

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



# 2017 - 2042

## *SCOT du Pays du Perche ornais*



**Rapport d'évaluation du SCOT (16.09.2024)**

**T + 6 ans > 2018-2024**

*Document arrêté le : 22/12/2017*

*Document approuvé le : 21/09/2018*

## Sommaire

<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU SCOT.....</b>	<b>3</b>
A - LES ATTENTES DU CODE DU L'URBANISME.....	3
B - LES INDICATEURS DE SUIVI DU SCOT .....	3
C - EVOLUTION DES PRINCIPAUX INDICATEURS.....	4
D - ENVIRONNEMENT.....	8
E - TRANSPORTS & DEPLACEMENTS.....	12
F - MAITRISE CONSOMMATION DE L'ESPACE & REDUCTION DU RYTHME D'ARTIFICIALISATION DES SOLS	17
G - IMPLANTATIONS COMMERCIALES.....	24
H - BILAN DE L'EVALUATION DES 6 ANS (2018 - 2024).....	26

*Le diagnostic stratégique et l'état initial de l'environnement ont été réalisés entre 2013 et 2014 à l'échelle des 111 communes historiques du Perche ornais et des 7 Communautés de Communes initiales du projet. Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, le nombre d'EPCI est passé à 4 et le territoire ne comptait désormais plus que 71 communes suite à la création de 9 communes nouvelles. Le périmètre étant identique et les fusions entre EPCI ayant été réalisées en intégrant l'intégralité du périmètre des anciens EPCI, il n'a pas été nécessaire de revoir l'état des lieux initial à l'origine de la structuration du projet de territoire (PADD / DOO).*

*L'actualisation des indicateurs réalisée en 2018 a permis de compléter les informations sur les dynamiques en cours permettant de faire le lien entre l'état des lieux et les indicateurs de suivi et ce, en prévision de la présente évaluation du SCOT. L'analyse des résultats de l'application du schéma reprend naturellement ce format pour évaluer les dynamiques ou actions mises en place tout en observant l'évolution du territoire au travers d'une sélection d'indicateurs précédemment identifiés.*

*Tout comme pour l'élaboration du SCOT, l'évaluation de la mise en œuvre du schéma sur la période de 6 ans prévue par les textes a été réalisée en interne, en lien avec les EPCI et les partenaires, en vue de maîtriser à la fois les coûts induits par une externalisation mais également de façon à conserver un format synthétique permettant plus aisément, au grand public notamment, d'appréhender le bilan des 6 ans.*

*Les réunions de travail régulières des 4 EPCI du Perche (notamment dans le cadre des contractualisations Contrat de territoire / CRTE, conventions PVD, des évolutions des PLUi et points planification EPCI/PETR) ont permis de préparer l'évaluation au fil de l'eau. Les liens étroits avec les chambres consulaires et le Pnr du Perche favorisent la connaissance du territoire et le partage des enjeux.*

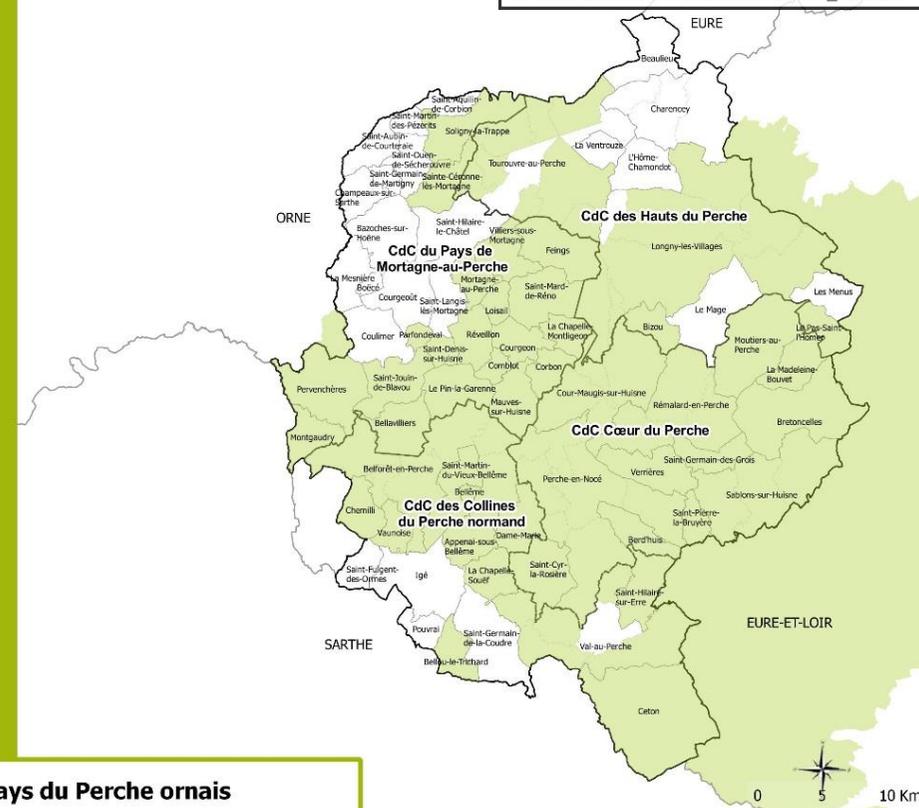
## Organisation territoriale du Perche ornais

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



### Pays du Perche ornais

- Bizou Communes du Perche ornais
- Périmètre du Pays du Perche ornais
- Pnr du Perche

Sources : BD TOPO® IGN - 2013  
Réalisation : PETR Perche ornais - janvier 2018



# Analyse des résultats de l'application du SCOT

## A - Les attentes du Code du l'urbanisme

### Ce que dit la loi

> Article L143-28

Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 203

Six ans au plus après la délibération portant approbation du schéma de cohérence territoriale, la dernière délibération portant révision complète de ce schéma, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 procède à une analyse des résultats de l'application du schéma, notamment en matière d'environnement, de transports et de déplacements, de maîtrise de la consommation de l'espace, de réduction du rythme de l'artificialisation des sols, d'implantations commerciales et, en zone de montagne, de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles structurantes.

Cette analyse est communiquée au public, à l'autorité administrative compétente de l'Etat, et à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, mentionnée à l'article L. 104-6. Sur la base de cette analyse et, le cas échéant, du débat mentionné au troisième alinéa, l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 délibère sur le maintien en vigueur du schéma de cohérence territoriale ou sur sa révision.

Lorsque le périmètre du schéma de cohérence territoriale est identique à celui d'un plan local d'urbanisme intercommunal, cette analyse comprend, en outre, un examen de l'opportunité d'élargir le périmètre du schéma, en lien avec les territoires limitrophes. L'organe délibérant de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 débat alors spécifiquement sur l'évolution du périmètre du schéma avant de décider du maintien en vigueur du schéma ou de sa révision.

A défaut d'une telle délibération, le schéma de cohérence territoriale est caduc.

NOTA :

Conformément à l'article 7 de l'ordonnance n° 2020-744 du 17 juin 2020, ces dispositions entrent en vigueur le 1er avril 2021.

L'analyse des résultats de l'application du SCOT doit être réalisée dans un délai maximal de 6 ans à compter de la date d'approbation du document ; elle porte notamment sur l'environnement, les transports et déplacements, la maîtrise de la consommation d'espaces, la réduction du rythme d'artificialisation des sols et les implantations commerciales.

L'analyse effectuée sera communiquée au public ainsi qu'aux instances compétentes de l'Etat ; sur la base de ce bilan, une délibération viendra acter le maintien en vigueur du schéma (ou sa révision).

De façon plus générale, le bilan des 6 ans est l'occasion de vérifier la faisabilité de la mise en œuvre des intentions, de mesurer les impacts réels des règles inscrites dans le DOO (Document d'Orientation & d'Objectifs) et, le cas échéant, d'évoquer les moyens déployés pour la mise en œuvre du SCOT.

Cette étape permet ainsi d'évoquer les choix et les dynamiques en cours.

## B - Les indicateurs de suivi du SCOT

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



### 51 indicateurs identifiés sur les 12 axes du DOO

Partie 3 - Document d'Orientation et d'Objectifs (élaboré en 2016-2017)

Annexe 4 / Indicateurs de suivi				
Axe du DOO	Objectifs	Sources	Objectifs	Sources
Organisation de l'espace	Evolution des pôles de l'armature territoriale (population, logement, équipements, services, commerces, emploi)	Insee / MAJIC / BPE	Evolution de l'offre touristique : hébergements, emploi, accueil, itinéraires	Insee / CD 61 / CDC
			Suivi de la fréquentation des sites majeurs	
Risques, pollution et nuisances	Suivi quantitatif de la population et des biens soumis à un risque (ex. inondation)	PPRI / AZI / BD Topo	Evolution de la qualité de l'air, des nuisances olfactives ou sonores (PEB - points noirs)	AurCOM / DDT
	Actualisation des inventaires théoriques des carrières et indices sur le Perche ornais (nombre de communes / intercommunalités ayant engagé la démarche)	DDT / EPCI	Actualisation des connaissances ZUVEC hors PPRI dans les PLU(G)	Pays / EPCI
Gestion économique des espaces	Suivi de la consommation foncière par EPCI et par destination puis en fonction de la nature et localisation des espaces consommés	MAJIC / EPNF	Evolution des densités (nombre de logements réalisés par ha consommé, en fonction des périodes de réalisation)	MAJIC / Sit@del
	Evolution périodique du Mode d'Occupation du Sol (MOS), à minima selon les grandes catégories suivantes : bâti / agricole / naturelle / forestière	Pôle Geo. Normand / MAJIC / EPNF	Evolution de l'artificialisation et de l'étalement urbain (croissance démo vs artificialisation - empiètement urbain)	MAJIC / Insee / RGE (évolution dans le temps) / RPA / RGA / CA 61
Protection des espaces agricoles, naturels et urbains	Evolution des premières réglementations et inventaires (N2000, ZNIEFF, RNR, APPB, sites / nombre et surfaces)	DREAL	Evolution de la SAU et des exploitations	Pays / EPCI
	Inventaires / protections (zones humides, haies, éléments ponctuels : TVB)	EPCI / PLU	Evolution des alternatives récréatives et écologiques dans les zones > 10 000 m²	Pays / EPCI / PLU
Préservation des ressources	Eau potable : qualité, volumes posés, consommation globale et par habitant, rendement des réseaux et suivi de l'instauration des DUP	BD Topo / BD Haies / DDT / Bocage Par	Suivi de la protection des chemins et itinéraires dans les PLU(G)	Pays / EPCI
	Eaux pluviales : évolution du linéaire et des dispositifs de traitement	EPCI / SIAEP / SDE	Evolution de l'économie locale (emplois / entreprises / répartition entre les pôles / offres d'accueil)	Insee / DIRECCTE
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Intégration des inventaires, actualisation des connaissances (bâti, éléments ponctuels...) et instauration de règles dans les PLU(G)	EPCI	Evolution du chômage (nombre de chômeurs / taux)	Insee
	Suivi de l'élaboration des outils de protection du patrimoine (SPR / PDI)	DDT / ABF	Suivi de l'évolution du parc de logements sociaux et projets des bailleurs	Bailleurs / Insee
Habitat	Dynamiques démographiques des territoires (évolution démographique, taille et évolution du nombre de ménages, structure de la population par âge)	Insee	Structuration résidentielle et le cas échéant apports démographiques autour des gares et haltes ferroviaires (1 km)	MAJIC / Insee
	Evolution du parc de logements (nombre, répartition, typologie, formes) et de ses principales caractéristiques (structure-mode d'occupation, taille, surface)	Insee / Sit@del / Filocom		
Transport et déplacements	Evolution de la mobilité (temps de déplacement et distances domicile/travail)	Insee		
	Suivi du développement des offres alternatives (voiturage, pistes cyclables et cheminements, bornes électriques ou sites autoparcage...)	EPCI / BD Topo		
Equipement commercial et artisanal	Evolution de l'offre (nombre de gares / haltes / carrefours et usages des transports collectifs / bus / train / TAD)	CD 61 / EPCI / SNCF		
	Suivi de développement des zones économiques par strate (évolution de l'offre au sein des zones d'activités / bâtiments vacants / friches)	MAJIC / PLU		
Equipements et services	Evolution du nombre de commerces sur les pôles et suivi quantitatif / qualitatif des entités commerciales > à 300 m² ou > à 1 000 m²	CCI / Insee		
	Suivi spécifique des filières (tourisme / artisanat / commerces...)	Insee / CCI / CMA		
Performances environnementales et énergétiques	Evolution de l'offre en équipements et services dans l'armature du territoire (gammes de proximité, intermédiaire ou supérieure)	Insee / BPE		
	Evolution de l'accès HD/THD des foyers et entreprises du Perche ornais	Orange / CD 61		
Performances environnementales et énergétiques	Bilan énergétique, analyse des secteurs énergétiques et émissions de GES	Biomasse Normande		
	Quantification des grands projets et des équipements générateurs d'ER	Pays / ADEME		
Performances environnementales et énergétiques	Guchats habitat / énergie - plan bocage	Pays / Par		

6 ans au plus tard après la délibération d'approbation du SCOT, le PETR évaluera les incidences de la mise en œuvre du plan à partir des indicateurs de suivi mentionnés ci-dessus → Les données issues du rapport de présentation constitueront le T0 qui sera préférentiellement suivi d'une analyse avec une périodicité de 3 ans en vue d'ajuster si besoin les tendances

SCOT du Pays du Perche ornais - version approuvée le 21.09.2018

- 54 -

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT intègre - en annexe 4 du DOO - une diversité d'indicateurs permettant, à horizon 6 ans, d'évaluer les incidences de la mise en œuvre du plan et ce, in fine, depuis la mise à l'étude du schéma.

