



## **EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL SÉANCE DU 05 OCTOBRE 2022**

**Date de convocation : 22/09/2022**  
**Nombre de Conseillers en exercice : 27**  
**Nombre de Conseillers Présents : 21   Nombre de pouvoirs : 5   Nombre de Conseillers votants : 26**  
**Date d'affichage : 12/10/2022**

**VOTE : Voix Pour : 26   Voix contre : 0   Abstentions : 0**

**L'an deux mil vingt-deux le 05 Octobre à 20 heures 00**, les membres du Conseil Municipal de Sées dûment convoqués et sous la présidence de M. Mostefa MAACHI, Maire de SÉES, se sont réunis, au nombre prescrit par la loi, dans la salle de réunion de la Maison des Services et des Associations.

**Présents** : M. Mostefa MAACHI, Maire, M. Fabrice EGRET, Mme Pamela LAMBERT, Mme Marie-Caroline MALEWICZ-LABBE, M. Guillaume DUDRAGNE, Mme Martine BIDAULT, M. Jacques MAUSSIRE, Mme Martine LEMOINE, Adjoint, Mme Martine MEYER, M. Damien SOREL, Mme Florence LECAMUS, Mme Séverine LOUVEAU, Mme Patricia CHARPENTIER, Mme Jacqueline BLOND, Mme Jacqueline DUJARRIER, Mme Béatrice MIKUSINSKI, M. Jean-Paul SAUVAGET, Mme Hélène DEBACKER, M. Christian RICHARD, M. Raymond FREBET, Mme Véronique BARIA UGUEN

**Absents Excusés** : M. Christophe ROBIEUX, M. Richard PAUPY, M. Antoine BIGNON, M. Florian MENAGER, M. Jean-Marc LETELLIER.

**Ont donné pouvoir** : M. Christophe ROBIEUX à M. Mostefa MAACHI ; M. Richard PAUPY à Mme Jacqueline BLOND ; M. Antoine BIGNON à Mme Patricia CHARPENTIER ; M. Florian MENAGER à Mme Marie-Caroline MALEWICZ-LABBE ; M. Jean-Marc LETELLIER à M. Fabrice EGRET.

**Absents non Excusés** : M. Bruno ROUX

**Secrétaire de Séance** : M. Jacques MAUSSIRE

**OBJET : Débat relatif aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUI de la CdC des Sources de l'Orne**

Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) est une étape importante dans l'élaboration du PLUI. C'est la pierre angulaire du projet, l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial qui s'est déroulé depuis octobre 2018, avec l'organisation d'ateliers thématiques et de réunions auxquelles ont été associés les élus locaux, les habitants, les agriculteurs et les personnes publiques associées.

Trois réunions publiques se sont tenues les 9, 10 et 11 mai, pour partager la démarche avec la population.

Un débat sur le PADD a eu lieu le 9 juin 2022 en Conseil communautaire et ce même débat doit avoir lieu au sein des Conseils municipaux de chacune des 23 Communes membres de la Communauté de communes.

Chaque élu ayant reçu une première version du document écrit, il est proposé notamment de revenir sur les éléments qui ont suscité des remarques de la part des élus, du public et des personnes publiques associées afin d'en débattre.

Il est tout d'abord rappelé les grands axes du projet :

I/ construire un territoire de proximité et de services ;

II/ rechercher l'autonomie économique ;

III/ placer l'environnement au cœur du projet de territoire.

Puis, il est exposé la procédure à suivre ainsi que les objectifs d'élaboration du PLUi, notamment en matière de calendrier. Ainsi, l'arrêt du PLUi est programmé d'ici la fin de l'année et son approbation avant la fin 2023. Le document de présentation est joint à la présente délibération.

Il est alors débattu de chacune des orientations du PLUi.

## **I/ Présentation de l'axe 1 : Construire un territoire de proximité et de services**

Cet axe se décline selon les orientations suivantes :

### **- Organiser l'armature territoriale**

*Mme Debacker demande que soit expliqué ce que l'on entend par : « il faut engager des efforts supplémentaires de reconquête des logements vacants dans le centre-ville ». Quels sont les outils pour pouvoir faire ça ?*

Réponse : La DDT s'en occupe. Il y a notamment la base de données LOVAC qui permet d'obtenir un inventaire très précis des logements vacants. Il faudrait un animateur de l'habitat qui contacterait chaque propriétaire pour essayer d'insuffler un projet. Des aides sont possibles pour l'amélioration de l'habitat. Le dossier de création d'un observatoire de l'habitat aidera à travailler sur ce point. Il y a toujours des visites OPAH chez les habitants.

