

Élaboration du PLUi de la CdC des Sources de l'Orne

Réunions de débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) avec les habitants / 9, 10 et 11 mai 2022 / Compte rendu

Rédaction : Perspective. Atelier d'urbanisme

- Lundi 9 mai. Salle polyvalente d'Essay / Environ 35 participants
- Mardi 10 mai. Salle polyvalente de Mortrée / Environ 35 participants
- Mercredi 11 mai. Foyer municipal de Sées / Environ 70 participants

Pièce jointe :

- Support de présentation des réunions

Objectifs de la réunion :

- Présenter la démarche d'élaboration du PLUi et le contexte réglementaire
- Débattre avec le public des orientations du PADD

Réunion publique Essay / Lundi 9 mai

Introduction

Monsieur Le Carvenec, vice-président en charge de l'urbanisme, introduit la réunion en rappelant le contexte législatif et les grands enjeux de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Le bureau d'études présente ensuite l'état d'avancement de l'étude et les grandes étapes restantes jusqu'à l'approbation du PLUi par le conseil communautaire prévue vers la fin 2023.

Les modalités de concertation sont également rappelées en introduction. Le support de présentation ainsi que le compte-rendu de cette réunion seront mis en ligne sur le site de la Communauté de communes.

Diagnostic et scénario

Afin d'apporter au public les éléments pour mieux comprendre le projet d'aménagement, les grands enjeux liés à l'artificialisation des sols et la construction au sein des bourgs existants sont présentés. Le public semble informé de ces enjeux de plus en plus abordés dans les médias nationaux.

Concernant le scénario démographique présenté, une participante s'interroge sur la prise en compte des nouvelles dynamiques liées au développement du télétravail en dehors des grandes villes. Le bureau d'études indique qu'effectivement, de nouvelles dynamiques sont en cours mais qu'il est encore difficile de prévoir leur pérennisation dans le long terme, et surtout, il est impossible d'étudier leur impact sur un territoire étant donné qu'aucune donnée précise n'existe actuellement. Le bureau d'études précise toutefois que le scénario retenu par les élus est ambitieux et que les besoins en logements (un peu moins de 800 logements à horizon 2035)



sont suffisants pour accueillir cette nouvelle population. Le projet vise environ 12 900 habitants en 2035 contre environ 12 000 en 2018.

Axe 1 du PADD / Construire un territoire de proximité et de services

La répartition de l'accueil des populations sur le territoire est ensuite présentée. Sans trop de surprise, ce sont les cinq communes les plus peuplées et qui disposent du niveau de services le plus important qui sont prioritaires dans le projet d'aménagement. À titre d'exemple, l'une des priorités des élus est de maintenir l'ensemble des écoles du territoire. Il faut donc favoriser l'arrivée de nouveaux habitants à proximité de ces écoles.

Des possibilités d'accueil sont également maintenues dans les petits-bourgs et certains hameaux constructibles mais elles sont plus limitées. Ces possibilités de nouvelles constructions d'habitations sont plus situées au sein même des bourgs ou des hameaux, c'est-à-dire pas à l'extérieur du périmètre existant du bourg ou du hameau.

Une trentaine de hameaux ont été classés constructibles suite à une sélection reposant sur des critères objectifs qui sont présentés. L'un des critères est notamment la présence de réseaux. Une personne demande si le PLUi prend en compte la desserte internet sur le territoire. Étant donné que les nouvelles habitations seront obligatoirement situées à proximité de réseaux existants (électricité, téléphonie, ...), cela va dans le sens d'une meilleure desserte internet des nouvelles habitations.

Les questions sur les services de santé et les déplacements doux sont également abordées. Monsieur le Carvenec rappelle le fonctionnement du nouveau pôle de santé de Sées. La création de voies cyclables pour se rendre à Sées est évoquée par un participant. Cette possibilité apparaît bien dans la carte du PADD. Le bureau d'études rappelle toutefois que la création d'une voie cyclable le long d'une voie départementale par exemple peut coûter relativement chère. Ces projets sont donc à étudier de manière plus approfondie.