En l'absence d'observatoire ou d'observation locale dédiés au suivi de ces indicateurs, une partie des indicateurs ne sera pas abordée ou développée dans le bilan des 6 ans du SCOT (données non actualisées ou indisponibles, absence observatoire & SIG dédié à la mise en œuvre du SCOT, délai de récupération des données auprès des gestionnaires ou opérateurs, etc.).

## C - Evolution des principaux indicateurs

Dans le cadre de la procédure du SCOT, les principaux indicateurs et dynamiques du territoire ont été actualisés entre l'arrêt et l'approbation du document afin de mettre à jour une partie de l'état des lieux réalisé entre 2012 & 2017. Le développement suivant reprend ce principe en priorisant l'analyse sur les « données principales » issues du recensement Insee (*population, logements, etc.*).

EPCI	Population légale 2010	Population légale 2015	Evolution sur 5 ans	Variation annuelle 2010 - 2015
Pays de Mortagne	14 753	14 106	- 647	- 0,9 % dont - 0,2 % solde naturel
Hauts du Perche	8 713	8 445	- 268	- 0,6 % dont - 0,5 % solde naturel
Cœur du Perche	11 809	11 614	- 195	- 0,3 % (uniquement solde migratoire)
Collines du Perche normand	13 313	12 834	- 479	- 0,7 % dont - 0,4 % solde naturel
<b>Pays Perche ornais</b>	<b>48 588</b>	<b>46 999</b>	<b>- 1 589</b>	<b>- 0,65 %</b>

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2010 ET 2015, INSEE RP 2018

EPCI	Population légale 2015	Population légale 2021	Evolution sur 6 ans	Variation 2015 - 2021
Pays de Mortagne	14 106	13 515	- 591	- 4,19 % (- 0,7 % / an)
Hauts du Perche	8 445	7 954	- 491	- 5,81 % (- 0,97 % / an)
Cœur du Perche	11 614	11 113	- 501	- 4,31 % (- 0,72 % / an)
Collines du Perche normand	12 834	11 954	- 880	- 6,86 % (- 1,14 % / an)
<b>Pays Perche ornais</b>	<b>46 999</b>	<b>44 536</b>	<b>- 2 463</b>	<b>- 5,24 %</b> <b>(- 0,87 % / an)</b>

EVOLUTION DE LA POPULATION ENTRE 2015 ET 2021, INSEE RP 2021

Sur la période récente 2015-2021, la population municipale est passée de 46 999 à 44 536 habitants marquant ainsi une régression annuelle de 0,87 %, légèrement plus marquée sur la période récente comparativement à la période élargie 2010-2021 (- 8,34 % > 0,76 % par an). A noter que les attentes du SCOT avaient été fixées à + 649 habitants à horizon 2025 soit une variation de près de 500 %.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le 28,7 habitants par km<sup>2</sup>

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

La densité d'habitant au km<sup>2</sup> est désormais passée à 28,7 habitants par km<sup>2</sup>, soit 30,8 en 2014 soit une réduction théorique de 6,7 %.

Période	Population		Densité de population (hab/km <sup>2</sup> )	
	4 intercommunalités-métropoles	France	4 intercommunalités-métropoles	France
1968	47 567	50 798 112	30,9	80,3
1975	46 846	53 764 064	30,4	85,0
1982	47 149	55 569 542	30,6	87,8
1990	47 112	58 040 659	30,6	91,7
1999	47 657	60 149 901	30,9	95,1
2009	48 550	64 304 500	31,5	101,6
2014	47 433	65 907 160	30,8	104,2
2020	44 786	67 162 154	29,1	106,2

Source : Insee, séries historiques du RP, exploitations principales

Selon les dernières données issues des recensements de population de l'Insee, la population du Perche ornais baisse progressivement depuis la fin des années 2000 avec une diminution approchant les 4 000 habitants soit approximativement 8 % de la population en moins sur une période de 10/12 ans (*impact solde migratoire et naturel identique 50/50 sur la période 2014/2020*). La baisse démographique s'est même accentuée au cours des 6 dernières années d'évaluation correspondant à la période 2015-2021.

La part des + de 75 ans dans la population ne cesse de croître. Cette augmentation est comparativement plus rapide que la moyenne nationale : 13,4 % pour le Perche ornais contre 9,5 % à l'échelle nationale (*respectivement 8,9 % et 7 % en 1999*).

EPCI	Nombre / population des ménages 2015	Nombre / population des ménages 2020	Variation 2015 - 2020
Pays de Mortagne	6 329 13 516	6 211 12 775	- 118 -741
Hauts du Perche	3 825 8 134	3 758 7 809	- 67 - 325
Cœur du Perche	5 183 11 655	5 109 11 108	- 74 - 547
Collines du Perche normand	5 637 12 425	5 493 11 591	- 144 - 834
<b>Pays Perche ornais</b>	<b>20 974</b> <b>45 729</b>	<b>20 565</b> <b>43 283</b>	<b>- 409</b> <b>- 2446</b>

EVOLUTION DU NOMBRE DE MENAGES ENTRE 2015 ET 2020, INSEE 2021

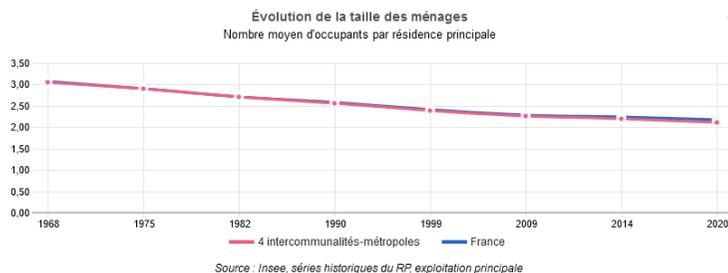
Envoyé en préfecture le 20/09/2024  
 Reçu en préfecture le 20/09/2024  
 Publié le 20/09/2024  
 ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

Le nombre et la population des ménages suivent la même logique que la population légale avec une baisse de 4 000 habitants entre 2010-2020 pour un nombre de ménages qui reste relativement constant sur la période 2015-2020.

EPCI	Taille moyenne 2010	Taille moyenne 2015	Taille moyenne 2020	Variation sur 10 ans
Pays de Mortagne	2,23	2,14	2,08	- 6,73 %
Hauts du Perche	2,21	2,13	2,09	- 5,43 %
Cœur du Perche	2,27	2,25	2,17	- 4,4 %
Collines du Perche normand	2,28	2,20	2,11	- 7,46 %
<b>Pays Perche ornais</b>	<b>2,25</b>	<b>2,18</b>	<b>2,11</b>	<b>- 6,22 %</b>

EVOLUTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES ENTRE 2010 ET 2020, INSEE RP 2020

La diminution de la taille des ménages semble ralentir sur certaines intercommunalités mais la tendance à la baisse se poursuit avec une réduction de l'ordre de 6 % en 10 ans pour atteindre une taille moyenne de 2,11 en 2020 ; tendance qui suit la même dynamique qu'à l'échelle nationale avec un nombre moyen d'occupants par résidence principale qui ne cesse de décroître depuis 1968.



EPCI	Nombre de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Pays de Mortagne	8 545 87,1 % ind.	6 197 (72,5 %)	1 416 (16,6 %)	931 (10,9 %)
Hauts du Perche	5 836 93,4 % ind.	3 758 (64,4 %)	1 376 (23,6 %)	702 (12 %)
Cœur du Perche	7 539 94,5 % ind.	5 117 (67,9 %)	1 665 (22,1 %)	757 (10 %)
Collines du Perche normand	7 553 92,6 % ind.	5 493 (72,7 %)	1 216 (16,1 %)	844 (11,2 %)
<b>2020</b>	<b>29 473</b> (- 12 ; 91,7 % ind.)	<b>20 565</b> (-384 / 69,8 %)	<b>5 673</b> (+ 99 / 19,2 %)	<b>3 234</b> (+ 272 / 11 %)
<b>2015</b>	<b>29 485</b> (+ 674)	<b>20 949</b> (- 63 / 71,1 %)	<b>5574</b> (+ 212 / 18,9 %)	<b>2962</b> (+ 524 / 10 %)
<b>2010</b>	<b>28 811</b>	<b>21 012</b> (72,9 %)	<b>5362</b> (18,6 %)	<b>2 438</b> (8,5 %)

CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS EN 2020, INSEE RP 2020

Une proportion toujours plus importante de logements des 4 communautés de communes individuelles dans le parc de logements constants de la part de logements individuels depuis 2009. Les taux sont supérieurs à 90 % dans 3 EPCI sur 4 pour atteindre une moyenne de 91,7 % à l'échelle du Perche ornais (seulement 55,2 % à l'échelle nationale pour 43,7 % d'appartements). La construction de logements individuels reste très nettement majoritaire et amplifiée par l'absence de projet ou renouvellement de logements collectifs par les bailleurs avec à l'échelle départementale une baisse du nombre de logements dans le parc social. Il y a insuffisamment de projets collectifs portés par des privés même s'il est à noter la création ou des réflexions récentes de quelques logements ou résidences seniors d'ampleurs dans les différentes intercommunalités qui contribueront, en fonction des volumes finaux, à la diversification du parc.

L'augmentation progressive des logements vacants sur les 4 EPCI est à noter depuis 2009 alors que les résidences secondaires évoluent de façon hétérogène sur le territoire tout en conservant un bilan quantitatif positif ; progression de 311 unités en 10 ans pour une part avoisinant les 20 % du parc de logements (19,2 % en 2020 contre seulement 9,7 % à l'échelle nationale). La part des logements vacants dans le Perche reste toutefois équivalente à la moyenne départementale qui est à 11,1 % en 2020 (contre 8,2 % à l'échelle nationale).

Les chiffres détaillés de l'Insee - diffusés à l'été 2024 pour les données du recensement 2021 - montrent une tendance plus favorable avec un fléchissement important de la tendance observée sur les logements vacants (3 052 logements ; + 90 lgts / 10,4 %) tout en soulignant une poursuite de tendance sur les résidences secondaires (5 772 logements / 19,6 % > + 3,6 % en 6 ans).

