

**PROCÈS-VERBAL
SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL
29 septembre 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, lundi vingt-neuf septembre à 19 heures, le Conseil Municipal de cette commune régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. BALLOT Sylvain, Maire.

Étaient présents : M. Sylvain BALLOT, M. Denis BOUCHÉ, Mme Sylvia BOUCHÉ, M. Philippe BREDEAUX, M. Denis CHÉRON, M. Serge DROUET, Mme Annick FONTAINE, Mme Brigitte GOSSET, M. Jacky GRENIER, Mme Josiane LARROQUE, M. Fabien LECOMTE, Mme Virginie MILCENT, Mme Karine ROSELIER et M. Jean-Pierre TISSIER.

Membres excusés :

Mme Simona JAMES donne pouvoir à Mme Annick FONTAINE
M. Fabrice OURSEL donne pouvoir à M. Fabien LECOMTE

Secrétaire de séance : Denis BOUCHÉ

QUORUM

Nombre de Conseillers : 16 // Nombre de présents : 14 // Nombre de votants : 16

ORDRE DU JOUR

- Nomination d'un(e) secrétaire de séance
 - Approbation du procès-verbal du Conseil Municipal du 16/06/2025
 - Délibération- Prix Concours des « Maisons et Jardins fleuris »
 - Délibération- Adoption du rapport sur le prix et la qualité du Service Public d'Alimentation en Eau Potable de l'année 2024
 - Délibération-Ratio d'avancement de grade
 - Délibération-Durée d'amortissement
 - Délibération-Remboursement partiel-location de la salle des fêtes
 - Délibération-Admission non-valeur
 - Délibération-Décision modificative du budget 2025-02 pour restitution d'un dépôt de garantie
 - Délibération-Mise en vente d'un bien privé de la Commune
 - Délibération- Élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie-Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)
 - Informations et questions diverses
-

Approbation du compte-rendu du 29/09/2025

Aucune observation n'étant faite, le procès-verbal du Conseil Municipal du 16 juin 2025 est approuvé à l'unanimité.

DÉLIBÉRATION N° N° DCM2025_31

CLASSEMENT CONCOURS « MAISONS FLEURIES »

Monsieur le Maire présente aux membres du Conseil Municipal le classement obtenu lors du concours des *Maisons Fleuries*. La commission composée de Brigitte GOSSET, Patrick BEAUJAN, Annick FONTAINE, Simona JAMES et

Sébastien GOSSET s'est déplacée sur toute la commune afin de pouvoir évaluer le fleurissement et donner un classement à l'issue de cette visite. Il en ressort le classement du jury suivant :

Maisons et jardins	1^{er}	1116 route du Ball-trap
	2 ^{ème}	802 route des Monts
	3 ^{ème}	17 rue des Bruyères
Maisons avec parc	1 ^{er}	574 rue de Campaugé
	2 ^{ème}	29 chemin de la Grand Mare
	2 ^{ème}	1086 rue de Chambrais
Maisons, jardinets ou lotissements	1 ^{er}	59 rue de la Bouille
	2 ^{ème}	31 rue de la Rasière

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

- **DÉCIDE** d'attribuer aux lauréats un bon d'achat à utiliser au sein du magasin BAZARLAND dans le rayon jardinerie :
Au 1^{er} de chaque catégorie : 50 €
Au 2^{ème} de chaque catégorie : 40 €
Au 3^{ème} de chaque catégorie : 30 €
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'organiser cette remise des Prix en Mairie.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_32

Adoption du rapport sur le prix et la qualité du service public d'Alimentation en Eau Potable, de l'année 2024 (SAEP LPO)

Monsieur le Maire rappelle que le Code Général des Collectivités Territoriales impose, par ses articles D.2224-1 à D.2224-5, la présentation à l'assemblée délibérante d'un rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable et doit faire l'objet d'une délibération.

Le syndicat d'Alimentation en Eau Potable Lieuvin Pays d'Ouche-SAEP LPO a la gestion de ce service public sur une partie du territoire de la Commune et soumet à approbation du Conseil Municipal son rapport 2024.

