

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

Réunions de présentation du diagnostic au public / Compte rendu

Rédaction : Perspective. Atelier d'urbanisme

- Lundi 1er juillet. Foyer municipal de Sées / Une vingtaine de participants
- Mardi 2 juillet. Salle polyvalente d'Essay / Une dizaine de participants
- Mercredi 3 juillet. Salle polyvalente de Mortrée / Une trentaine de participants

Pièce jointe :

- Support de présentation des réunions

Objectifs de la réunion :

- Présenter la démarche d'élaboration du PLUi et le contexte réglementaire
- Présenter la synthèse du diagnostic et les grands enjeux
- Echanger avec le public

INTRODUCTION

M. Le Carvenec (vice-président en charge de l'urbanisme) introduit les trois réunions publiques.

Il présente brièvement la démarche d'élaboration du PLUi en précisant qu'il s'agit bien d'un projet intercommunal et non communal.

Il rappelle le contexte réglementaire qui insiste fortement les collectivités à élaborer leur document d'urbanisme à l'échelle intercommunale.

Le bureau d'études poursuit cette introduction en insistant sur le fait qu'aujourd'hui très peu de gens travaillent et consomment des biens et services sur leur seule commune de résidence. Les modes de vie se structurent désormais à l'échelle d'un bassin de vie plus large qui couvre le territoire de la communauté de communes voire au-delà.

L'aménagement du territoire, pour être cohérent, ne peut donc plus se penser à une échelle communale mais bien supra-communale.

Le territoire est aujourd'hui couvert par PLU et 2 cartes communales, et 16 communes sont encore régies par le Règlement national d'urbanisme (RNU). L'application différenciée de ces règles sur le territoire entraîne des disparités entre commune qui ne sont parfois pas justifiées. Par exemple, une personne d'une commune peut avoir droit de créer une extension de son habitation de 50m² quand une autre d'une commune voisine n'aura droit qu'à 30m².



Il fait également un point de rappel sur le contexte réglementaire qui oriente de plus en plus les collectivités à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le PLUi est un document de planification réglementaire qui définit les règles de construction (type d'occupation du sol autorisé ou interdit, emprise au sol et hauteur des bâtiments, ...). Il protège également le patrimoine naturel et bâti, les paysages ainsi que l'agriculture.

Enfin, les différentes pièces qui constituent un PLUi sont présentées, ainsi que le calendrier de réalisation et le dispositif de concertation mis en place tout au long de la démarche. Un registre d'observations est notamment disponible dans chacune des mairies jusqu'à l'arrêt du PLUi prévu au courant de l'année 2021.

L'ORGANISATION DU TERRITOIRE

Le bureau d'études présente l'évolution démographique et économique du territoire en comparant les tendances longues (1999/2015) et récentes (2010/2015). Une comparaison est également réalisée avec les territoires voisins.

Écoles

Une personne s'émeut sur le faible nombre d'élèves en section ES au lycée de Sées (seulement 5 élèves).

Un élu demande si le maintien des écoles est pris en compte dans les orientations du PLUi.

Sur ce point, le bureau d'études précise que la présence d'école dans certaines communes peut effectivement être un facteur orientant les objectifs du PLUi, notamment en matière de production d'habitat (lotissement, réhabilitation) à proximité de ces écoles.

Un autre élu souligne le fait que les ménages qui se trouvent à 5/10 minutes en voiture ou en bus scolaire des écoles ne constitue pas un problème pour le maintien de ces dernières.

Déplacement

La question des déplacements a été abordée plusieurs fois. La dépendance à la voiture est forte sur le territoire. Plusieurs personnes demandent comment la collectivité peut impulser des alternatives.

M. Le Carvenec répond qu'aujourd'hui, deux services existent sur le territoire, le transport scolaire et un service de transport à la demande, notamment pour les personnes âgées.

Concernant les transports publics, il est difficile de trouver un modèle économique équilibré. À ce sujet, un autre élu rappelle par exemple qu'une ligne de bus dessert Essay (ligne 61 Alençon-Aigle) mais que les bus sont souvent vides.

D'autres solutions doivent donc être étudiées.



M. Fontaine (Président de l'intercommunalité) rappelle qu'un projet de territoire est en cours d'élaboration et que la problématique des transports ressort fortement des échanges entre élus. Il ajoute qu'une aire de covoiturage est à l'étude à proximité de l'A28 et de l'A88, une réflexion est en cours autour de la gare de Surdon qui doit être maintenue. D'autres opportunités sont à étudier, location de voitures ou de vélo électriques, ...

Le bureau d'études propose que dans le cadre du questionnaire qui sera mis en ligne à destination des habitants, le thème des déplacements soit abordé pour connaître plus précisément les difficultés et attentes des habitants.