EPCI	Nombre de logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Pays de Mortagne	8 553	6 237 (73 %)	1 462 (17 %)	854 (10 %)
Hauts du Perche	5 762	3 752 (64,4 %)	1 377 (24 %)	633 (11 %)
Cœur du Perche	7 545	5 118 (67,8 %)	1 693 (22,4 %)	734 (9,7 %)
Collines du Perche normand	7 588	5 516 (72,7 %)	1 240 (16,3 %)	831 (11 %)
<b>2021</b>	<b>29 448</b>	<b>20 623</b> (70 %)	<b>5 772</b> (19,6 %)	<b>3 052</b> (10,4 %)

CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS EN 2021, INSEE RP 2021

A noter que les données ne peuvent être directement comparées avec 2020 puisque les résultats des recensements rénovés ne se comparent correctement entre eux que sur des périodes d'au moins 5 ans ; volumes à comparer avec les chiffres de 2015.

EPCI	Nombre de RP en 2014	% en 2014	Nombre de RP en 2020	% en 2020
Pays de Mortagne	6 319	100 %	6 197	100 %
Propriétaire	4 019	63 %	4 098	66 %
Locataire	2 184	35 %	1 978	32 %
Hauts du Perche	3 832	100 %	3 758	100 %
Propriétaire	2 840	74 %	2 771	74 %
Locataire	913	24 %	901	24 %
Cœur du Perche	5 188	100 %	5 117	100 %
Propriétaire	3 939	76 %	3 903	76 %
Locataire	1 144	22 %	1 110	22 %
Collines du Perche normand	5 645	100 %	5 493	100 %
Propriétaire	3 992	71 %	3 918	71 %
Locataire	1 561	28 %	1 486	27 %
<b>Pays Perche ornaï</b>	<b>20 984</b>	<b>100 %</b>	<b>20 565</b>	<b>100 %</b>
Propriétaire	14 909	71 %	14 683	71 %
Locataire	5 668	27 %	5 470	27 %

ÉVOLUTION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON STATUT D'OCCUPATION ENTRE 2014 ET 2020, INSEE RP 2020

Concernant la vacance des logements, il est à noter de nombreuses études locales (*Rémalard, Sablons, Bretoncelles, Mortagne*) ou actions menées sur le territoire (*taxe logements vacants, inventaires, démarche Mairie Bretoncelles, communication sur les aides*) réalisées en complément des missions de la Plateforme habitat, notamment dans le cadre des programmes PVD (*Petites Villes de Demain*) et principalement sur les pôles locaux qui permettront, à l'appui des premiers retours terrains et des données actualisées suite à la pandémie du Covid-19, d'infléchir la tendance nettement défavorable des 10 /15 dernières années.

Les données observées montrent une régression du nombre de propriétaires et de locataires sur les 4 EPCI depuis 2014, avec des proportions qui restent cependant constantes (*respectivement 71 % et 27 %*). A noter qu'en 2020, la part des propriétaires occupants n'était que de 57,5 % à l'échelle nationale pour 40,3 % de locataire. Le taux de résidences principales construit avant 1946 reste très élevé sur le Perche ornaï (*46,4 %*) comparativement à la moyenne nationale (*20,5 %*) et sans réelle modification au regard de la dynamique actuelle de création de logements, divisée par 5 depuis la fin des années 2000.

EPCI	Emplois 2010	Emplois 2015	Emplois 2020		Taux à 64 ans	Taux 15 à 64 ans
Pays de Mortagne	6 395	5 988	5 748	- 407	73,6 %	12,8 %
Hauts du Perche	2 138	2 038	1 822	- 100	74,2 %	13,3 %
Cœur du Perche	2 783	2 622	2 622	- 161	75,7 %	11,5 %
Collines du Perche normand	5 635	5 229	4 854	- 406	76,8 %	12,0 %
<b>Pays Perche ornaï</b>	<b>16 950</b>	<b>15 877</b>	<b>15 045</b>	<b>- 832</b>		

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS AU LIEU DE TRAVAIL ENTRE 2010 ET 2020, INSEE 2021

Le nombre d'emplois au lieu de travail a également baissé de 5 % sur la période 2015/2020 avec une incidence plus marquée sur les communautés de communes du Pays de Mortagne au Perche et des Collines du Perche normand ; les communautés de communes des Hauts du Perche et Cœur du Perche sont notamment moins impactées par ces évolutions au regard d'une offre économique plus réduite et d'une attractivité résidentielle plus marquée et soutenue avec les territoires limitrophes dont l'Eure-et-Loir (*différenciation Est/Ouest qui perdure*).

EPCI (communes instruites)	Nombre d'actes 2019	2020	2021	2022	2023
Pays de Mortagne (33)	985 483 CUa	896 474 CUa	1295 564 CUa	1141 511 CUa	1107 462 CUa
Hauts du Perche (0/10)	EPCI non instruit par le PETr				
Cœur du Perche (11/12)	712 368 CUa	1041 544 CUa	1255 529 CUa	1178 471 CUa	1064 100 CUa
Collines du Perche normand (11/16)	468 251 CUa	524 249 CUa	666 277 CUa	713 283 CUa	589 220 CUa
<b>Pays Perche ornaï (55/71)</b>	<b>2165</b> 1102 CUa (51 %)	<b>2461</b> 1267 CUa (51 %)	<b>3216</b> 1370 CUa (43 %)	<b>3032</b> 1265 CUa (42 %)	<b>2760</b> 1082 CUa (39 %)

ÉVOLUTION DE LA DYNAMIQUE D'INSTRUCTION SUR LE CENTRE INSTRUCTEUR DU PERCHE ORNAÏ, PETR 2024

L'actualisation et l'analyse des principaux indicateurs du SCOT est l'occasion d'évoquer le fait que la base de recensement de l'Insee depuis 2004 - issue de la loi du 27/02/2002 - conduit à un recensement annuel partiel avec une base d'inventaire complète tous les 5 ans ; une année de référence étant constituée d'une base de 5 ans et constitue l'année médiane sur la période.

Les données de l'Insee actuellement disponibles et valorisées dans le cadre de l'évaluation du SCOT correspondent donc à une période de 5 ans autour du 1<sup>er</sup> janvier 2020 ou 2021 impliquant une non prise en compte, totale ou partielle, de la dynamique observée depuis 5 ans qui se retrouve, a contrario, très nettement retranscrite dans les données relatives à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le centre instructeur du Pays du Perche ornais correspond à 55 des 71 communes du territoire ; la CDC des Hauts du Perche étant instruite par la DDT de l'Orne et 5 autres communes étant instruites directement par les services communaux ou le Conseil départemental de l'Orne.

L'évolution de la dynamique d'instruction (+ 39 % en 5 ans avec une tendance 2024 également équivalente à 3000 actes) montre une nette évolution des projets et travaux sur le territoire du SCOT couplée à une forte progression des autorisations d'urbanisme qui représentent désormais plus de 60 % des actes contre moins de 50 % sur 2019/2020. En fonction des secteurs, on retrouve même une dynamique approchant celle observée à la fin des années 2000 (sauf pour la construction neuve qui reste à des seuils relativement bas).

Au regard de ces données et de la dynamique réelle observée ces dernières années sur le territoire autour des projets économiques/touristiques et des diverses acquisitions, les prochaines données actualisées de l'Insee devraient permettre d'observer une inflexion des tendances « négatives » observées sur la dernière décennie avec une modification a minima non négligeable sur les 4 à 5 dernières années et ce, à compter des recensements diffusés par l'Insee en 2025 puis 2026.

*L'intégration dans l'évaluation du SCOT des données issues du recensement Insee 2021 sur le parc de logements laisse entrevoir le changement de tendance évoqué avec une reprise de la dynamique sur les résidences secondaires et une inflexion relativement marquée sur la progression des logements vacants induite par l'intégration d'une seule année de recensement.*

### Que retenir du bilan ?

Une tendance des 6 dernières années qui ~~sur la même dynamique que celle~~ observée pendant la période d'étude du SCOT avec cependant une conjoncture nettement plus favorable depuis 5 ans (à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2019) qui devrait se traduire prochainement dans les données et recensements actualisés de l'Insee.

*Les données issues des études locales réalisées dans les pôles locaux montrent des chiffres plus faibles sur la vacance des logements et le nombre de résidences secondaires poursuit sa progression depuis 2010 (+ 7,7 % en 11 ans ; nombreuses communes rurales à + de 50 % de résidences secondaires) tout en restant à des taux deux fois supérieurs à la moyenne nationale (19,2 % contre 9,7 %) ; ces chiffres soulignent l'attractivité globale du territoire et tout particulièrement l'attrait de son cadre de vie avec un renforcement de la dynamique net depuis 2020.*

Il est ainsi à noter que les données actuellement disponibles ne permettent pas d'appréhender correctement les évolutions réelles du territoire au cours de la période 2018-2024 correspondant à la période d'analyse des 6 ans de la mise en œuvre du SCOT ; période finalement trop courte et décorrélée d'une 1<sup>ère</sup> phase d'application réelle d'un tel document cadre, a minima projetée sur 10/12 ans.

En l'état des données disponibles et des dynamiques observées sur les principaux indicateurs chiffrés du SCOT, il est trop tôt pour se positionner sur une éventuelle nécessité de réviser le schéma de cohérence territoriale dont la programmation 2017-2042 correspond à une durée de 25 ans découpée in fine en deux périodes de 12/13 ans ; la mise en compatibilité du document suite à la territorialisation des objectifs chiffrés du SRADDET correspondra à une temporalité plus en adéquation avec l'actualisation des chiffres et dynamiques locales couplée à une durée de mise en œuvre moins impactée par la pandémie du Covid-19. Le calendrier d'intégration du SRADDET et de la Loi ZAN de 2021 permettra ainsi, à horizon 2026, de questionner les prochaines étapes du schéma avec, dans un premier temps, cette première procédure de modification simplifiée (avant le 22 février 2027) puis une révision générale du SCOT à horizon 2030 ?

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



## D - Environnement

Les thématiques environnementales sont fortement présentes dans les SCOT et tout particulièrement dans celui du Perche ornais dont près de 25 % du territoire correspond à des espaces inventoriés ou sous gestion (ZNIEFF, sites inscrits & classés, Natura 2000, ENS, APPB).

### Les grandes orientations du SCOT

#### AXE 2 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES..... 12

- A - AMELIORER LA CONNAISSANCE ET ADAPTER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES..... 12
- B - PREVENIR DES NUISANCES ET INTEGRER LA GESTION DES POLLUTIONS ..... 13

#### AXE 4 - PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS ..... 19

- A - PRESERVER LES PATRIMOINES - SITES ET ESPACES - NATURELS, AGRICOLES OU URBAINS COMME SUPPORT D'UN DEVELOPPEMENT TERRITORIAL DURABLE ..... 19
- B - FIXER LES MODALITES DE PROTECTION CONTRIBUANT A LA PRESERVATION DES ESPACES NECESSAIRES A LA BIODIVERSITE..... 21
- C - FAVORISER LE VERDISSEMENT ET L'INTEGRATION DES ZONES OUVERTES A L'URBANISATION ..... 23

#### AXE 5 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES RESSOURCES ..... 24

- A - PRESERVER DURABLEMENT LES RESSOURCES NATURELLES ..... 24
- B - INTEGRER DANS UN PRINCIPE DE COMPATIBILITE LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION DANS LE DOMAINE DE L'EAU..... 24

Les principales thématiques abordées dans ces trois axes relatifs à la préservation de l'environnement portent sur :

- l'amélioration des connaissances et la prévention des risques & nuisances,
- la préservation des espaces naturels et les modalités de protection de la biodiversité,
- la protection des ressources naturelles dont la ressource en eau.

L'objectif recherché par le SCOT est d'intégrer de façon hiérarchisée les espaces à enjeux de biodiversité en vue d'anticiper mais également prendre en compte les risques naturels tout en œuvrant pour une trame verte et bleue, riche et fonctionnelle.

### Les actions & tendances observées

Les PLUi locaux ont été élaborés sur la même période (*approuvés entre 2016 et 2020*) que celle du SCOT (*approuvé en 2018 – élaboration 2012-2017*) permettant une réflexion commune et une intégration des principes, orientations et objectifs du SCOT de façon continue.