Ce rapport est public et permet d'informer les usagers du service.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, **APPROUVE** le rapport sur le prix et la qualité du service public d'alimentation en eau potable du Syndicat Lieuvin Pays d'Ouche de Broglie de l'année 2024.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_33

RATIO D'AVANCEMENT DE GRADE

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal :

En application de l'article L522-27 du code général de la fonction publique, il appartient aux assemblées délibérantes de chaque collectivité de fixer, après avis du comité social territorial, le taux de promotion pour chaque grade d'avancement à l'exception de ceux relevant du cadre d'emplois des agents de police municipale.

Il propose donc de fixer, au regard des circonstances locales, grade par grade, le ratio promu/promouvables, le nombre de promouvables représentant l'effectif des fonctionnaires du grade considéré remplissant les conditions d'avancement de grade.

Monsieur le Maire précise que le taux retenu, exprimé sous la forme d'un pourcentage, reste en vigueur tant qu'une nouvelle décision de l'organe délibérant ne l'a pas modifié. Dans l'hypothèse où par l'effet du pourcentage déterminé le nombre maximum de fonctionnaires pouvant être promus n'est pas un nombre entier, Monsieur le Maire propose de retenir l'entier supérieur.

Vu le Code général des Collectivités territoriales ;

Vu le Code général de la Fonction Publique ;

Vu l'avis du Comité social territorial paritaire en date du 16/09/2025 ;

Dans ces conditions, le taux de promotion de chaque grade figurant au tableau d'avancement de grade de la collectivité pourrait être fixé de la façon suivante :

Catégorie C	Filière Administrative	Adjoint administratif principal 1 ^{ère} classe	100%
-------------	------------------------	---	------

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, **DÉCIDE** de retenir le tableau des taux de promotion tel que défini ci-dessus.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_34

DURÉE D'AMORTISSEMENT

Monsieur le Maire rappelle au Conseil Municipal :

La durée d'amortissement des biens inscrits aux comptes 2051, 21531 et 21532 ainsi que pour les subventions reçues pour travaux des réseaux d'eau et assainissement ont été définies par délibération du 06/12/2021 (DCM n° 2021-06-12/37).

Vu l'article L2321-2 alinéa 28 du code général des collectivités territoriales ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 ;

Il convient de définir également les durées d'amortissement pour le compte 203-Frais d'études, de recherche, de développement et les frais d'insertion et le compte 204-Subvention d'équipement versée aux organismes publics ;

Monsieur Le Maire propose une durée d'amortissement de 5 ans pour ces comptes.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal à l'unanimité, **DÉFINIT** les durées d'amortissement suivantes :

Compte	Intitulé	Durée d'amortissement
203	Frais d'études, de recherche, de développement et les frais d'insertion	5 ans
204	Subventions d'équipement versées	5 ans
Pour Rappel		
2051	Concession droits et similaires, brevets, licences, marques, procédés et logiciels	5 ans
21531	Réseaux d'adduction d'eau	40 ans
21532	Réseaux d'assainissement	40 ans
	Subventions reçues pour travaux des réseaux d'eau et assainissement	25 ans

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_35

REMBOURSEMENT SUR LOCATION SALLE DES FÊTES

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que des dysfonctionnements ont été constatés lors d'une location de la salle des fêtes.

En effet, plusieurs incidents ont été signalés par les locataires durant le week-end des 7 et 8 juin 2025 :

- Le lave-vaisselle mis à disposition était hors service ;
- L'alarme incendie s'est déclenchée à plusieurs reprises, sur de longues périodes, perturbant ainsi le bon déroulement de la soirée.

Face à ces désagréments, et dans un souci de respect des engagements de la Commune quant à la qualité des équipements mis à disposition, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal, d'accorder à titre exceptionnel une compensation financière forfaitaire de 150€ aux personnes concernées.

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

- **APPROUVE** l'attribution d'une compensation financière de 150 euros au signataire du contrat de location de la salle des fêtes des 7 et 8 juin 2025,
- **CHARGE** Monsieur le Maire de procéder à l'ensemble des démarches nécessaires au versement de cette somme.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_36

ADMISSION NON-VALEUR

Les créances irrécouvrables correspondent aux titres émis par la collectivité mais dont le recouvrement ne peut être mené à son terme par le comptable public en charge du recouvrement.

Ainsi, l'**admission en non-valeur** est demandée par le comptable lorsqu'il démontre que malgré toutes les diligences qu'il a effectuées, il ne peut pas en obtenir le recouvrement.