Il présente en outre deux éléments sur lesquels le PLUi peut influencer les modes de déplacement. Le premier est de favoriser la mixité fonctionnelle, c'est à dire de faire en sorte que les nouveaux habitants puissent vivre à côté des services (commerces, équipements, ...) et des emplois. À ce titre, bien que la décision revienne aux élus, du seul point de vue des déplacements, il serait opportun de favoriser le développement de Sées, Essay, Mortrée, Alménêches et Chailloué.

La deuxième piste d'action concrète que peut apporter le PLUi est l'inscription d'emplacements réservés visant à la création de chemins piétons et de pistes cyclables.

Les participants s'interrogent notamment sur la sécurisation de ces voies. Celles-ci doivent être créées à côté des voies principales et non sur l'emprise existante des voies.

Commerces et services

Une élue demande comment il est possible de préserver les quelques commerces existants dans les pôles de service.

Le bureau d'études rappelle qu'au même titre que la limitation des déplacements automobiles, il serait opportun de favoriser l'arrivée de nouvelles populations à proximité de ces services.

D'autres solutions sont envisageables, telles que l'interdiction du changement de destination des cellules commerciales les mieux situées, l'instauration d'un droit de préemption sur les fonds de commerce, voire l'achat par la collectivité de cellules commerciales afin de les louer à des prix raisonnés aux commerçants.

Sur ce dernier point, M. Fontaine rappelle que la collectivité a d'ores et déjà engagé cette politique mais qu'elle ne peut racheter l'ensemble des cellules commerciales vacantes du territoire. La priorité doit aller aux boulangeries, et éventuellement aux commerces de bouche.

Un élu évoque l'exemple d'Essay, où selon lui, le café multi-services anime autant le bourg qu'une boulangerie.

Agriculture

Une personne s'interroge sur la prise en compte de l'agriculture dans le PLUi.



Le bureau d'études précise comment le diagnostic agricole est réalisé et quels sont les enjeux sur ce point. L'idée principale étant de limiter l'impact du PLUi sur l'activité agricole, que ce soit en termes de consommation des terres, que de respect d'une certaine distance entre les sièges d'exploitation et les zones d'habitat.

Il rappelle notamment qu'il faudra être particulièrement vigilant sur la sélection des bâtiments agricoles pouvant être transformés en habitation. La Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) donne un avis conforme au moment de l'instruction de la demande de changement de destination en zone agricole.

Santé

Une élue reste sceptique sur la capacité du territoire à maintenir une offre en service de santé de qualité. Le projet de pôle de santé doit permettre d'accueillir de nouveaux professionnels et pas uniquement ceux déjà présents sur le territoire. Au regard du vieillissement de la population, cela est d'autant plus important.

L'IDENTITÉ DU TERRITOIRE ET SES ÉVOLUTIONS

Une présentation des différents réservoirs de biodiversité du territoire est réalisée. Est souligné l'importance de la zone Natura 2000 "Haute vallée de l'Orne et affluents" qui couvre une grande partie du territoire et passe parfois à proximité des bourgs. Il faudra être particulièrement vigilant sur la prise en compte de ces espaces qui doivent être strictement protégés.

Patrimoine bâti

Il est rappelé que la Communauté de communes va élaborer parallèlement au PLUi, un site patrimonial remarquable (SPR) sur la commune de Sées, qui a obtenu récemment le label de petite cité de caractère. Ces deux documents devront être compatibles d'un point de vue réglementaire, leurs prescriptions se superposant aux demandes d'autorisation de construction.

Une participante s'interroge sur le rôle et les compétences de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) qui selon elle, ne facilite pas toujours la mise en place des projets.

Sur ce point, des élus complètent l'interrogation sur la légitimité des périmètres « automatiques » des 500 mètres autour des monuments inscrits ou classés, qui parfois couvrent des secteurs qui n'ont aucune co-visibilité avec les monuments.

Concernant le rôle de l'ABF, cela ne relève pas du PLUi.

Le bureau d'études évoque la possibilité pour les élus d'engager une démarche de modification du périmètre des 500 mètres dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il précise toutefois que cette démarche est à réaliser en



concertation étroite avec l'ABF et que les périmètres peuvent être réduits sur certains secteurs sous réserve de justification de non co-visibilité mais peuvent être étendus sur d'autres secteurs.

Tourisme

Le bureau d'études souligne qu'au regard du projet touristique porté par la Communauté de communes, il y a tout intérêt à protéger le paysage encore bien préservé du territoire. À ce titre, un inventaire des haies est en cours. Le PLUi est l'occasion de protéger ces haies et de mettre en place une commission « bocage » qui serait chargée du respect des règles et du suivi des éventuelles compensations en cas de coupe en lien avec les propriétaires privés. Il est également proposé d'inventorier le petit patrimoine afin de le mettre en valeur (croix, puits, ...).