*Les principales orientations et objectifs du SCOT sur ces trois axes liés à la préservation de l'environnement sont développés ci-après, en intégrant de façon synthétique les actions et tendances observées.*

#### Amélioration des connaissances et prévention des risques & nuisances

- l'amélioration progressive de la connaissance et de la prise en compte des risques et nuisances (*intégration systématique, actualisation des données, interdiction sur les zones sensibles*),
- réduire la vulnérabilité du territoire et prévenir les risques inondations (*préservation des zones humides / zones d'expansion de crues & intégration des zones inondables, limitation de l'imperméabilisation des sols*).

Les connaissances issues principalement des travaux menés par les services de l'Etat (*plan marnières notamment*) et la réglementation issues des PPR (*5 – PPRN Huisne, Coulimer, Ceton, Courgeon, Saint Langis lès Mortagne*) sont systématiquement intégrées au PLUi mais également à l'instruction des autorisations d'urbanisme réalisée par le service instructeur du Pays du Perche ornais. Même constat sur le risque inondation dont la prise en compte est issue d'une articulation entre la réglementation du PPRi et les données de l'Atlas des zones inondables de Normandie. A cela s'ajoutent des zones de développement restreintes identifiées dans les 4 PLUi qui permettent aisément de protéger les territoires humides, au sens large, dans les zones A, Ap, N, Ns ou encore No des documents d'urbanisme.

La problématique des risques & nuisances ne pose pas de réelles difficultés dans son application au regard de données et contraintes intégrées au fur et à mesure de l'évolution des connaissances et ce dans des documents d'urbanisme récemment élaborés et approuvés. Les modifications et révisions induites par la réglementation nationale viennent assurer une mise à jour régulière des risques et nuisances dans les PLUi.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



### Préservation des espaces naturels et modalités de protection de la biodiversité

- préserver les espaces naturels, agricoles ou forestiers en adaptant la réglementation aux caractéristiques des sites (*inventaires des territoires humides, des haies, alignement et arbres isolés, encadrer les changements de destination*),
- fixer les modalités de protection contribuant à la préservation des espaces nécessaires à la biodiversité (*adapter les exigences et le degré de protection à l'intérêt des sites et aux rôles des espaces naturels*),
- adapter la réglementation des espaces agricoles, naturels et forestiers aux valorisations et usages possibles,
- engager des démarches contribuant à renforcer ou reconstituer les continuités fragilisées et encourager la consolidation (*ou création*) de la trame verte urbaine.

Les choix opérés sur la modération foncière ont logiquement un impact fort sur la protection des ENAF (*espaces naturels, agricoles & forestiers*) avec une réduction de 57 % des espaces consommés entre 2011 et 2020 (*175 ha contre 410 ha entre 2001-2010*) pour une tendance haute initialement attendue à - 46 % dans le DOO. La non atteinte de certains objectifs notamment de production de logements ou d'accueil démographique a un impact non négligeable sur la préservation des espaces agricoles ou naturels, soulignant ainsi l'antagonisme des enjeux relatifs au développement du territoire et/ou au maintien de ses caractéristiques naturels ou paysagères.

Les données AGRESTE montrent en parallèle une réduction importante de la SAU du territoire (- 5,8 % soit 6 239 ha / *seulement - 1 % à l'échelle nationale*) entre 2010 (*100 423 ha*) et 2020 (*94 184 ha*) pour une baisse de 16 % du nombre d'exploitations (- 23 % sur la CDC des Collines du Perche normand / - 20 % à l'échelle nationale) : 1704 exploitations en 2000, 1203 en 2010 et 956 en 2020. A noter que la SAU était de 103 764 ha en 2000 correspondant à une régression de 3,22 % en 10 ans contre 9,2 % en 20 ans (*479 ha par an*).

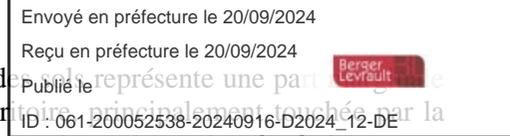
L'artificialisation des sols du territoire est évaluée à 233,6 ha entre 2009-2021 (*Observatoire de l'artificialisation des sols*) soit 18 ha par an correspondant à un taux d'artificialisation sur la période de seulement 0,2 % (*contre 0,5 % en France*) ; Le PETR du Perche ornais restant proche des 10 territoires les moins consommateurs en volume avec une 10<sup>ème</sup> référence à 171 ha.

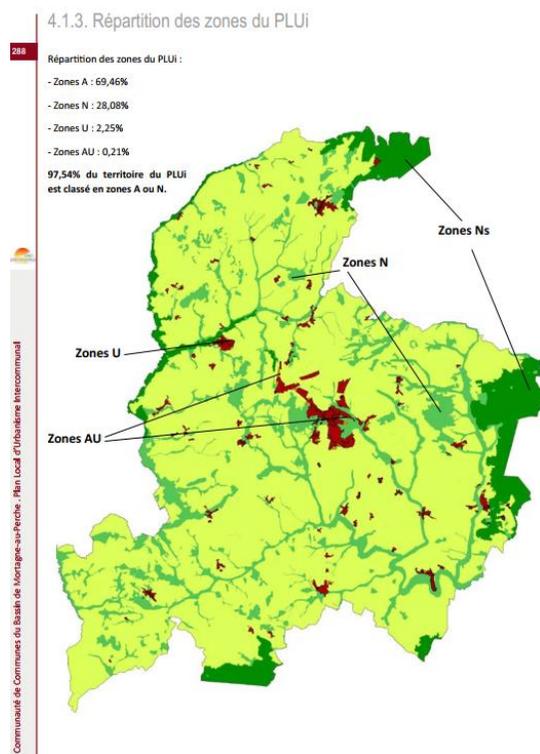
Au regard de ces données, l'artificialisation des sols représente une part importante des causes de la réduction de la SAU du territoire. Elle est associée à une déprise agricole - avec notamment une augmentation progressive des boisements - et qui subit également un marché secondaire qui vient consommer un foncier insuffisamment protégé pour un usage exclusivement agricole.

Ainsi, 94 % de la SAU perdue est hors artificialisation des sols sur la période 2000-2020 ce qui pondère l'impact réel des documents d'urbanisme sur ce volet. Les efforts importants réalisés sur les réductions / interdictions de l'étalement urbain, du morcellement et du mitage du tissu agricole contribuent pleinement à la lutte contre la régression des ENAF et à la préservation desdits espaces. A cela s'ajoute la réduction opérée entre les documents d'urbanisme initiaux des années 2000 et les PLUi actuels qui a contribué à une très forte réduction des espaces constructibles et potentiellement impactants sur la régression des ENAF (*facteur 4 régulièrement observé avec les anciens PLU & POS > les surfaces des PLU/POS des 6 communes dotées d'un document d'urbanisme dépassaient sur la CDC du Pays de Mortagne au Perche celles de l'actuel PLUi qui concerne 33 communes*).

Les espaces à enjeux biodiversité / TVB ont été systématiquement intégrés dans les PLUi, en complément des haies (*33 % du linéaire sur le Pays de Mortagne au Perche à 100 % du linéaire sur Cœur du Perche*) selon des degrés de protection adaptés aux enjeux ; des sous-secteurs ont été créés sur les 4 CDC pour adapter au mieux les logiques de développement avec notamment des sous-secteurs Ns, Ap ou No selon les territoires et les enjeux Natura 2000, eau & biodiversité, au sens large. Une souplesse a progressivement été intégrée dans les zones N des PLUi de façon à admettre les annexes et extensions des structures agricoles en considérant l'impact favorable de l'activité sur le devenir des espaces naturels (*en grande partie entretenus par l'agriculture*). De façon générale les espaces à enjeux de la trame verte et les continuités de la trame bleue, par l'intermédiaire des territoires humides, sont bien intégrés dans les PLUi ; reste à compléter progressivement les inventaires et tout particulièrement ceux correspondant aux éléments ponctuels (*arbres isolés, alignements, zones humides avérées, mares, etc.*).

Pour exemple, le PLUi du Pays de Mortagne au Perche intègre 28 % des espaces en zone naturelle (N) et 70 % en zone agricole (A) représentant ainsi 98 % du territoire en zone favorable à la trame verte et bleue (TVB) ; les dispositions des zones A et N sont restrictives et ne permettent qu'une évolution, à la marge, de l'existant.





Au regard de ces éléments, le point principal restant à développer est l'étape opérationnelle consistant à renforcer ou reconstituer les zones de fragilité de la trame verte et bleue, y compris la trame urbaine : reconstitution des continuités dégradées, restauration de mares et zones humides, reconstitution progressive du maillage bocager, plantation de haies sur des zones de grandes cultures ou remembrées.

Il est toutefois à noter des opérations récentes de plantation de haies (*échelle Pnr avec 10 km renouvelés sur 3 ans à compter de 2024, CDC du Pays de Mortagne au Perche avec 15 km sur 2024 dans la continuité des 3 précédentes opérations réalisées depuis 2015*) qui tendent à enrichir et reconstituer la trame verte. Des actions progressivement mises en place qui permettront de répondre pleinement aux orientations du SCOT sur la préservation des ressources et des espaces naturels.

*Protection des ressources naturelles dont la ressource en eau (protéger la ressource et améliorer la protection des captages, renforcer la prise en compte des eaux pluviales),*

- appliquer des règles adaptées à la protection des zones humides, têtes de bassin ou espaces de mobilité (ZEC) des cours d'eau,
- assurer le recours à des essences locales dans les projets (*ensemble des zones, clôtures, intégration visuelle des projets, etc.*).

La trame bleue est, de façon générale, prise en compte dans de vastes enveloppes correspondant aux territoires humides (*cours d'eau, zones humides, zones inondables, zones d'expansion de crues*) permettant d'assurer efficacement la protection de ces espaces. A noter que 98 % du territoire est désormais couvert par un PLU(i) ou une carte communale permettant d'harmoniser les pratiques et d'assurer un cadre réglementaire efficient en vue d'assurer une protection sur les espaces visés par le SCOT (*Principe A.1 & B.2 de l'axe 4 relatif à la protection des ENAF*). A l'inverse, seules 29 communes étaient couvertes par un PLU(i), un POS ou une carte communale au début de l'élaboration du SCOT ; la dynamique autour de la planification locale des 10 dernières années a clairement été un atout dans la mise en œuvre du SCOT et la mise en cohérence des choix & pratiques.

L'intégration systématique d'essences locales en clôture ou pour favoriser l'insertion des projets d'aménagement et les bâtiments économiques est désormais ancrée avec une intégration systématique dans les dispositions des PLUi et une gestion harmonisée de l'application dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme (*≈ 2 000 autorisations d'urbanisme par an pour le centre instructeur du Pays du Perche ornais*).

Reste progressivement à se détacher du prisme « zones humides » de façon à simplifier mais également à rendre plus pertinente l'intégration des zones de protection liées aux territoires humides ; l'élaboration des PLUi a souvent généré des débats sur la prise en compte des haies et zones humides au détriment d'autres enjeux tout aussi importants issus notamment des problématiques des SDAGE et des SAGE : les zones d'expansion de crues (ZEC) en font partie.

La prise en compte de secteurs plus larges permet également de simplifier les étapes d'inventaires souvent réalisés par les techniciens locaux et les élus, in fine non spécialistes ou tout simplement sans phase terrain, ce qui fragilise réglementairement les PLU locaux (*CAA Douai, 24 mars 2016, n°14DA01293 / CAA Lyon, 15 janvier 2011, n°10LY0093*).

Le renforcement de la prise en compte des eaux pluviales reste un point important à développer, notamment au niveau de la gestion des points de rejet dans le milieu naturel tout en systématisant de façon définitive la gestion du pluvial à la parcelle. Tout comme pour la Trame Verte et Bleue, la restauration et la sensibilisation autour de certains écosystèmes humides est un axe à développer sur le territoire.