Axe 2 du PADD / Rechercher l'autonomie économique

Plusieurs personnes s'interrogent sur la « concentration » du développement économique sur Sées dans le projet. Sur ce point, le bureau d'études rappelle que les deux zones artisanales d'Essay ne sont pas remises en cause. L'implantation de nouvelles entreprises nécessitant des constructions importantes sera cependant effectivement priorisée sur le parc d'activités de Sées qui est spécialement adapté pour cela. Il est également rappelé que plus d'emplois à Sées bénéficieraient également de manière indirecte à Essay.

Axe 3 / Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Une intervenante demande que l'environnement ne soit pas relayé en dernière partie du PADD mais soit indiqué en priorité. Il est rappelé que bien que ce point soit abordé en fin de réunion, l'environnement représente un tiers du PADD au même titre que les deux autres axes du PADD.

Une personne s'inquiète du développement des unités de méthanisation qui selon elle rentrent en concurrence directe avec la production alimentaire et participe à l'appauvrissement des terres.



Sur ce point, le PLUi ne peut pas interdire en zone agricole les unités de méthanisation considérées comme des installations nécessaires à des équipements collectifs ou nécessaires à l'exploitation agricole. Le PLUi peut toutefois obliger un accompagnement paysager de ces installations.

Plusieurs personnes demandent que les haies et les arbres remarquables soient protégés. Il est rappelé qu'un inventaire des haies a été réalisé et les règles de protection sont explicitées. Les personnes souhaiteraient également que les arbres remarquables soient inventoriés. Cela n'a effectivement pas été réalisé. L'intervenant propose de réaliser ce travail avec ces élèves.

Ce même intervenant s'interroge sur l'objectif « Soigner les entrées de bourg et ménager les franges agricoles ». Il est expliqué qu'il s'agit là d'un objectif visant à l'amélioration de l'intégration paysagère des projets situés en continuité des bourgs.



Réunion publique Mortrée / Mardi 10 mai

Introduction

Madame Puitg et Monsieur Le Carvenec introduisent la réunion en rappelant le contexte législatif et les grands enjeux de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Le bureau d'études présente ensuite l'état d'avancement de l'étude et les grandes étapes restantes jusqu'à l'approbation du PLUi par le conseil communautaire prévue vers la fin 2023.

Les modalités de concertation sont également rappelées en introduction. Le support de présentation ainsi que le compte-rendu de cette réunion seront mis en ligne sur le site de la Communauté de communes.

Diagnostic et scénario

Afin d'apporter au public les éléments pour mieux comprendre le projet d'aménagement, les grands enjeux liés à l'artificialisation des sols et la construction au sein des bourgs existants sont présentés. Le public semble informé de ces enjeux de plus en plus abordés dans les médias nationaux.

Le bureau d'études présente le scénario retenu par les élus et les besoins en logements (un peu moins de 800 logements à horizon 2035). Ce scénario est ambitieux par rapport à la dynamique des 10 dernières années et vise environ 12 900 habitants en 2035 contre environ 12 000 en 2018.

Axe 1 du PADD / Construire un territoire de proximité et de services

La répartition de l'accueil des populations sur le territoire est ensuite présentée. Sans trop de surprise, ce sont les cinq communes les plus peuplées et qui disposent du niveau de services le plus important qui sont prioritaires dans le projet d'aménagement. À titre d'exemple, l'une des priorités des élus est de maintenir l'ensemble des écoles du territoire. Il faut donc favoriser l'arrivée de nouveaux habitants à proximité de ces écoles.

Des possibilités d'accueil sont également maintenues dans les petits-bourgs et certains hameaux constructibles mais elles sont plus limitées. Ces possibilités de nouvelles constructions d'habitations sont plus situées au sein même des bourgs ou des hameaux, c'est-à-dire pas à l'extérieur du périmètre existant du bourg ou du hameau.

Une trentaine de hameaux constructibles ont été classés constructibles suite à une sélection reposant sur des critères objectifs qui sont présentés. L'un des critères est notamment la présence de réseaux (électricité, eau potable, ...).

Le Maire de Tanville indique qu'il considère que le critère de 10 logements existants minimum est un peu dur et que certains hameaux disposant de 7, 8 ou 9 logements auraient également pu être classés constructibles. Le bureau d'études répond qu'il y a effectivement un effet de seuil qui peut sembler un peu dur mais le problème est que la loi autorise ces hameaux constructibles à titre « exceptionnel ». Abaisser le seuil à 7 ou 8 logements auraient démultiplier le nombre de hameaux sélectionnables et le PLUi n'aurait plus respecter le caractère « exceptionnel » de la loi.



