de la collectivité. Pour déterminer le montant versé individuellement, Monsieur le Maire propose d'instaurer une graduation dans l'évaluation de l'engagement professionnel et de la manière de servir des agents comme suit :

1. En cas de sanction disciplinaire ou de manquements graves → pas de versement,
2. En dessous des attentes et objectifs fixés lors de l'entretien annuel → 150 €
3. En correspondance attentes et objectifs fixés lors de l'entretien annuel → 250 €
4. Au-delà des attentes et objectifs fixés lors de l'entretien annuel → 350 €
5. Engagement professionnel et manière de servir exceptionnels → 500 €

Le choix du montant sera décidé après l'entretien annuel d'évaluation et après avis des élus, le supérieur hiérarchique direct de l'agent et la direction générale.

Monsieur le Maire précise que les critères d'évaluation correspondent à la liste non-exhaustive suivante :

- Réalisation des objectifs ;
- Respect des délais d'exécution ;
- Compétences professionnelles et techniques ;
- Qualités relationnelles ;
- Capacité d'encadrement ;
- Disponibilité et adaptabilité.

Pour les Agents Territoriaux Spécialisés des Ecoles Maternelles (ATSEM), l'autorité territoriale pourra tenir compte, à titre d'élément d'appréciation complémentaire, des observations transmises par l'équipe enseignante de l'école de Bourguébus.

Monsieur le Maire précise que le CIA fera l'objet d'un versement en une seule fois et ne sera pas reconductible automatiquement d'une année sur l'autre.

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

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

Vu le décret n° 2014-513 du 20 mai 2014 relatif au régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel (RIFSEEP) ;

Vu la délibération du Conseil municipal du 11 juin 2018 instituant le régime indemnitaire tenant compte des fonctions, des sujétions, de l'expertise et de l'engagement professionnel

Considérant la nécessité de fixer les modalités d'attribution du Complément Indemnitaire Annuel (CIA) pour les agents de la commune de Bourguébus ;

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

- décide d'instaurer les modalités d'attribution du Complément Indemnitaire Annuel (CIA) pour les agents de la commune de Bourguébus comme détaillées dans le corps de la présente délibération.
-

3 – URBANISME : CONCERTATION RELATIVE A UNE CONCESSION D'AMENAGEMENT MULTISITES

La commune de Bourguébus, à la suite de la modification du PLU et de l'intégration de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation, étudie la faisabilité avec Normandie Aménagement, d'un projet urbain multisites, visant à répondre aux enjeux de développement territorial de la commune sur le secteur Bourg et le secteur Est (plan de périmètre en annexe). Ce projet s'inscrit dans une stratégie de développement territorial sur le long terme (12 ans) afin de permettre à la collectivité de contrôler la transformation des secteurs à enjeux (renouvellement urbain) sur son territoire.

Le projet de renouvellement urbain « **BOURGUEBUS 2040** » répond aux enjeux suivants :

Les enjeux démographiques – *Stabiliser la population*

En tant que commune périurbaine du territoire de Caen la mer, la commune de Bourguébus bénéficie d'un socle de 2 500 d'habitants atteint grâce à la réalisation des lotissements récents. L'objectif, dorénavant, est de maintenir cette population sur la commune en proposant une offre de logement complémentaire permettant de répondre au parcours résidentiel sur la commune notamment pour les jeunes et les seniors. Bourguébus comptait en 2023, 2304 habitants pour une superficie de 5.52 km² soit une densité de 46.4 hab /ha. La tranche d'âge la plus représentée est celle des 0-14 ans (26%) à égalité avec les 30-44 ans qui fait de Bourguébus un territoire jeune. Les retraités quant à eux représentent 13.5% de la population.

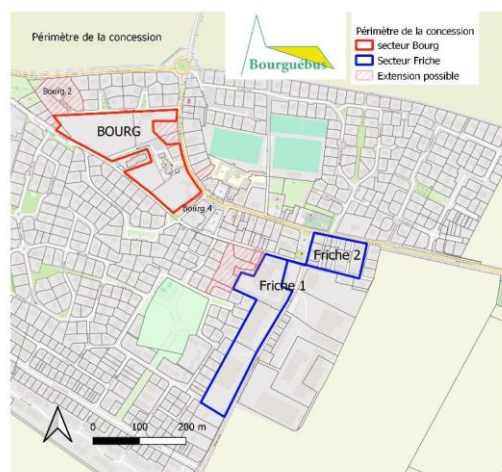
Le maintien d'un seuil de la population diversifiée en âge permet de garantir les services aux habitants (écoles / poste / transport /...) et la pérennité des commerces. Afin de stabiliser une population sur un territoire, il est important de répondre aux besoins en logement avec une offre suffisante et adaptée aux évolutions des ménages dans le temps (jeunes indépendants / primo accédant / jeunes ménages / familles recomposées / décohabitation / logements seniors adaptés / ...) à des prix abordables.