La compétence GEMAPI (*Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations*) confiée aux intercommunalités depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018 et localement au Pnr du Perche depuis fin 2021 (*transfert total ou partiel des 5 EPCI du périmètre du contrat*) à l'échelle du bassin Huisne amont est donc depuis 2022 une mission du Parc. La mise en œuvre de cette compétence via un programme d'actions de 3 ans permettra la réalisation d'actions opérationnelles portant notamment sur la restauration hydro-morphologique des cours d'eau, la plantation de haies anti-érosives et la restauration de zones humides. Cette structuration locale autour de la compétence GEMAPI permettra d'agir sur l'atteinte des objectifs du SCOT concernant la protection de la ressources en eau, la fonctionnalité de la Trame Verte et Bleue ou la réduction de la vulnérabilité du territoire vis-à-vis notamment du risque inondation.

#### **Indicateurs & données chiffrées**

Au regard de la complexité d'actualisation et de la richesse des données à mobiliser, la présente thématique n'est pas développée sous un angle chiffré/quantitatif de façon à ne pas retomber dans un état des lieux qui serait peu ou prou identique à celui finalisé il y a 6 ans, notamment sur la trame verte et bleue :

- l'actualisation de la BD bocage du Pnr sera réalisée sur la période 2025/2026 permettant d'appréhender l'évolution du linéaire de haie entre 1945 (9 km/km<sup>2</sup>), 2000 (5,4 km/km<sup>2</sup>), 2010 (5,5 km/km<sup>2</sup>) et à terme 2023 (avec un correctif sur la méthodologie à évaluer),
- pas d'inventaire terrain à grande échelle réalisés localement sur les territoires humides (TH) : ZEC, ZI, ZH, etc.
- pas de création ou nouveaux zonages règlementaires ou d'inventaires (ZNIEFF, N2000, APPB, ENS, etc.) sur le territoire et pas de projet structurant ou d'ampleur réalisé sur la période récente autre que le projet de déviation de Bellême qui intègre d'ores et déjà des mesures compensatoires.

Les données et dynamiques environnementales seront questionnées au fil de l'eau et en parallèle notamment de la prochaine modification simplifiée du SCOT qui permettra d'intégrer, d'ici le 22 février 2027, les objectifs chiffrés relatifs à la territorialisation des objectifs du SRADDET dans le cadre de l'application de la Loi Climat et résilience du 22 août 2021 définissant l'objectif de la trajectoire ZAN (*Zéro Artificialisation Nette*) à horizon 2050.

#### **Que retenir du bilan ?**

Le SCOT a globalement réussi à proposer une intégration harmonisée sur les risques et sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers contribuant au maintien de la trame verte et bleue et, de façon plus générale, de la biodiversité sous le prisme du volet planification/urbanisme.

La protection de la ressource en eau et l'intégration du volet risques ont bénéficié des travaux réalisés sur cette thématique globale ENAF/biodiversité en constituant de vastes emprises protégées exclues des zones urbaines ou des secteurs de projet.

La forte dynamique des 10 dernières années autour de la planification locale (4 PLUi & 1 SCOT) a contribué à une prise en compte efficiente et directe des problématiques environnementales avec désormais 98 % du territoire couvert par un PLU(i).

*La mise en place progressive d'actions opérationnelles, à grande échelle, dans le cadre par exemple de la compétence GEMAPI et de son programme d'actions mis en place sur le bassin Huisne amont, permettra d'apporter des réponses concrètes aux attentes et objectifs du SCOT sur la protection des ressources.*

#### **Des questions & améliorations subsistent :**

- Comment harmoniser de façon définitive / pérenne les choix sur l'identification et la protection des éléments constitutifs de la TVB (notamment les haies et territoires humides) ?
- Comment travailler collectivement, y compris à l'échelle départementale, sur des classements évitant des surprotections contreproductives (ex. dissociation implantations agricoles entre zones A & N) tout en harmonisant les classifications / dispositions pour les pétitionnaires ?
- Comment préserver le patrimoine naturel tout en limitant les restrictions et le cadrage sur la préservation du patrimoine bâti et plus spécifiquement du changement de destination ?
- Quelles modalités mettre en place pour opérer une transition opérationnelle des grandes orientations sur le volet biodiversité (restauration et sensibilisation autour des mares et zones humides, etc.) ?
- Comment pérenniser les actions opérationnelles sur les haies et les combiner avec la mise en place d'un plan de gestion local/global permettant d'assurer la protection des paysages et le suivi de la valorisation du bois ?

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



## E - Transports & déplacements

La thématique des transports et déplacements est une problématique prégnante dans les documents d'urbanisme sans toutefois être directement maîtrisée par les collectivités locales, notamment rurales, au regard des moyens et de la répartition des compétences.

### Les grandes orientations du SCOT

#### AXE 8 - ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....32

- A - GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DES TRANSPORTS ET DE DEPLACEMENTS ..... 32
- B - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION DANS LES SECTEURS DESSERVIS PAR LES TRANSPORTS COLLECTIFS ..... 33
- C - PRECISER LES OBLIGATIONS D'AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES OU NON MOTORISES..... 34

Les principales orientations du SCOT du Pays du Perche ornais en matière de transports, déplacements et mobilités sont :

- affirmer la place du Perche ornais en favorisant son accessibilité,
- favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis, en particulier par les transports collectifs, tout en maîtrisant les déplacements automobiles,
- préciser les obligations d'aires de stationnement des véhicules motorisés ou non motorisés (réduction aspect minéral, gestion mutualisée du stationnement, etc.).

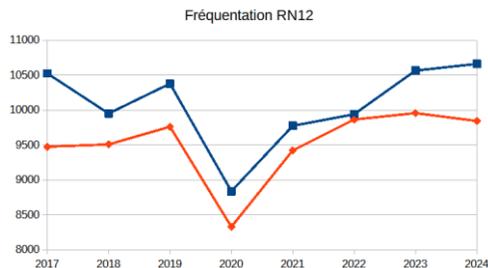
### Les actions & tendances observées

Lors de la crise sanitaire liée au COVID-19 en 2020, les déplacements des usagers ont automatiquement été modifiés. Sur cette période, le territoire a fait l'objet d'une évolution démographique (hausse du nombre de résidents secondaires et/ou de bi-résidents originaires de la région parisienne et de métropoles).

Les principales orientations et objectifs du SCOT sont développés ci-après, en intégrant de façon synthétique les actions et tendances observées.

### Affirmer la place du Perche ornais en favorisant son accessibilité

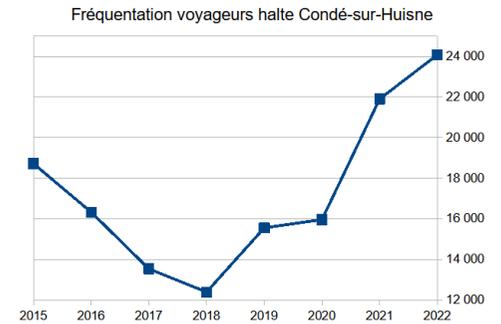
Depuis 2020, la route nationale 12, principale entrée du territoire depuis la région francilienne, voit sa fréquentation en légère hausse par rapport à 2019, pouvant correspondre aux flux, plus conséquents, des actifs et des touristes vers le Perche.



La mise en 2x2 voies est encore en phase projeté à l'été 2024.  
Localisation des comptages > Bleu : Saint Hilaire le Châtel / Orange : La Voutrouze

Envoyé en préfecture le 20/09/2024  
Reçu en préfecture le 20/09/2024  
Publié le 20/09/2024  
ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

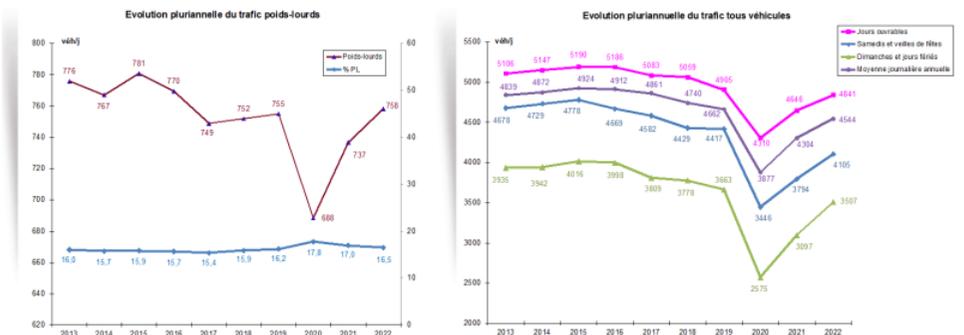
La fréquentation de la gare du Theil - La Rouge et de la halte ferroviaire à Condé sur Huisne a nettement augmenté, notamment à Condé depuis 2018. Aucun aménagement de gare ni de halte ferroviaire n'a eu lieu depuis 2017 sur le territoire du Perche et aucun projet n'est prévu à ce stade dans les prochaines années par la SNCF.



A l'échelle départementale, les données indiquent que ces épisodes de confinement n'ont pas eu d'impact, avec un retour quasiment à la normale des flux routiers et ferroviaires dès 2021-2022.

De manière générale, à l'issue d'une période de stabilité globale entre 2013 et 2019, une forte baisse est à noter en 2020 et 2021 (de l'ordre de 20 %) en lien avec l'épisode de Covid-19. Le trafic sur les routes départementales a retrouvé son niveau d'avant crise sanitaire en 2022, sans toutefois retrouver le plein niveau des années 2015-2016.

### A l'échelle pluri annuelle :



BILAN TRAFIC ROUTIER SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES, CD 61 - 2023

En termes de nouvelles infrastructures, une déviation d'1,9 km autour de la Ville de Bellême a été inaugurée en décembre 2023, raccordant les RD 938 et 955, reliant ainsi les routes de Mortagne-au-Perche et Mamers, afin de désengorger les bourgs de Bellême et de Saint Martin du Vieux Bellême ; limitant ainsi le passage des poids lourds en centre-bourg et le sentiment d'insécurité des habitants, contribuant ainsi pleinement à l'amélioration du cadre de vie.

En 6 ans, il y a eu peu d'évolution en termes d'infrastructures de transport structurante sur le secteur du Perche, en raison d'un réseau viaire déjà globalement bien structuré et du fait que la maîtrise d'ouvrage n'est pas du ressort des EPCI.

Favoriser un développement équilibré contribuant à la maîtrise des déplacements et à la structuration d'offres alternatives

Le pôle multimodal du champ de foire à Bellême (opérationnel depuis février 2022) fait office d'exemple de bonne pratique : aire de stationnement regroupée et végétalisée (83 places), zone enherbée, arbres replantés, cheminement piétonnier accessible aux personnes à mobilité réduite, aire de covoiturage, voie de bus et bornes de recharge pour les véhicules électriques.



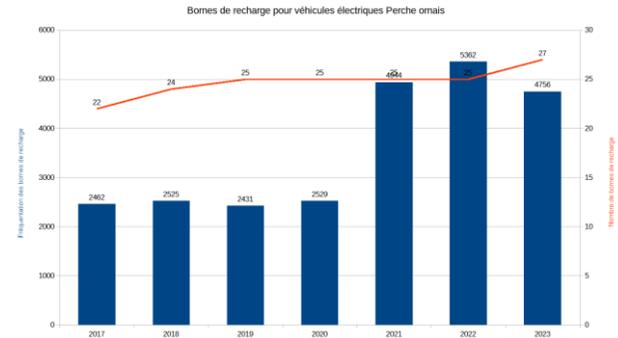
POLE MULTIMODAL – CHAMP DE FOIRE A BELLEME

A l'échelle du Perche, les aires de covoiturage ont été peu développées depuis 2018 : création d'une aire de covoiturage à proximité du cimetière du Gué de la Chaîne (inaugurée en 2021), une autre aire en mai 2019 près de la station essence communale à Val-au-Perche (Mâle, 8 places dont 1 PMR), ainsi que l'extension de l'aire de covoiturage du Parc d'activités des Gaillons à Saint Hilaire le Châtel (4 places en 2015 > + 12 places en 2021).

Le projet d'extension de la ZA des Réhardières à Longny les Villages, labellisé Normandie Responsable par la Région, comprendra une aire de covoiturage, un espace borne électrique et des aménagements en faveur des déplacements doux (2025).