*Mme Baria Uguen : Est-ce que vous faites un lien pour avoir de nouveaux habitants avec les impôts locaux sur Sées pour attirer du monde ?*

Réponse : Sur la ville de Sées, les terrains à construire seront plus petits qu'à Essay ou Mortrée ce qui peut aider les personnes qui souhaitent habiter à Sées à pouvoir acheter un terrain.

### **- Innover en matière d'équipements et de services**

*Mme Debacker : Les gares ont fait l'objet de débats importants. Est-ce que Nous en tant que CdC on a les moyens d'intervenir auprès de la SNCF pour qu'elle ne ferme pas ces gares ? Juridiquement, avons-nous des moyens ?*

Réponse de M. le Maire : cela a fait l'objet de plusieurs discussions à la CdC. Nous sommes allés à la Région pour défendre le dossier de la gare de Sées et de Surdon. Satisfaction a été obtenue en partie. Pour la gare de Sées théoriquement il devrait y avoir le changement des abris, le déplacement du parking et la partie handicap qui sera reconstruite du côté de la gare. Pour la gare de Sées c'est acté et les travaux devraient démarrer fin d'année ou début de l'année prochaine.

Pour Surdon, il y a un point d'achoppement qui concerne le parking qui est trop petit. Un terrain appartenant à la SNCF a été ciblé. La SNCF n'est pas contre de le mettre à disposition de la CdC mais cela nécessite un travail complémentaire et des autorisations au plus haut niveau. J'ai appelé le Directeur Régional de la SNCF cette semaine. Il a promis une réponse avant la fin du mois.

Voilà, j'ai répondu à votre question ?

*Mme Debacker* : Oui, vous nous donnez des informations déjà données en conseil et à la CdC, mais je doute de trop. on a bien vu, ils ont fait une nouvelle gare à Surdon mais cependant ils l'ont fermé. Je suis dans l'inquiétude que bien qu'ils fassent des travaux à Sées, ils la ferme dans les années qui viennent.

M. Le Maire : Je ne vois pas pourquoi vous dites ça, il y a une bonne fréquentation. Le rapport obtenu du Directeur Général ne fait pas état de la fermeture de la gare de Surdon. Il faut être vigilant, je suis d'accord avec vous, mais pour l'instant il n'en est pas question.

**- Des déplacements « sur le territoire » et « vers l'extérieur »**

*Point qui n'a pas fait débat.*

**II/ Présentation de l'axe 2 : Rechercher l'autonomie économique**

Cet axe se décline selon les orientations suivantes :

**- Créer les conditions du maintien de l'activité agricole**

*Mme Baria Uguen : C'est quoi la protection des jardins familiaux et potagers ?*

Réponse : S'il y a un projet de densification, il faut essayer de préserver ces espaces.

M. Maussire : par exemple, dans un projet de lotissement il est obligatoire d'inclure à l'intérieur de l'aménagement une surface réservée aux aires de jeux, de détente et des jardins. Cela fait déjà parti du PLU de Sées, ce qui n'est pas le cas des autres communes.

M. le Maire : c'est pour cela que nous avons été obligé de revoir le projet du Champ Gérard.

**- Définir une véritable stratégie de planification et de programmation de l'offre en foncier et immobilier économique**

*Mme Lambert : Il est précisé que si une entreprise veut s'implanter sur le territoire, il faut que ce soit en priorité sur la ville de Sées et dans les centres-bourgs. Cela a-t-il été acté par les autres communes ? Comment cela sera formalisé ?*

Réponse : Le PADD est l'expression politique et la concrétisation d'un travail partenarial. Ce sont les élus qui ont décidé et donc c'est déjà acté par tous.