Vu les articles L2121-29, L2121-1 à L2121-23, R2121-9 et R2121-10 du code général des collectivités territoriales (CGCT) qui concernent le conseil municipal et ses modalités de fonctionnement ;

Vu l'instruction budgétaire et comptable M57 et notamment la procédure relative aux créances irrécouvrables ;

Vu la demande d'admission en non-valeur transmise par Madame le Comptable Public, en date du 11/09/2025, par la liste n° 7432470415 ;

Monsieur le Maire propose de prononcer l'admission en non-valeur d'un titre qui s'avère irrécouvrable pour un montant de 195,00€.

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

- **APPROUVE** l'admission en non-valeur de cette créance irrécouvrable conformément à la demande du comptable ;
- **AUTORISE** Monsieur le Maire à émettre un mandat au compte 6541-Créances admises en non-valeur d'un montant de 195,00 euros ;

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_37

Restitution d'un dépôt de garantie

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que le locataire qui occupait le logement situé au 221 rue de Chambrais depuis le 13 juillet 2020 a donné son congé.

L'état des lieux de sortie, réalisé le 10/09/2025 en présence du locataire, confirme que le logement a été restitué en bon état, sans dégradations et conformément aux obligations du bail.

Le dépôt de garantie d'un montant de 420.00€ versé lors de l'entrée dans les lieux peut donc être restitué au locataire dans son intégralité par l'édition d'un mandat au compte 165.

Les crédits budgétaires n'étant pas prévus, il convient d'effectuer le virement de crédit suivant :

Section Investissement-Dépenses	
Ch 16 - 165	(+) 420.00€
Ch 21-2132	(-) 420.00€

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

- **DÉCIDE** de modifier le budget principal :

Section Investissement-Dépenses	
Ch 16 - 165	(+) 420.00€
Ch 21-2132	(-) 420.00€

- **APPROUVE** la restitution de l'intégralité du dépôt de garantie soit 420.00€ au locataire ;

- **AUTORISE** Monsieur le Maire à procéder au remboursement de cette somme par l'émission d'un mandat au compte 165 ;
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_38

Mise en vente : Maison avec jardin sise au 221 rue de Chambrais (14290)

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a délibéré le 16 juin 2025 sur la procédure de mise en vente de la maison avec jardin située au 221 rue de Chambrais (Délibération n°DCM2025_30).

Comme décidé par le Conseil Municipal, la division cadastrale de la parcelle A224 a été réalisée.

Le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites a été signé par toutes les parties.

Il en ressort la création de 3 nouvelles parcelles :

Parcelle A	221 rue de Chambrais	567m2 avec maison d'habitation
Parcelle B	245 rue de Chambrais	669m2 avec maison d'habitation
Parcelle C	Triangle-Entre A610 et A698	Terrain nu de 157m2

La numérotation de ces 3 nouvelles parcelles est en cours de traitement par les services du Cadastre de la DGFIP Calvados.

Monsieur le Maire informe également le Conseil que le locataire du 221 rue de Chambrais a donné son congé le 10/09/2025. Le logement est donc vacant depuis le 11/09/2025.

Enfin, une estimation de ce bien a été demandée à Maître Rouault, notaire à Orbec, en complément de l'estimation des Domaines du 04/04/2025. La valeur de la parcelle de 567m2 avec maison d'habitation a été estimé entre 70 000,00€ et 75 000,00€, ce qui corrobore l'estimation des Domaines de 72 500,00€.

Monsieur le Maire propose de procéder dès à présent à la mise en vente de la parcelle A-221 rue de Chambrais, et d'autoriser la vente pour un prix allant de 70 000,00€ à 75 000,00€ net vendeur.

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

- **DÉCIDE** de mettre en vente la maison d'habitation avec jardin sise au 221 rue de Chambrais.
- **CHARGE** Maître Jean-Philippe Rouault, notaire à Orbec, de la vente et de la transaction immobilière.
- **FIXE** un prix de vente entre 70 000,00€ et 75 000,00€ net vendeur (frais de notaire à la charge de l'acquéreur)
- **CHARGE** Monsieur le Maire d'entreprendre les formalités administratives inhérentes aux présentes décisions et l'autorise à signer tous documents s'y rapportant.