Les enjeux de renouvellement urbain – Stopper l'extension et supprimer les friches

Afin de faire face à l'extension urbaine qui années après années empiète sur les espaces agricoles et forestiers, la Loi climat et Résilience vise à limiter la consommation agricole et vise le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050. La commune s'est déjà engagée dans cette démarche de sobriété foncière visant à privilégier le renouvellement de la ville sur la ville, en supprimant le secteur 2Au situé à l'Est de la commune lors de la dernière modification.

La commune bénéficie de secteurs propices aux opérations de renouvellement urbain permettant de poursuivre son développement sans étendre les zones à urbaniser. 2 secteurs ont été identifiés :

- **Secteur Centre-Bourg** d'une surface d'environ 2.6 ha, il est déjà identifié et dispose d'OAP. Il se compose de 3 entités (Ferme HASTAIN / Ancienne mairie / Ferme ESNAULT)
- **Secteur Entrée de ville**, situé à l'Est de la commune, d'une superficie d'environ 3 ha, il se compose de 2 ensembles liés à l'activité de la coopérative linière. Les maisons ouvrières et les entrepôts sont actuellement à l'abandon et constituent une friche à réhabiliter (dépollution / démolition).



Ainsi l'opération de renouvellement urbain permet de recréer des logements neufs, adaptés aux besoins de la population dans l'hypercentre à proximité des services et équipements. Elle permet également d'effacer le bâti dégradé pour améliorer l'image de la commune et renforcer ainsi son attractivité et le cadre de vie



Photographie des bâtiments dans le périmètre de l'opération

Les enjeux de revitalisation de centre Bourg – Renforcer l'attractivité du Bourg

La commune de Bourguébus est construite autour de la route de Val ès dunes où l'on retrouve l'ensemble des équipements, commerces et services. Les habitations sont majoritairement pavillonnaires (93%) structurées en divers lotissements créés au gré de l'extension de la commune.

Le projet serait une impulsion dans la redynamisation du centre. Les locaux de l'ancienne mairie ne répondant plus aux normes actuelles, les activités en place devront être relogées (la Poste / l'ADMR et le SSIAD). **La continuité des services sera garantie** par la livraison préalable des nouveaux locaux avant toute intervention sur le bâtiment actuel.

La commune de Bourguébus, par sa localisation et sa démographie, représente une réelle opportunité pour certaines activités souhaitant se développer. En effet la commune a déjà identifié de nombreux contacts souhaitant s'implanter en cœur de bourg (pharmacie / notaire / professions médicales et paramédicales) constituant une base utile à la consolidation d'un programme de revitalisation.

Le projet de territoire au travers les dernières OAP vise à redynamiser le cœur de Bourg par l'apport de nouvelles populations, la création de nouveaux services et commerces et l'aménagement d'un parvis comme nouvelle centralité de la commune.

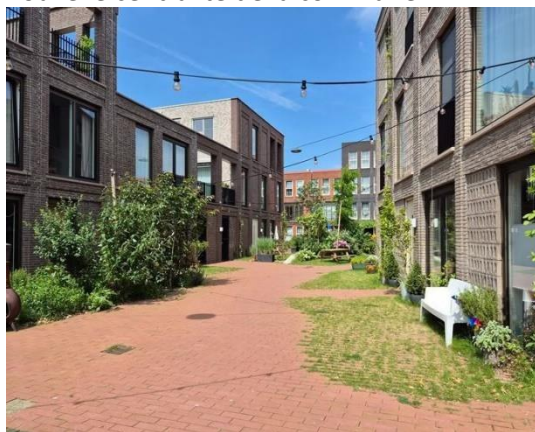


Image d'ambiance des places et rues animées

Une réflexion sur la préservation du patrimoine architectural a eu lieu, notamment sur l'ancienne mairie. Cependant la reconversion ne semble pas adaptée ou représenterait un effort financier trop important. D'autres bâtis ont cependant été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une réhabilitation. La commune de Bourguébus ayant été détruite à plus de 95% lors des bombardements de la seconde guerre mondiale,

peu de bâtiments ont un intérêt patrimonial, cependant, dans une optique mémorielle, le réemploi de certaines structures participe à raconter l'histoire de la commune.