Un participant demande comment l'inventaire des changements de destination a été réalisé. La méthode et les critères de sélection sont présentés. Il est également précisé que sur certaines communes, les élus ont fait le choix d'envoyer un courrier aux habitants pour les prévenir. C'est le cas de Mortrée par exemple. Un habitant du Cercueil dit ne pas avoir été consulté pour cet inventaire. Là aussi, la présence de réseaux à proximité est un critère imposé. Madame Puitg ajoute l'importance de la défense incendie. Il faut être vigilant à ne pas multiplier les nouvelles habitations isolées car cela peut être parfois difficile et coûteux d'amener les réseaux et de respecter la réglementation incendie.

Un échange à lieu sur l'importance de préserver absolument les deux gares du territoire. Le parking de la gare de Surdon est souvent rempli, ce qui semble indiquer une nouvelle dynamique de fréquentation de cette gare. Pour rappel, Surdon se trouve à 1h45 de Paris.

Axe 2 du PADD / Rechercher l'autonomie économique

Une personne indique que de nombreux secteurs d'activités dans le bassin d'Argentan recherche de la main d'œuvre mais n'en trouvent pas.

Il est rappelé que Mortrée dispose de deux zones artisanales dont celle de l'Ardrier où quelques bâtiments sont inoccupés et peuvent être repris pour de nouvelles activités.

Il est toutefois rappelé qu'en cas d'implantations de nouvelles activités importantes, celles-ci se feront sur le parc d'activités du pays de Sées qui est adapté pour cela.

La préservation du tissu commercial en centre-bourg est une priorité dans le projet. Certaines personnes notent l'importance de disposer de stationnements à proximité des commerces. Ce n'est pas réellement un problème à Mortrée qui dispose d'un stationnement proche de la place centrale mais ça l'est un peu plus à Sées. Les élus indiquent qu'une étude est en cours sur Sées pour déterminer les possibilités de développement du commerce dans le centre-ville et notamment en traitant la question du stationnement.

Axe 3 / Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

Le développement des unités de méthanisation semble inquiéter certains participants qui s'interrogent sur l'intérêt écologique de ce mode de production d'énergie. Leur impact dans le paysage est également souligné puisqu'il s'agit d'installations très volumineuses. Le bureau d'études indique que le PLUi ne peut pas interdire en zone agricole les unités de méthanisation considérées comme des installations nécessaires à des équipements collectifs ou nécessaires à l'exploitation agricole. Le PLUi peut toutefois obliger un accompagnement paysager de ces installations.

Le public semble favorable à la protection des linéaires bocagers.



Réunion publique Sées / Mercredi 11 mai

Introduction

Monsieur Maachi et Monsieur le Carvenec introduisent la réunion en rappelant le contexte législatif et les grands enjeux de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Le bureau d'études présente ensuite l'état d'avancement de l'étude et les grandes étapes restantes jusqu'à l'approbation du PLUi par le conseil communautaire prévue vers la fin 2023.

Les modalités de concertation sont également rappelées en introduction. Le support de présentation ainsi que le compte-rendu de cette réunion seront mis en ligne sur le site de la Communauté de communes.

Diagnostic et scénario

Afin d'apporter au public les éléments pour mieux comprendre le projet d'aménagement, les grands enjeux liés à l'artificialisation des sols et la construction au sein des bourgs existants sont présentés. Le public semble informé de ces enjeux de plus en plus abordés dans les médias nationaux.

Le bureau d'études présente le scénario retenu par les élus et les besoins en logements (un peu moins de 800 logements à horizon 2035). Ce scénario est ambitieux par rapport à la dynamique des 10 dernières années et vise environ 12 900 habitants en 2035 contre environ 12 000 en 2018.

Certaines personnes s'interrogent sur les chiffres avancés, notamment le nombre de personnes par ménage. Le bureau d'études rappelle qu'il s'agit des données de l'Insee de 2018 qui sont les plus récentes. Il est possible que depuis 2 ou 3 ans, le territoire ait retrouvé une dynamique de population qui sera confirmée dans les prochaines années par l'Insee. En attendant, il est rappelé que le projet démographique reste ambitieux comparé à ce qui s'est passé ces 10 dernières années en moyenne.