D'autres projets sont en cours, comme par exemple l'aménagement du territoire de Soligny la Trappe, avec la création de 4 places de stationnement (dont 1 place PMR), recouvertes de pavés enherbés à proximité de la maison de santé, ou encore le futur aménagement des places et de l'entrée de ville Avenue de la Gare à Mortagne au Perche, avec une étude également sur les mobilités actives.

En parallèle, la mobilité électrique s'est fortement développée avec une fréquentation qui a doublé en un an (post-COVID), à nombre de bornes de recharge constant (+ 5 bornes en 6 ans).



TERRITOIRE D'ÉNERGIE 61, 2024

La structuration sur le territoire de pôles multimodaux au niveau des polarités du territoire reste limitée, mais la dynamique semble bel et bien lancée sur le renforcement de l'offre autour des mobilités alternatives, contribuant pleinement à la mise en œuvre des orientations en matière de déplacements du SCOT et des PLUi.

Par ailleurs, la compétence de gestion des transports scolaires et commerciaux interurbains (réseau Nomad depuis janvier 2020) a été transférée du Département de l'Orne à la Région Normandie (ENTPR) en 2017 (loi Notre), engendrant une réorganisation des services et l'ouverture de lignes supplémentaires, en accord avec les orientations du SCOT (principalement, Mortagne au Perche-La Loupe et L'Aigle-Saint Maurice lès Charencey).



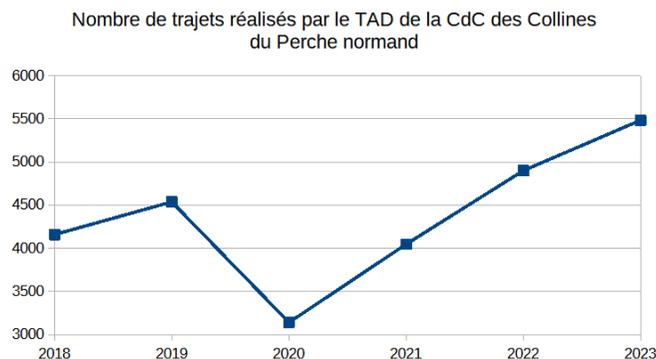
La fréquentation des lignes de bus est limitée en raison des tarifs et des horaires souvent inadaptés aux besoins des usagers. Une baisse de 2,27 % du nombre de validations entre 2022 et 2024 est à noter sur les 3 lignes du réseau Nomad dans le Perche ainsi qu'une baisse de 1,36 % pour le nombre de scolaires inscrits dans un établissement percheron sur la même période.

Les EPCI du Perche peuvent difficilement agir sur les problématiques liées aux transports collectifs car elles n'ont pas la maîtrise d'ouvrage.

La Loi d'Orientation des Mobilités (24 décembre 2019) a permis aux EPCI de devenir autorité compétente en matière de mobilités actives, solidaires et partagées en juillet 2021. Cette nouvelle compétence permet aux EPCI d'organiser leurs services et leurs infrastructures en fonction de leurs spécificités locales, grâce à une nouvelle réorganisation de la gouvernance mobilité.

Dans ce contexte, la CdC des Collines du Perche normand a lancé en 2023 le premier Plan de Mobilité Simplifié (PDMS) de l'Orne pour définir sa feuille de route d'investissements pour les prochaines années. Elle souhaite également travailler avec la Région sur le transfert des services de transport scolaire à la CdC (PDMS, 2024) dans le but de mieux l'adapter aux besoins du territoire.

Aujourd'hui, surtout compétentes en matière de transport à la demande (TAD), les intercommunalités (Hauts du Perche, Collines du Perche normand et Pays de Mortagne au Perche, qui disposent déjà d'un tel service) ont globalement vu la demande des usagers augmenter (+20 % en 4 ans sur le secteur des Collines du Perche normand par exemple, principalement pour des rdv médicaux). D'autres initiatives telles que le covoiturage ou TAD solidaire sont proposées aux usagers (CdC Cœur du Perche et Collines du Perche normand).



Une réflexion est en cours entre les CdC du Perche et la Région Normandie pour harmoniser les services de transport à la demande des trajets afin de proposer un service plus lisible aux usagers et limiter les émissions de gaz à effet de serre (en baisse sur la période 2019-2021 ; ORECAN, 2024), dans une logique d'atténuation des effets du dérèglement climatique.

De manière générale, la dépendance à la voiture reste encore forte dans le Perche : En 2020, la voiture restait le principal moyen de locomotion (90,2 % des ménages percherons ont au moins 1 voiture). La part des ménages qui a au moins 1 voiture est en légère hausse par rapport à 2015 (89,3%) et à 2010 (88,3%). Selon l'Observatoire des territoires, la part des déplacements domicile-travail réalisés en transport en commun a diminué de 0,1 % à l'échelle de l'ex-Région Basse Normandie entre 2009 et 2020, alors que la part des actifs utilisant leur voiture a augmenté de 1,2 %.

EPCI	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Pas de transport	Voiture, camion, fourgonnette	Part des ménages ayant au moins 1 véhicule
Pays de Mortagne au Perche	90 97	37 97	190 388	232 490	4 640 4 276	89,3 % (87,9 % en 2015)
Hauts du Perche	46 53	88 99	228 174	280 254	2 586 2 480	91,7 % (88 % en 015)
Cœur du Perche	57 102	171 187	189 228	330 392	3 618 3 851	91,3 % (89,2 % en 2015)
Collines du Perche normand	71 113	104 111	242 325	346 409	3 943 4 097	89,4 % (88,1 % en 2015)
<b>2020-2021 Evolution</b>	<b>264</b> ↘	<b>401</b> ↘	<b>849</b> ↘	<b>1 188</b> ↘	<b>14 787</b> ↗	<b>90,2 %</b> (Orne 86,7%) ↗
<b>2015</b>	<b>365</b>	<b>494</b>	<b>1 115</b>	<b>1 545</b>	<b>14 704</b>	<b>89,3%</b> (Orne 86,5%)
<b>2010</b>	/	/	/	/	/	<b>88,3 %</b> (Orne 85,5%)

MOYEN DE TRANSPORT UTILISE POUR SE RENDRE AU TRAVAIL EN 2020-2021, INSEE, 2024

Les déplacements domicile-travail sont encore majoritairement réalisés en voiture, avec une hausse des ménages équipés d'au moins 1 véhicule. Les autres moyens de déplacement domicile-travail sont en baisse.



### **Que retenir du bilan ?**

Le Perche est un territoire très attractif, facilement accessible en voiture et en train mais avec une problématique du dernier km qui reste prégnante et conforme à ce qui est observé dans les territoires ruraux.

Des aménagements ont été mis en place dans les pôles principaux et secondaires pour encourager et coupler les mobilités alternatives pour les déplacements quotidiens mais la place de l'autosolisme dans les migrations pendulaires a toutefois augmenté.

L'évolution de la réglementation permet désormais de prendre en compte plus rapidement les effets du dérèglement climatique en intégrant des attentes environnementales supérieures sur les constructions ou l'aménagement d'aires de stationnement induisant une prise en compte accrue sur la production d'énergie renouvelable, la perméabilité des sols, la recherche de mutualisation des équipements, la gestion des eaux pluviales et de la biodiversité. Ces tendances sont plus nettement visibles depuis la loi de transition pour la croissance verte de 2015 et les diverses lois Climat des 5 dernières années.

La dynamique est ainsi lancée avec plusieurs démarches engagées depuis la prise de la compétence mobilité par les EPCI, qui promettent des réalisations permettant une réponse progressive aux orientations et objectifs des SCOT et PLUi dans les prochaines années.

Sur les thématiques du transport et des déplacements, il est à noter que le SCOT a permis d'engager une dynamique de réflexions - depuis 2013 et ce en corrélation avec l'élaboration concomitante des 4 PLUi - autour des mobilités alternatives permettant in fine d'enrichir l'offre en déplacements du territoire favorisant ainsi l'accessibilité du Perche ornais (bornes électriques, TAD, aires de stationnements...).

### **Des questions & améliorations subsistent :**

- *Quelles évolutions des documents d'urbanisme l'automobile tout en conservant l'accessibilité du Perche ?*
- *Comment mieux communiquer et sensibiliser les usagers sur le changement progressif des pratiques autour des déplacements alternatifs & mobilités douces ?*
- *Quelles actions ou projets cibler pour atténuer l'utilisation des véhicules motorisés ?*
- *Comment harmoniser les services existants pour les rendre plus lisibles ?*
- *Comment inscrire systématiquement les mobilités douces, partagées et/ou solidaires progressivement dans l'ensemble des politiques publiques ?*
- *Comment rendre encore plus accessibles les services/équipements du territoire pour tous les publics ? (en particulier les jeunes, les personnes en situation de handicap, les seniors, les personnes en situation de précarité)*

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le



ID : 061-200052538-20240916-D2024-12-DE

## F - Maîtrise de la consommation de l'espace & réduction du rythme de l'artificialisation des sols

Les lois dites Grenelle ont introduit dans les documents d'urbanisme la prise en compte de la lutte contre la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières. En France métropolitaine, la consommation des ENAF (*espaces naturels, agricoles et forestiers*) a connu une tendance relativement marquée sur la période 2000-2012 avec une consommation annuelle comprise entre 40 000 et 90 000 ha en moyenne avec cependant un ralentissement observé à partir de 2008 (*crise économique des subprimes de 2008 impactant progressivement les différents secteurs économiques dont celui de la construction et ce, pendant près de 10 ans*).

Les divers textes et applications successives découlent ainsi de ces lois fondatrices en matière de gestion économe de l'espace.

### Les grandes orientations du SCOT

#### AXE 3 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES ..... 15

A - LUTTER CONTRE LA REGRESSION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS .....	15
B - OPTIMISER L'USAGE DES SOLS EN TRAVAILLANT SUR LA COMPACTE DU DEVELOPPEMENT ET LA PROXIMITE DES HABITANTS .....	16
C - FAVORISER DES DENSITES ADAPTEES AUX CONTEXTES / ENJEUX .....	17
D - PRINCIPES PREALABLES A L'OUVERTURE DE ZONES A URBANISER EN EXTENSION .....	17

Les principales problématiques abordées dans cet axe relatif à la gestion économe des espaces portent sur :

- la lutte contre la régression des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF),
- l'optimisation de l'usage des sols et la recherche d'une plus grande efficacité dans le développement,
- la recherche de densités adaptées aux contextes,
- l'intensification urbaine et la lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif recherché par le SCOT étant de réduire à minima la consommation d'ENAF (*espaces naturels agricoles & forestiers*) de 10 % avec un objectif cible avoisinant les 50 % au regard de la situation de référence des années 2000.

### Les actions & tendances observées

Les PLUi locaux ont été élaborés et approuvés sur la même période (*approuvés entre 2016 et 2020*) que celle du SCOT (*approuvé en 2018 – élaboration 2012-2017*) permettant une réflexion commune et une intégration des principes, orientations et objectifs du SCOT de façon continue.

*Les principales orientations et objectifs du SCOT sur cet axe lié à la gestion économe des espaces sont développés ci-après, avec les tendances et actions observées.*

#### Lutte contre la régression des ENAF & optimisation de l'usage des sols

- l'amélioration des densités avec une densité brute moyenne désormais supérieure à 12 lgts / ha et un gradient de densité fixé en fonction des polarités (*pôles principaux, secondaires, bourgs & villages*) > 14 / 12 / 10 / 8 lgts par ha),
- l'optimisation systématique de l'usage du foncier et la lutte contre la régression des ENAF en ciblant les efforts sur le développement résidentiel, principal secteur consommateur de foncier,
- un cadrage commun sur l'utilisation des hameaux (*minimum 7/8 logements dans l'existant, pas d'extension du tissu bâti, prise en compte du volet patrimonial, etc.*),
- une réduction minimale de la consommation foncière de 10 % (*cible à 20 % avec des efforts prioritairement orientés sur le développement résidentiel*) et une tendance recherchée de modération à - 46 % (*41 ha / an consommés entre 2001 et 2011 contre 17,5 ha actuellement entre 2011 et 2020 soit une modération de 57 % de la consommation d'ENAF*).