Les enjeux paysagers et de cadre de vie – *Un centre-Bourg verdoyant*

Le site constitue actuellement une dent creuse avec des prairies et de nombreuses haies qui offrent refuge à la biodiversité du site. Les bâtiments abandonnés (hangars / fermes) constituent également des lieux favorables à l'accueil de la faune notamment les oiseaux et chauves-souris.

Un diagnostic environnemental pourrait être réalisé dans le cadre d'une éventuelle étude d'impact afin de caractériser la biodiversité du site et ainsi envisager les mesures d'Evitement, de Réduction et de Compensation (ERC).

Les haies représentent une composante importante du site et elles seront préservées dans la majorité des cas (selon leur état) pour maintenir la biodiversité en place et marquer la transition entre le tissu existant et le nouveau quartier. Elles participeront au corridor paysager de la commune comme îlot de fraîcheur.

Un corridor écologique composant la trame verte et bleue du projet, reliera la rue Julien Fâché à la rue de l'Union. Cet espace pacifié, déconnecté de la rue principale offrira un nouveau cheminement pour les mobilités douces dans un environnement arboré et sécurisé. De nouveaux refuges pour la faune et l'avifaune seront implantés pour maintenir la biodiversité en place.

Une nouvelle Place centrale constituée autour de la rue de la Mairie (*à renommer ?*) constituera également un nouveau point de rencontre pour les habitants à proximité des services et des écoles.



Image d'ambiance noues et corridor paysager

Les ambitions environnementales et durables – *Village vertueux*

Le projet dans sa définition actuelle répond déjà à de nombreux objectifs en matière de développement durable :

- Renouvellement urbain
- Mixité sociale et générationnelle
- Gestion alternative des eaux pluviales
- Sécurité et mobilité douce
- Cadre de vie et services à la population

Il reviendra aux élus de déterminer les leviers supplémentaires et préciser le niveau à atteindre pour chaque enjeu. Le site d'étude dispose de nombreux atouts pour en faire un modèle dans une optique de labellisation Ecoquartier. D'autres objectifs peuvent être également recherchés afin d'appuyer la démarche vertueuse de la collectivité au travers les objectifs du millénaire de l'ONU :



Concernant les ambitions énergétiques du projet, elles seront alors inscrites comme une composante à part entière du projet et feront l'objet d'un suivi pour garantir leur efficacité. Différentes pistes pourront être étudiées pour conforter la faisabilité technique et économique des énergies renouvelables dans ce projet ou l'emploi de matériaux biosourcés.

Les structures démolies dans le cadre du projet feront l'objet d'une réflexion sur le réemploi des matériaux (bois / pierre / menuiserie /...) dans une logique d'économie circulaire.

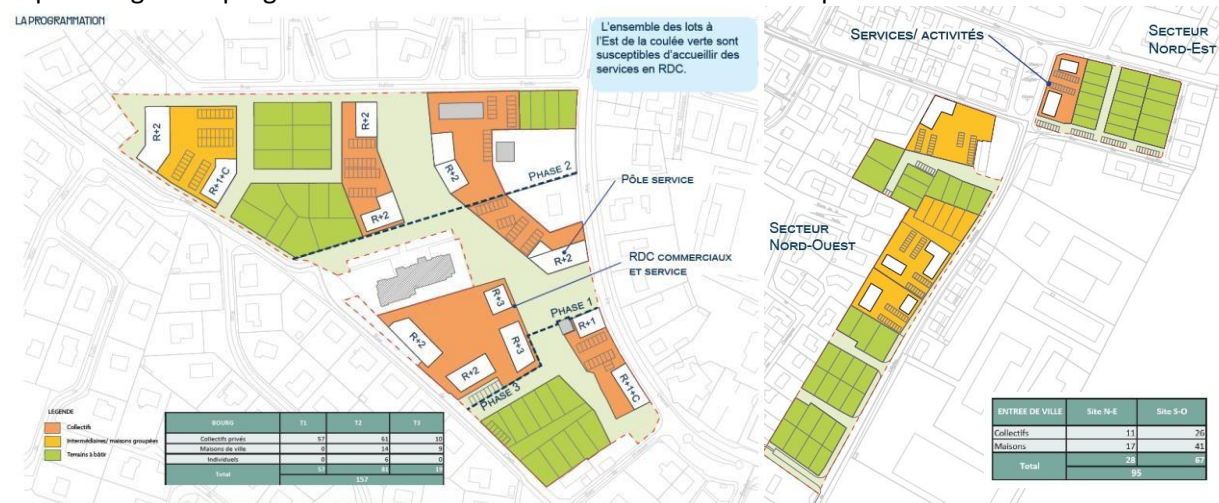
Cette démarche permet dans un contexte de développement territorial de questionner nos manières de faire la ville, repenser nos usages et se projeter sur le cadre de vie future sur la commune.