DÉLIBÉRATION N° DCM2025_39

Élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) a été créée le 1^{er} janvier 2017. Compétente de plein droit depuis cette date en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et des documents en tenant lieu, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a repris et mené à bien les diverses procédures d'élaboration antérieurement engagées par les communes membres ou anciens Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), et procède également aux nombreuses évolutions (modifications, révisions allégées ...) des PLU communaux et intercommunaux, en collaboration étroite avec les communes concernées, et ceci jusqu'à l'approbation du futur PLUi de l'agglomération.

Aujourd'hui, les 53 communes qui composent la CALN sont couvertes par différents documents de planification :

- 6 PLUi
- 5 PLU communaux
- 3 cartes communales

6 communes sont par ailleurs soumises au règlement national de l'urbanisme (RNU).

Conformément à l'article L.153-8 du Code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a souhaité s'engager, à son initiative et sous sa responsabilité, dans l'élaboration d'un PLU intercommunal couvrant l'ensemble de son territoire, en collaboration avec les 53 communes qui la composent. Ainsi, le Conseil Communautaire du 30 juin 2021 a délibéré pour prescrire l'élaboration du PLUi en approuvant les objectifs poursuivis, les modalités de concertation du public et les modalités de collaboration avec les communes.

Le PLUi est un document stratégique et réglementaire. Unique pour l'ensemble du territoire, il est l'expression du projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie en matière de développement, d'aménagement et d'urbanisme, mais aussi l'outil réglementaire qui déterminera les règles précises d'utilisation des sols à partir desquelles les Maires délivreront les autorisations du droit des sols.

Le futur PLUi s'appuie sur les travaux menés conjointement à la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), avec lequel il devra être compatible. Dans le cadre de ces travaux, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a formalisé un projet de territoire, décliné dans un premier temps à travers le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) du SCoT.

Ce projet de territoire a désormais vocation à être décliné à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

Outre les travaux communs au SCoT et au PLUi, l'écriture du PADD repose également sur les apports issus de plusieurs temps d'échanges dédiés spécifiquement au PLUi :

- Avec les élus de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, notamment lors des 3 comités de pilotages organisés le 27 février 2025, le 24 avril 2025 et le 12 juin 2025 ;
- Avec les élus du territoire, à l'occasion de 2 ateliers territoriaux organisés le 13 mai 2025 à Lisieux et le 15 mai 2025 à Livarot-Pays d'Auge. Ces ateliers ont été introduits par un rappel du projet de territoire.
- Avec la population, à l'occasion de 2 réunions publiques les 23 et 30 septembre 2025.

Suite aux différents dispositifs de concertation engagés depuis 2021 et au regard des enjeux issus du diagnostic territorial, il s'agit désormais de débattre sur les orientations générales du PADD.

Le PADD est en effet une pièce maîtresse du PLUi. Il est souvent présenté comme la « *clé de voûte* » du PLUi. Son rôle est de formuler les orientations retenues par les élus, qui vont guider ensuite le contenu d'autres pièces du PLUi : le règlement (écrit et graphique) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont en effet établis « *en cohérence* » avec les orientations du PADD. Ces pièces seront opposables aux autorisations d'urbanisme, comme les permis de construire

Ainsi, selon l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols et de développement durable, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD résultant du travail précité de collaboration avec les Communes membres, s'organise autour de 4 axes :

- Faire vivre le réseau des villes et des villages,
- Préserver la qualité de la nature et les paysages normands,
- Renforcer les économies du territoire,
- Garantir la durabilité et la résilience du territoire par une gestion responsable.

Les échanges et les débats en Conseils Municipaux permettront d'alimenter et d'affiner le projet, avant le débat en Conseil Communautaire prévu le 11 décembre 2025. Les objectifs du PADD seront ensuite précisés et déclinés dans le Règlement (écrit et graphique) ainsi que dans les orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) jusqu'à l'arrêt du PLUi, prévu au cours de l'année 2027.