Une personne rappelle également qu'il y a un projet d'extension de la voie verte. Ce projet doit être intégré au PLUi.

Zone inondable

Un élu souligne l'importance de la prise en compte des zones inondables dans le PLUi. Le territoire est en effet exposé à ce risque.

Réseaux publics

Un élu rappelle le coût lié à l'extension des réseaux publics (assainissement collectif, électricité, téléphonie, ...) qui revient très souvent à la collectivité. Les futures possibilités de construction doivent donc prendre en compte la présence ou l'absence de ces réseaux.

Le bureau d'études rappelle que la Communauté de communes a récemment mis à jour les plans de zonage d'assainissement collectif de 6 communes. Ce travail permettra de prioriser les futures zones « à urbaniser ».

Régime du Règlement National d'Urbanisme

M. Duval (Conseiller départemental du canton de Sées) demande quel est l'apport du PLUi par rapport au régime du RNU qui, selon lui, prend déjà en compte les différentes règles qui s'appliquent au territoire (zone de protection environnementale, ...), et a permis à certaines communes de se développer.

Le bureau d'études rappelle que le RNU a permis le développement de certaines communes par le passé. L'application de ce régime est aujourd'hui beaucoup plus restrictive qu'il y a 10 ou 15 ans. Les services de l'Etat qui instruisent les demandes de construction sur ces territoires ont aujourd'hui une interprétation très stricte de ce qui peut être considéré comme un espace urbanisé pouvant accueillir des constructions nouvelles. Ces communes reçoivent donc de très nombreux refus et les élus éprouvent souvent des difficultés à justifier ces derniers auprès des administrés.



De plus, le régime du RNU « dé-saisi » en partie les élus de leur responsabilité démocratique sur l'aménagement du territoire. Sans réelle visibilité sur les possibilités d'aménagement et de construction, il est en effet difficile de porter un projet de territoire viable et intelligible.

Le PLUi doit répondre à ces manquements.

Schéma de cohérence territoriale

Une personne demande si un SCoT est en cours d'élaboration. Aucun périmètre de SCoT n'a encore été arrêté sur le territoire et il y a très peu de chance que ce périmètre soit arrêté avant 2020, voire 2021. L'élaboration d'un SCoT étant généralement plus longue qu'un PLUi, le PLUi des Sources de l'Orne sera donc approuvé bien avant l'approbation d'un SCoT couvrant le territoire.

Le bureau d'études rappelle que les Communautés de communes et Pays voisins sont associés à l'élaboration du PLUi. Il faudra donc veiller avec eux à anticiper la compatibilité du PLUi avec un possible futur SCoT.

Elections de 2020

Un participant s'interroge sur la pertinence de lancer une étude de cette ampleur à moins d'un an des prochaines élections municipales.

M. Le Carvenec répond que cela n'aura pas d'incidence sur la bonne poursuite de l'étude. Le bureau d'études complète en précisant que si l'on avait été plus avancé dans l'étude avec par exemple un projet de zonage bien établie, cela aurait pu poser problème. Nous n'en sommes qu'à la phase de diagnostic et les prochains mois seront dédiés uniquement à l'élaboration des grandes orientations d'aménagement du territoire. Suite aux élections, une mise au point avec les nouveaux élus sera réalisée. Ils pourront ainsi confirmer ou infirmer ces grandes orientations avant d'entamer sereinement la phase de traduction réglementaire.

Demande de classement de parcelles en zone constructible

Plusieurs participants ont fait part de leur demande spécifique de classement de leur parcelle en zone constructible.

Il est rappelé qu'un registre d'observations est disponible dans chaque mairie. Le bureau d'études et les élus invitent les particuliers à expliciter leur demande en y joignant plans et divers documents. Les demandes peuvent également être transmises par courriel et courriers aux mairies et à l'intercommunalité.

Une participante demande s'il est envisageable de se rendre sur le terrain avec les élus et éventuellement le bureau d'études afin d'éviter toute erreur d'appréciation. Le bureau d'études répond que cela est à voir directement avec les élus en fonction de leur disponibilité. Dans le cas de parcelles stratégiques pour la commune, le bureau d'études effectue automatiquement un travail de terrain.



Concertation

Plusieurs participants demandent à ce que le support de présentation des réunions publiques soit mis en ligne sur le site de l'intercommunalité. La présentation et le compte-rendu des réunions publiques seront très prochainement mis en ligne.