L'élaboration des 4 PLUi a permis une intégration progressive des principales orientations et objectifs du SCOT avec une amélioration de la densité minimale attendue de l'ordre de 50 % entre les densités observées (*8 lgts/ha*) et les densités projetées (*12 lgts/ha*) dans les différents documents d'urbanisme locaux. Les attentes sur les densités ont également été suivies en fonction des typologies de communes, des bourgs et des hameaux de façon à rendre acceptables ces évolutions déjà très marquées pour des territoires ruraux.

L'une des conséquences des efforts consentis sur la compacité du développement et la recherche d'un développement très orienté autour des pôles locaux - *plus spécifiquement des bourgs équipés ou non* - est l'abandon progressif des hameaux suite à l'adoption de la Loi ALUR instituant un caractère exceptionnel à la délimitation des STECAL (*secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée*).

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



Les zones AU des bourgs ont ainsi été très clairement surdimensionnées conduisant à une non utilisation de ces surfaces - *parfois situées dans des zones patrimoniales non adaptées* - au détriment régulièrement de hameaux non patrimoniaux déjà constitués - *et plus cohérents* - à finaliser. Les prochaines révisions des PLU intercommunaux seront l'occasion de dresser le bilan des zones de projet et ainsi de re-questionner l'utilisation des hameaux, en densification, pour répondre au besoin de développement et d'accueil du territoire.

Contrairement aux objectifs très ambitieux du SCOT, les efforts initiaux de modération foncière n'ont pas toujours été à la hauteur des textes ou dispositions du document cadre dans les PLUi ; le décalage entre les tendances recherchées et celles affichées reste sans impact sur la dynamique observée sur le territoire au regard à la fois du contexte économique impactant la dynamique de construction mais également de la stratégie du territoire sur l'ouverture des zones à urbaniser. Les communes ou intercommunalités du Perche ornais ne mobilisent pas de façon excessive du foncier sans avoir préalablement identifié les besoins des entreprises ou des habitants, ce qui contribue localement à atténuer de façon très importante la régression des ENAF. A contrario, cette stratégie locale sur le foncier aura une conséquence non négligeable dans les prochaines années au regard de la trajectoire ZAN 2050 et de la réduction minimale de 50 % attendue sur la période 2021-2031 vis-à-vis de la période de référence 2011-2021 déjà très impactée (*crise économique, période d'élaboration des PLUi & SCOT, choix stratégiques induits par la réglementation et amplifiés par les partenaires, absence de suivi de la dynamique ou de prise de compétence intercommunale sur l'habitat, etc.*).

Au regard des objectifs recherchés par le SCOT et des dynamiques observées localement, il est à noter un suivi de la construction pour le moment insuffisant pour évaluer et orienter la typologie des logements et la localisation de la construction neuve au sein des pôles locaux. Selon les données Sit@del sur la période 2013-2023, seules 169 autorisations de type permis ou déclarations préalables ont concerné des logements neufs dans les 7 pôles principaux du SCOT (50 sur Mortagne, 30 sur Longny/Tourouvre, 26 sur Rémalard, 13 sur Bellême/Nocé et seulement 7 sur Val au Perche). Le nombre de logements attendu dans le cadre de la projection de 25 ans du SCOT est de 221 logements par an contre seulement 189 logements créés sur les 5 dernières années (2019 – 2023, Sit@del) soit un delta de 83,3 % correspondant à moins de 38 logements créés par an. Point « positif », la production de logements suit les attentes du SCOT sur la répartition de l'offre avec 77 % de la production localisée dans les pôles locaux (*format communes nouvelles*) et 42 % dans les pôles principaux du territoire répondant en théorie aux attentes sur l'organisation de l'espace et le renforcement du rôle des centralités.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

71 communes	Objectifs du SCOT	Logements produits	% objectifs
Pôles principaux	73 lgts	80	21,9 %
Pôles locaux	166 lgts	65 > 15 lgts / an	7,8 %
Autres communes	55 lgts	44 > 8,8 lgts / an	16 %
<b>SCOT</b>	<b>221 lgs</b>	<b>189 &gt; 37,8 lgts / an</b>	<b>17,1 %</b>

DIAGNOSTIC OPAH - LISTE AUTORISATIONS D'URBANISME CREANT DES LOGEMENTS ENTRE 2019-2023, SIT@DEL 2024

La production/répartition de logements entre les polarités sur la période 2019-2023 à l'échelle de la CDC du Pays de Mortagne au Perche ressort plus défavorablement avec seulement 22,5 % des logements sur le pôle Mortagne/St Langis, 37 % sur les pôles secondaires et 41 % sur les bourgs et villages > objectif cible à 75 % de la production de logements sur les pôles locaux non atteint sur cet EPCI (59 %).

La mise en place très récente des derniers PLUi (*Hauts du Perche / Cœur du Perche*) peut, en complément des effets conjoncturels évoqués en préambule, expliquer les tendances et le décalage avec les attendus du SCOT sur la production de logements. Le surdimensionnement des zones à urbaniser et le caractère très systématique des localisations en périphérie des bourgs locaux est également un autre facteur qui devra être pris en considération dans les futures procédures du SCOT et des PLUi. De nombreux secteurs de projet se sont ainsi trouvés décorrélés des attentes mais également des moyens des collectivités pour structurer une offre d'accueil. Pour ne citer qu'un exemple, la zone 1AU du Pin la Garenne correspondant à une emprise de 3,5 ha pour un accueil théorique de 45 logements..



LE PIN LA GARENNE, OAP LE CALVAIRE, PLUi PAYS DE MORTAGNE AU PERCHE 2016

Le site représente à lui seul 4,4 % de la surface dédiée au développement résidentiel du PLUi et 6,6 % de la consommation foncière théorique : la délimitation systématique des sites sur les pôles locaux et la taille des zones à urbaniser dans une conjoncture défavorable expliquent à elles seules une part importante de la non atteinte de l'objectif de production de logements et in fine de la poursuite de la baisse démographique observée dans les statistiques locales. Les autres facteurs sont moins prépondérants et sont en partie liés aux phases inactives du Covid - *et des divers confinements* - ainsi qu'à l'absence de politique structurée sur la production de logements (*suivi régulier de la production de logements, articulation et orientation des secteurs de projet, diversification de l'offre, etc.*).

L'un des principaux points à ajuster sur l'optimisation de l'usage du foncier reste la diversification de l'offre en logements qui reste pour le moment très axée autour de la production d'un habitat individuel sans transition marquée sur les formes urbaines développées. Il est toutefois à noter des réalisations ou réflexions en cours (*Mortagne au Perche, Rémalard en Perche, Saint Martin du Vieux Bellême notamment*) sur l'offre à destination des seniors (*ou multi-générationnelles*) qui devrait contribuer progressivement à diversifier le parc de logements.

#### Recherche de densités adaptées aux contextes & intensification urbaine

- une optimisation du foncier à améliorer autour des transports collectifs (*intensification autour des gares avec une densité minimale de 15 à 20 lgts/ha*),
- une priorité donnée à la mobilisation du foncier en densification avec a minima 30 % des surfaces situées à l'intérieur des enveloppes urbaines, par la mobilisation des friches et des bâtiments vacants,
- une recherche de densification des espaces prioritairement ciblée sur les pôles locaux tout en adaptant cette intensification bâtie aux caractéristiques et aux attentes du territoire.

L'optimisation du foncier autour des transports collectifs et tout particulièrement des gares et haltes-ferroviaires est en cours avec une intégration effective dans le PLUi de la CDC Cœur du Perche ; la zone IAU de Bretoncelles située en proche périphérie de la halte ferroviaire intègre dans son OAP une densité minimale de 20 lgts par ha. Le contexte actuel autour de l'intégration des dispositions de la Loi Climat & Résilience n'a pour le moment pas permis de poursuivre la réflexion sur les secteurs de projet autour de la gare du Theil sur Huisne.

#### Les orientations d'aménagement



BRETONCELLES, OAP LE BOURG – HALTE SNCF, PLUI CŒUR DU PERCHE 2020

L'élaboration des 4 PLUi a permis d'intégrer de façon raisonnée les espaces de projet en intensification du tissu bâti tout en prenant en considération le contexte local lié au caractère rural du territoire et à l'aspect patrimonial des centres historiques et bourgs ruraux. Les parcs et jardins n'ont ainsi pas été intégrés dans les données chiffrées issues des études de densification sans toutefois contrarier l'atteinte systématique de l'objectif minimal de 30 % du foncier mobilisable en densification ; objectif minimal contribuant pleinement à la modération foncière de 57 % observée sur la période 2011-2021 (*données observatoire régional EPFN*).

L'une des principales problématiques sur la gestion économe des espaces au regard de la période d'étude du bilan du SCOT mais également de la Loi Climat est d'évaluer l'impact réel des efforts consentis dans une tendance clairement défavorable aux projets économiques et résidentiels tout en ayant un suivi - *qualitatif et quantitatif* - pour le moment insuffisant, y compris au regard des outils mobilisables (*majoritairement en cours de constitution*).

Comme évoqué précédemment, ces éléments joueront in fine sur le double effort à consentir dans le cadre de la trajectoire ZAN. La période 2018-2024 n'a clairement pas été favorable à la diversification de l'offre en logements, au sein du parc ou sur la typologie et les formes urbaines. Ce constat reste toutefois indépendant des objectifs du SCOT et spécifiquement conjoncturel ; la dynamique post-Covid devrait permettre de rééquilibrer la tendance sans nécessairement l'inverser au regard des volumes relativement faibles constatés sur la construction neuve ou la transformation d'immeubles en logements.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024  
 Reçu en préfecture le 20/09/2024  
 Publié le  
 ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



## Indicateurs & données chiffrées

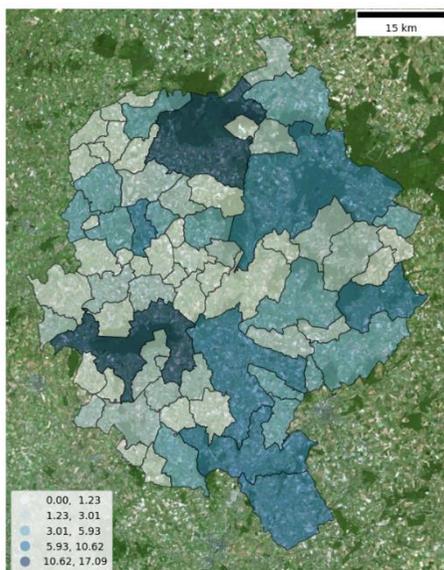
### Mon diagnostic artificialisation des sols (Mondiagartif - 2024)

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Le caractère urbanisé d'un espace correspond ainsi à la traduction de l'usage qui en est fait ; quand l'artificialisation des sols traduit un changement de couverture physique, la consommation traduit un changement d'usages.

Sur la période de référence 2011-2022, la consommation d'espaces est estimée à 199 ha (16,6 ha par an) projetant une enveloppe foncière de 75 ha au regard des dispositions de la Loi Climat & Résilience (hors territorialisation). La consommation varie par EPCI de 36 ha (Hauts du Perche) à 61 ha (Pays de Mortagne au Perche).

Selon le même référentiel établissant des comparaisons sur des territoires similaires, la consommation annuelle du Perche ornais reste inférieure de 60 % à celle du SCOT du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (496 ha > delta population/ménages/emploi oscillant de + 23 % à + 32 %) et de 20 % à celle du SCOT du Perche d'Eure et Loir (250 ha > delta oscillant de 0 % à - 11 %).

Consommation d'espaces des communes du territoire sur la période (en Ha)



Les données désormais disponibles sur de nombreux observatoires sont à l'échelle du périmètre des nouvelles communes complexifiant localement l'analyse des dynamiques.

La consommation d'espaces est ainsi nettement plus élevée sur les communes nouvelles et doit être re-questionnée sur les différentes polarités du SCOT.