Axe 1 du PADD / Construire un territoire de proximité et de services

Le bureau d'études présente les critères objectifs retenus pour sélectionner les hameaux constructibles et les bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination, sachant que ces possibilités sont très encadrées par la loi. Le public semble adhérer à ces critères.

La problématique du logement vacant est abordée. Certains s'étonnent des chiffres avancés par l'Insee et les impôts. Le bureau d'études précise bien qu'il s'agit de chiffres sans aucun doute surestimés mais cette problématique n'est quant à elle pas à sous-estimer. Bien qu'il semble y avoir une nouvelle dynamique positive de vente de biens immobiliers depuis 1 ou 2 ans sur le territoire, il ne serait pas étonnant de trouver au moins 200/300 logements vacants depuis quelques années à l'échelle des 23 communes. Monsieur Le Carvenec rappelle que la Communauté de communes a mis en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) qui visent à permettre la réhabilitation de logements. Le bureau d'études indique que la problématique du logement vacant est complexe et qu'il faut agir sur plusieurs leviers et sur le long terme pour la résoudre.



Un participant souligne l'importance de développer un réseau cyclable sur le territoire. Il est rappelé qu'un projet de voie cyclable départementale traversant le territoire du Nord au Sud est en cours. Il y a tout intérêt à travailler autour de ce projet des « accroches » cyclables pour inciter les cyclo touristes à venir consommer dans les centres-bourgs.

Un participant est outré de la politique de la SNCF et souligne le fait qu'aujourd'hui, il y a de moins en moins de trains en circulation entre Alençon et Argentan car ils sont remplacés sur certains créneaux par des cars. Certaines personnes préfèrent donc désormais se rendre en voiture à la gare de Surdon. Entre 80 et 100 véhicules stationnent à cette gare quotidiennement. La collectivité réfléchit à l'aménagement d'un stationnement.

Axe 2 du PADD / Rechercher l'autonomie économique

Concernant les activités agricoles, le bureau d'études précise bien que la première responsabilité du PLUi est de préserver les terres agricoles de l'urbanisation excessive et non contrôlée. Il précise également que les sièges d'exploitation sont localisés en zone agricole et non naturelle pour permettre leur développement.

La question des commerces de Sées est largement abordée. Il y a un enjeu très fort de préserver le tissu commercial du centre-ville de Sées. On constate aujourd'hui une dynamique commerciale le long de l'Avenue du Huit Mai 1945. Il faut toutefois avoir une stratégie générale à l'échelle du centre-ville car si cet axe se développe trop, le centre commercial historique pourrait en pâtir. La ville de Sées en collaboration avec la Communauté de communes mène actuellement une étude réalisée par le CEREMA sur les possibilités d'aménagement pour préserver le tissu commercial du centre historique (stationnement, cellules commerciales vacantes, etc.).

La règle d'interdiction de changement de destination des commerces existants pendant 5 ans est également explicitée.

Axe 3 / Placer l'environnement au cœur du projet de territoire

L'orientation 9 « Viser l'autonomie énergétique » suscite des inquiétudes notamment sur le projet éolien en cours sur le territoire. Monsieur Maachi indique que ce projet fera l'objet de réunions publiques spécifiques. Ce n'est pas l'objet de cette réunion publique dédiée au PADD du PLUi. Monsieur le Carvenec cite un nouvel article (L 151-42-1) introduit au Code de l'urbanisme par la loi 3CS du 22 février 2022 : « *Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est soumise à conditions, dès lors qu'elles sont incompatibles avec le voisinage habité ou avec l'usage des terrains situés à proximité ou qu'elles portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la qualité architecturale, urbaine et paysagère, à la mise en valeur du patrimoine et à l'insertion des installations dans le milieu environnant.* » Ce point sera étudié sérieusement par les élus de la collectivité.

Un participant souligne également l'importance d'utiliser le bois local comme source d'énergie tout en étant vigilant sa gestion durable. Cet objectif est bien indiqué dans le PADD.