Le programme prévisionnel

Afin de répondre aux objectifs du PLUIHM de Caen la mer et les OAP validés, le programme des constructions devra respecter une densité minimale de 35 logements par hectare et garantir la mixité sociale à l'échelle de l'opération avec 15% de logements sociaux et 10% de logements en accession sociale.

Les études capacitaires menées ont permis de développer une offre d'environ **250 logements** sur une surface d'environ 45 000 m² cessibles soit une densité de **59 logements/ha** avec une **grande variété de typologie** visant à répondre aux besoins en logement de l'ensemble des habitants et offrir un parcours résidentiel complet aux Bourguébusiens et Bourguébusiennes.

La hauteur des constructions sera conforme au PLU et aux orientations d'aménagement dans un maximum de 3 niveaux superposés y compris les combles aménageables. Afin de respecter le tissu urbain avoisinant, l'épannelage sera progressif avec les hauteurs localisées en cœur d'opération et sur la rue Valès-dunes.



Le programme prévisionnel intègre également un certain nombre de services visant à renforcer la centralité et l'attractivité du cœur de Bourg. En plus du maintien des services actuels sur site (Poste / ADMR / SSIAD), l'implantation d'une maison médicale sera étudiée pour permettre l'accueil d'une pharmacie et de locaux pour les professions paramédicales. Selon les opportunités d'autres services ou commerces pourront venir s'implanter en rez-de-chaussée des bâtiments le long de la rue Valès dunes y compris sur le secteur Est de la concession à proximité de la place de l'Eglise.

Les procédures de mise en œuvre du projet

La commune, au travers la dernière modification du PLU, a souhaité mettre en place les outils règlementaires pour cadrer les évolutions sur son territoire avec un nouveau zonage et la création de secteurs de type périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG).

L'objectif dorénavant est de mettre en place des outils opérationnels visant à rendre réalisable le projet tout en restant maître de son développement territorial et créer les leviers de renouvellement urbain.

Une convention de portage est en cours d'élaboration avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) afin d'assurer le portage des emprises dans le périmètre de projet dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain de la commune. Il accompagnera également la collectivité dans les négociations foncières pour maîtriser les emprises du projet.

La concession d'aménagement, permet dans le cadre d'opérations complexes et multisites d'assurer une gestion globale du projet d'aménagement sous le contrôle de la collectivité. La concession, précise les enjeux du projet, le périmètre et le programme des constructions. Cette visibilité à grande échelle structure le projet notamment en matière de procédure d'urbanisme (Autorisation environnementale / concertation citoyenne), de gestion comptable avec une péréquation entre les secteurs et de mobilisation des subventions.

La mise en œuvre de la réalisation de la concession peut être déléguée à un tiers, appelé concessionnaire. Il aura la responsabilité de réaliser l'ensemble des missions décrites au contrat établi entre la collectivité et l'aménageur.

C'est pourquoi, la commune de Bourguébus pourrait intégrer la nouvelle **Société Publique Locale d'Aménagement** de Caen la mer afin de pouvoir attribuer les différentes missions à cette entité, experte en matière d'aménagement et de développement territorial. En tant qu'actionnaire, la commune exercerait un contrôle sur l'opérateur en charge de la réalisation et du suivi du projet pour garantir la transparence et la recherche de l'intérêt général.

La SPL pourrait se voir confier les missions suivantes :

- Réalisation des études pré-opérationnelles
- Elaboration et suivi des procédures règlementaires et d'aménagement
- Négociation et portage du foncier dans l'emprise du projet
- Réalisation du programme des travaux définis dans la concession
- Commercialisation et mise en concurrence des opérateurs immobiliers
- Animation et concertation citoyenne tout au long du projet
- Gestion financière et comptable des marchés (études / travaux) et de l'opération
- Recherche des subventions et suivi les procédures de labellisation
- Mener l'opération selon les objectifs de développement durable de la commune
- Assurer l'ensemble des tâches de conduite et de gestion de l'opération
- Préparation des terrains et mise en compatibilité avec l'usage futur (démolition / dépollution)

Préalablement à la formalisation de la concession, Normandie Aménagement ou la SPL peuvent accompagner la collectivité dans la consultation des promoteurs sur les terrains sous sa propriété.