VU le Code général des collectivités territoriales, et notamment l'article L. 2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-5 et L. 153-12,

VU la délibération n° 2021.064 du Conseil Communautaire en date du 30 juin 2021 prescrivant l'élaboration du PLUi de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie,

VU le courrier envoyé à la Commune par la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie informant de la tenue du débat en Conseil Communautaire sur les orientations générales du PADD prévu le 11 décembre 2025,

VU le projet de PADD, joint aux convocations adressées aux élus avant la séance et annexées à la présente délibération,

CONSIDÉRANT qu'un débat doit avoir lieu au sein des Conseils Municipaux sur les orientations générales du PADD au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme intercommunal,

CONSIDÉRANT que l'état d'avancement du PADD permet l'organisation de ce débat,

CONSIDÉRANT que ce débat ne donne pas lieu à un vote,

- **DÉCIDE** de prendre acte, conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'urbanisme, de la tenue du débat en Conseil Municipal, sans vote, sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLUi de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
- **ENNONCE** les remarques suivantes :
 - Il serait bon de considérer les communes d'Orbec et de La Vespière-Friardel comme un seul pôle dynamique, prenant ainsi en compte le caractère indivisible de leur bassin de vie (« polarité dynamique » évoquée en page 7 du projet) ;
 - Les notions de pôles secondaires et pôle relais ne reflètent pas la réalité du terrain ;
 - Afin de renforcer l'armature urbaine, le PADD prévoit que les développements à venir, seront réalisés en cohérence avec le rang de chaque commune. En complément, les pôles principaux des communes ont vocation à accueillir la plus grande part des logements, des emplois, des services, des commerces et des équipements d'intérêt collectif, ainsi que de l'offre en mobilité. Le Conseil Municipal craint que cette disposition entraîne de fait un arrêt complet du développement de la Commune (habitat, artisanat et industriel) de part son classement en pôle relais. Il rappelle que sur le bassin de vie Orbecquois, notre commune dispose de réserve foncière importante contrairement à la commune centre Orbec.
 - La Vespière-Friardel et Orbec sont d'ores et déjà mises en rapport dans l'analyse des aménagements des entrées de villes et zones périphériques (échangeur d'Orbec situé à La Vespière-Friardel) dans le volet aménagement qualitatif des entrées de ville ;
 - Dans le volet « Entretenir le dynamisme des filières industrielles du territoire » il est prévu d'optimiser les ZAE du territoire disposant encore de réserves foncières comme celles de Mézidon Vallée d'Auge, Livarot-Pays d'Auge, la Vespière... Le Conseil Municipal s'interroge sur la volonté de l'agglomération de développer la ZA Campaugé II, dont le projet est à l'arrêt depuis plusieurs mois ;

- Dans l'axe « garantir la durabilité et la résilience du territoire », il est envisagé d'atteindre les objectifs de production d'énergie renouvelable via l'éolien que s'est fixé la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Le Conseil Municipal rappelle qu'il a déjà reçu plusieurs opérateurs sur ce sujet et qu'il est opposé à l'implantation d'éolienne sur son territoire.

INFORMATIONS ET QUESTIONS DIVERSES

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que la réunion pour le projet de la gendarmerie initialement prévue le 22 septembre 2025 est reportée. Le projet est maintenu.

Monsieur le Maire fait un point sur les demandes d'urbanisme reçues à ce jour :

Permis Construire = 4

Déclaration Préalable = 13

Certificat d'Urbanisme = 23

Permis de Démolir = 1

Monsieur le Maire fait part au conseil municipal que les travaux des 3 ensembles photovoltaïques pour les abris de bus ont été réalisés par le SDEC. Il questionne Monsieur Denis CHÉRON, élu vice-Président (SDEC Énergie) en charge des travaux sur les réseaux publics d'électricité, sur la date de commencement des travaux du programme R30.

Monsieur le Maire présente les remerciements des associations, « Club des Toujours Jeunes », « Club de Tir », ADMR, pour les subventions attribuées pour l'année 2025.

L'association « Écurie Sport Auto Orbecquois » remercie également Monsieur le Maire et le Conseil municipal pour l'aide apportée (logistique, matérielle et financière) à l'occasion de la 39ème édition Course de Côte.

Monsieur le Maire informe le Conseil municipal que les éléments pris en compte pour le calcul de la RODP-FIBRE 2024 ont été rectifiés, entraînant une redevance à percevoir inférieure au montant initialement présenté.

Monsieur Jacky GRENIER prend la parole pour informer de nombreux vols sur la commune.

Madame Sylvia BOUCHÉ évoque un projet d'installation d'une salle de fitness sur la commune.

Séance close à 21h40