**- Préserver la vitalité commerciale de nos bourgs**

*Mme Debacker : Lorsque l'on parle d'interdire le changement de destination d'un commerce identifié, jusqu'à présent j'étais resté sur : « il y a un commerce, on ne le transforme pas en maison d'habitation ».*

*Est-ce que cette phrase signifie aussi que si j'ai une boucherie, dois-je la conserver en boucherie ou puis-je la transformer en magasin de chaussures ?*

Réponse de M. le Maire : Actuellement, quelqu'un qui veut changer son commerce en maison d'habitation, il peut le faire car il n'y a pas de périmètre de sauvegarde du commerce sur la ville de Sées. Un travail sur ce périmètre est engagé avec la CCI pour définir un périmètre.

Ce périmètre sera actif fin 2023 avec l'approbation du PLUI.

*Mme Debacker : qu'elles sont les réglementations qui seront mises sur ce périmètre-là ? Qui décidera de ces réglementations, une commission, un groupe de travail, Est-ce à la CdC ou à la commune que cela se passera ?*

Réponse : Le PLUI est instruit au niveau de la Communauté de Communes. Le travail est effectué avec la CCI et les élus pour définir le périmètre.

M. Maussire : C'est plus un raisonnement. Si on est optimiste et que l'on arrive à remplir progressivement la zone d'activité, fatalement on aura des besoins nouveaux à Sées. Ce sera forcément un développement économique, mais il faudra aussi être capable de recevoir les gens qui travailleront.

M. le Maire : Je suis convaincu que la zone d'activité doit se remplir et j'ai bon espoir que dans les 3 – 4 années qui viennent, toute la superficie sera prise.

Donc Il y aura de l'emploi avec possiblement de nouveaux habitants.

*Mme Baria Uguen : Je voudrais savoir si par rapport aux commerces, il y aura quelque chose de fait pour les commerces en milieu rural ?*

Réponse : C'est en cours de discussion pour voir ce qui pourrait être mis en place.

M. le Maire : Il y a 3 petites villes dont le commerce fonctionne très bien. Mortrée, Alménèches et Essay. On doit préserver leurs commerces. C'est une priorité pour la CdC et la CCI l'a pointé.

**- Affirmer le tourisme comme pilier de l'économie**

*Mme Debacker, c'est plus un commentaire. Quand vous dites « favoriser le développement des hébergements touristiques » c'est plus du développement industriel, du développement du commerce mais c'est aussi le tourisme et nous sommes dans une zone on l'on ne peut pas accueillir un car. Il n'y a pas de tourisme de masse qui peut être fait. Il ne faut pas l'oublier c'est important de pouvoir essayer de créer un hébergement ne serait-ce que pour accueillir un car une nuit pour pouvoir être une ville étape dans un circuit touristique. Cela doit être dans nos esprits pour pouvoir le mettre en place.*

*M. Maussire : Le soucis des cars, je veux bien les accueillir, le problème, c'est la circulation dans le centre-ville.*

*M. Sauvaget : Le problème avec les cars, ce n'est pas tellement la circulation, c'est l'hébergement.*

*M. Maussire : Ce n'est pas à la municipalité de monter un hôtel.*

M. le Maire prend note de la remarque de Mme Debacker.

### **III/ Présentation de l'axe 3 : Placer l'environnement au cœur du projet de territoire**

Cet axe se décline selon les orientations suivantes :

- **Limiter au strict nécessaire l'artificialisation des sols**
- **Viser l'autonomie énergétique**
- **Tendre vers une meilleure cohabitation avec l'environnement**
- **Protéger le patrimoine paysager et culturel**

*Mme Baria Uguen : L'éolien est toujours d'actualité ?*

Réponse : Toujours d'autant plus au vu de l'avis de la CDPNAF

Les questions relatives au PADD sont épuisées.

#### **➤ Le conseil municipal après en avoir délibéré, à l'unanimité :**

➤ **ACTE**, la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et du développement durable tel que prévu par les dispositions de l'article L. 153-12 de Code de l'Urbanisme.

Ainsi fait et délibéré à Sées, les jour, mois et an susdits,  
Pour extrait conforme

Le Secrétaire de séance  
Jacques MAUSSIRE

Le Maire  
Mostefa MAACHI



Signé électroniquement par  
Mostefa MAACHI  
Le 11 octobre 2022

Accusé de réception en préfecture  
061-216104646-20221005-DELIB-066-2022-DE  
Date de télétransmission : 11/10/2022  
Date de réception préfecture : 11/10/2022