Les outils de concertation citoyenne

Une concertation publique autour des enjeux du PLUIHM est déjà programmée. Afin de ne pas interférer et créer de la confusion entre les projets et leurs enjeux, une concertation spécifique portant uniquement sur le projet de renouvellement de Bourguébus sera mise en œuvre.

La commune, au travers des OAP, a déjà défini les contours de l'opération, notamment sur le secteur centre-Bourg. Des études pré-opérationnelles ont permis d'affiner la programmation et déterminer l'équilibre économique du projet. Dorénavant, les habitants devront se prononcer sur les enjeux, le programme et les modes de vie de la commune de Bourguébus en 2040.

Pour ce faire, plusieurs outils de concertation seront mis en œuvre afin de toucher un large public et recueillir les réflexions et pistes d'amélioration du projet. Le programme de la concertation envisagé est le suivant :

- 1 présentation au conseil municipal
- 1 réunion publique sera organisée et animée par le conseil de la commune

- Rencontre des partenaires institutionnels (Caen la mer / DDTM / EPFN / Agence de l'eau)
- Panneau d'affichage en mairie pendant 3 semaines minimum reprenant les éléments constitutifs de l'opération (périmètre / programme / procédure / enjeux urbains)
- Publication dans la presse locale et bulletin municipal
- Publication et mise à disposition des documents via le site de la mairie (Actualités / Cadre de vie - développement durable)

Afin de recueillir la parole des citoyens, une adresse électronique contact sera mise à disposition et inscrite sur l'ensemble des documents de communication et un livre blanc sera disponible en mairie pour l'expression libre.

Un bilan de la concertation sera dressé au terme de la concertation et fera partie des pièces constitutives de la concession d'aménagement à venir.

Le calendrier

Le projet multisites de la commune de Bourguébus vise à répondre à des enjeux distincts sur le court, moyen et long terme. Il sera donc phasé dans le temps avec une projection du territoire jusqu'en 2040.

Le phasage proposé, correspond à la dureté foncière des différentes emprises et prend en compte l'usage actuel et l'état du site (bâti / pollué / propriété privée). Un portage foncier sera organisé au travers une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Dans le respect des objectifs du PLH le projet pourra développer 17 logements par an (objectif 2027/2032 de 102 logements). Le projet et la durée de la concession est fixée à 12 ans pour respecter le rythme d'écoulement des logements et permettre à la commune d'intégrer les nouveaux habitants.

A court terme, la mairie souhaite valider des engagements avec des opérateurs pour la réalisation d'un programme sur le secteur du centre Bourg composé des emprises foncières déjà maîtrisées. L'objectif est d'apporter une offre de services nouvelle sur la commune et de relocaliser les services de l'ancienne mairie.

A moyen terme, poursuivre la création raisonnable de logements sur la commune pour répondre à la demande et maintenir la population et les services sur le territoire. Les aménagements paysagers viendront renforcer l'attractivité du cœur de bourg et créer une nouvelle centralité

A long terme, compléter les aménagements du centre Bourg avec l'arrivée possible de nouveaux services et intervenir sur les friches industrielles du secteur Est.



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

- Valider les études pré-opérationnelles support du projet urbain ;
- Valider le périmètre d'étude de la concession ;
- Valider et mettre en œuvre le programme de concertation citoyenne.

4 – CONVENTION DE VEILLE FONCIERE AVEC L'EPFN DANS LE CADRE DU PROJET DE CONCESSION MULTISITES

Dans le cadre du projet de renouvellement urbain « **BOURGUEBUS 2040** », la commune de Bourguébus, à la suite de la modification du PLU et de l'intégration de nouvelles orientations d'aménagement et de programmation, étudie la faisabilité avec Normandie Aménagement, d'un projet urbain multisites, visant à répondre aux enjeux de développement territorial de la commune sur le secteur Bourg et le secteur Est (plan de périmètre en annexe). Pour permettre, dans le cadre d'une stratégie foncière, s'assurer de la pérennité du projet, la commune souhaite que soit mise en œuvre une convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) afin d'assurer le portage des emprises dans le périmètre de projet dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain de la commune. Il accompagnera également la collectivité dans les négociations foncières pour maîtriser les emprises du projet.

Ladite convention est en cours d'élaboration et le maire demande au conseil municipal d'être autorisé à la signer, au nom de la commune dès qu'elle est établie.

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

- décide d'autoriser Monsieur le Maire à signer la future convention de portage avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) afin d'assurer le portage des emprises dans le périmètre de projet dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain de la commune. Il accompagnera également la collectivité dans les négociations foncières pour maîtriser les emprises du projet

La séance est levée à 21 heures 00