Les données du Portail de l'artificialisation des sols

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

La consommation 2009-2020 atteint 221 ha soit 20 ha/an avec des pics de consommation sur 2009-2011 à 39,2 ha et un seuil bas entre 2019/2020 pour une consommation moyenne annuelle de 7 ha. La consommation des 10 dernières années (2010-2020) est estimée à 181,8 ha soit 18,2 ha/an contre 14,1 ha/an sur une période plus récente (2012-2017) confirmant ainsi la tendance à la baisse des 10 dernières années (- 22,5 %).

Le bilan 2012-2017 présenté par l'observatoire correspond à la période d'élaboration du SCOT et montre une consommation de 84,6 ha pour :

- une perte de 2 244 habitants (46 017 en 2017) > 377 m<sup>2</sup> par habitant perdu
- une diminution de 284 ménages (20 814 en 2017)
- une réduction de 1 460 emplois (15 321 en 2017)



Selon ces mêmes données issues de l'observatoire du CEREMA, la consommation annuelle est passée de 39,2 ha à 18,8 ha en 2017 puis 7,6 ha en 2020 soit 80 % de réduction de la consommation annuelle avec une répartition de la consommation largement dominée par l'habitat (77 %) et le développement économique (13 %) entre 2009 et 2022.

Durant cette période, la consommation annuelle dédiée à l'habitat est passée de 31,6 ha à 7,2 ha. La consommation d'espaces liés au développement économique, plus marginale, reste proche d'une consommation linéaire à 3 ha par an.

### Les données du Portail de l'artificialisation des sols, CEREMA (2011-2022)

Sur la période de référence de la Loi Climat, la consommation annuelle varie de 31 ha en 2011 à 21 ha en 2021. Comparativement aux précédentes données de l'observatoire, les données récentes montrent une reprise importante de la consommation foncière entre 2019 (8 ha) et 2022 (25 ha). Une reprise nette de la dynamique territoriale débutée à l'été 2019 et amplifiée par la pandémie du Covid-19 à compter du 2<sup>nd</sup> semestre 2020. Les données du Cerema viennent ainsi corroborer l'évolution de la dynamique d'instruction observée depuis 5 ans avec une progression de l'ordre de 40 % à l'échelle du centre instructeur du Perche ornaï > dynamique notamment visible sur l'ensemble des lotissements du territoire désormais en cours de finalisation (*commercialisation / dépôt permis / construction*) sur la très grande majorité des sites ainsi que la multiplication des projets des principales entreprises industrielles du territoire (*SNCO, SMAD, CIR, Thepenier, Essity, Gestamp, Atemax, etc.*).

EPCI (communes instruites)	Nombre d'actes 2019	2020	2021	2022	2023
Pays de Mortagne (33)	<b>985</b> 483 CUa	<b>896</b> 474 CUa	<b>1295</b> 564 CUa	<b>1141</b> 511 CUa	<b>1107</b> 462 CUa
Hauts du Perche (0/10)	<i>EPCI non instruit par le PETR</i>				
Cœur du Perche (11/12)	<b>712</b> 368 CUa	<b>1041</b> 544 CUa	<b>1255</b> 529 CUa	<b>1178</b> 471 CUa	<b>1064</b> 100 CUa
Collines du Perche normand (11/16)	<b>468</b> 251 CUa	<b>524</b> 249 CUa	<b>666</b> 277 CUa	<b>713</b> 283 CUa	<b>589</b> 220 CUa
<b>Pays Perche ornais (55/71)</b>	<b>2165</b> 1102 CUa (51 %)	<b>2461</b> 1267 CUa (51 %)	<b>3216</b> 1370 CUa (43 %)	<b>3032</b> 1265 CUa (42 %)	<b>2760</b> 1082 CUa (39 %)

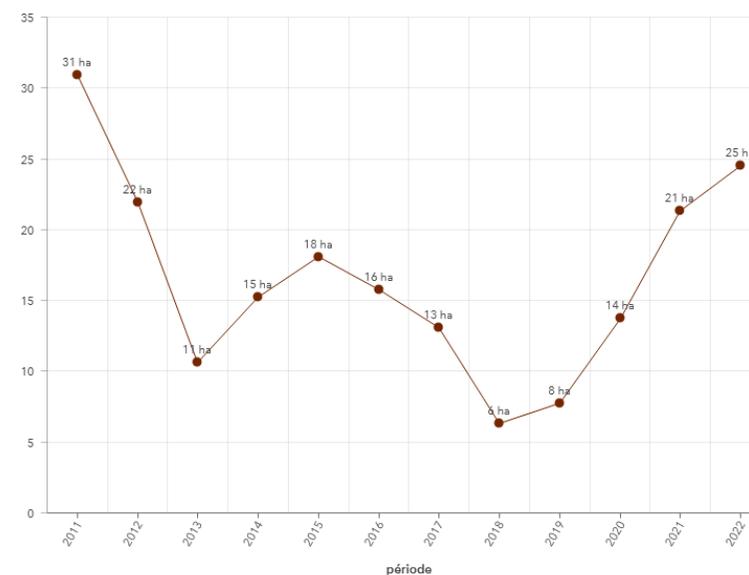
EVOLUTION DE LA DYNAMIQUE D'INSTRUCTION SUR LE CENTRE INSTRUCTEUR DU PERCHE ORNAIS, PETR 2024

L'ampleur des volumes interroge cependant sur la prise en compte des données et des surfaces dans la mesure où les projets, notamment structurants, restent peu nombreux ou localisés sur des secteurs déjà bâtis ou artificialisés. Les lotissements sont ainsi intégrés dans les données MAJIC de façon progressive, par lot, et non lors du commencement des travaux de terrassement et de viabilisation, ce qui contribue à masquer les périodes réelles de consommation. La multiplication des outils, y compris ceux valorisant une même source de données, ne permet pas pour le moment un suivi réaliste et fiable de la consommation des ENAF ; à cela s'ajoute une nécessité réelle de mise à jour des données, très chronophage pour l'ensemble des collectivités.

L'absence d'observatoire national annoncé contribue aujourd'hui à une mise à jour SRADDET (via EPFN) et des données de l'OCS GE (IGN) ; aucune base pour le moment n'étant réellement disponible et/ou fiable (*sans actualisation*).

A noter par exemple que contrairement aux données de l'EPFN, les données du CEREMA ne sont pas disponibles spatialement et ne permettent pas d'identifier les espaces consommés > la période 2020-2022 intègre-t-elle le projet de déviation de Bellême justifiant ainsi les écarts en volume ? Comment visualiser et corriger les secteurs insuffisamment intégrés ?

Consommation totale\* (en hectares) entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2023



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2023, données au 1er janvier 2023

Les écarts de dynamique très importants au cours de la dernière décennie viennent ainsi nettement complexifier la lecture des données et l'évaluation in fine de la réduction du rythme d'artificialisation des sols avec en parallèle un net retour de l'attractivité du Perche à la fois sur l'accueil résidentiel (*lotissements existants et réalisations en cours*) et le développement économique (*extension des principaux sites ou entreprises industrielles*) visible notamment dans les chiffres et évaluations conjoncturelles du centre instructeur > + 40 % sur les 55 communes instruites entre 2019/2020 (2300 actes) et la période récente 2021/2024 (> 3 000 actes par an).

Les données du Portail de l'artificialisation des sols montrent une consommation totale de 200 ha sur la période 2011-2022 soit 16,6 ha/an : 74 % pour l'habitat et 15 % pour l'activité économique contre respectivement 64/23 % à l'échelle nationale et 71/19 % à l'échelle régionale rappelant la prépondérance du développement résidentiel dans la consommation foncière du Perche et, plus généralement, des espaces ruraux.

Au regard des dynamiques observées, on ne peut que constater une part non négligeable de consommation d'ENAF située dans une zone « hors de contrôle » des collectivités et dépassant le cadre de la planification locale ; les chiffres observés soulignent une dynamique locale soutenue tout en rappelant les consommations induites par des projets privés, notamment en périphérie des résidences principales ou secondaires isolées. Cette consommation dite passive est à évaluer dans les prochaines années de façon à mesurer plus spécifiquement l'impact des efforts consentis dans les documents de planification.

L'importance du décalage entre l'artificialisation des sols mesurée (585 ha entre 2001 et 2020) et la réduction (16 fois supérieure) de la SAU du territoire (9 580 ha entre 2000 et 2020) devra être questionnée en vue d'évaluer la part non réversible et les différents facteurs expliquant ces volumes.

#### Observatoire régional SRADDET / EPFN

EPCI	Conso 2001/2010	Conso 2011/2020	Evolution 10 ans	M <sup>2</sup> consommés par habitant (2011-2020)	Taux artificialisation des sols
Pays de Mortagne	114 ha	49,8 ha 24,3 ha hab. 23,6 ha éco.	- 56 %	38 m <sup>2</sup>	5,6 %
Hauts du Perche	107 ha	41,5 ha 30,6 ha hab. 7,5 ha éco.	- 61 %	51 m <sup>2</sup>	4,2 %
Cœur du Perche	96 ha	40 ha 31,5 ha hab. 2,5 ha éco.	- 58 %	36 m <sup>2</sup>	5,1 %
Collines du Perche normand	93 ha	43,6 ha 23,6 ha hab. 12,4 ha éco.	- 53 %	36 m <sup>2</sup>	5,2 %
<b>Pays Perche ornais</b>	<b>410 ha</b>	<b>175 ha</b> ( > 110 ha habitat)	<b>- 57 %</b>	<b>38 m<sup>2</sup></b>	<b>5 %</b>

EVALUATION CONSOMMATION D'ESPACES ENTRE 2001 ET 2020 (BASE CCF 2020) - SIG NORMANDIE & EPFN 2024

L'actualisation des données de l'Observatoire des travaux du SRADDET permet d'évaluer une période de référence élargie entre 2001 et 2020 : la consommation d'ENAF a diminué de 57 % entre la période de référence du SCOT et la période de référence de la Loi Climat & du SRADDET.

L'enveloppe de 410 ha consommée entre 2001 et 2010 est ainsi passée à 175 ha entre 2011 et 2020 selon les dernières données disponibles sur l'observatoire régional ; à noter que des remontées locales sont en cours avec une actualisation du millésime au 31 décembre 2022 ce qui devrait, à court terme, modifier les évaluations à l'échelle des différents EPCI et ce, de façon substantielle.

Dans les données récentes de l'observatoire, la part du développement résidentiel dans la consommation est estimée à plus de 63 % sans toutefois être précisément quantifiable au regard des choix à opérer dans la classification de la vocation des parcelles : habitat, activité économique, équipement public, mixte et inconnu.

Les données chiffrées combinées aux objectifs annoncés de la Loi Climat (- 50 %) puis du SRADDET de la région Normandie (territorialisation à - 56,4 % / - 63 % avec l'enveloppe grands projets) conduisent à une surface projetée de 76,3 ha sur la période 2021-2031 ; enveloppe foncière oscillant autour de 20 ha par EPCI (24 ha au regard du dépassement de 20 % admis par la circulaire du 31.01.2024) soit une tendance à - 81 % en seulement 20 ans (- 84 % avec les grands projets).

#### Que retenir du bilan ?

Le territoire consomme aujourd'hui près de 23,5 ha par an en moins que l'estimation faite sur la période de référence et d'analyse de l'état des lieux du SCOT ce qui implique une modération - très importante - de la consommation foncière (57 %) pour un taux d'artificialisation de seulement 5 % au 01/01/2021.

La tendance actuelle de modération de la consommation foncière dépasse ainsi de près de 24 % les tendances hautes attendues dans les hypothèses de développement et la ventilation des besoins en foncier (Annexe 1 du DOO) ; les tendances minimales sont dépassées de 200 % soulignant l'impact des choix et effets conjoncturels : impact de la crise financière de 2008, élaboration de l'ensemble des documents d'urbanisme entre 2010 et 2020 avec un SCOT (21.09.2018), 4 PLUi du territoire (Pays de Mortagne - 15.12.2016, Pays bellêmeois - 07.12.2017, Cœur du Perche - 20.01.2020), Hauts du Perche - 04.03.2020 & Collines du Perche normand - en cours depuis 2018) et un blocage des autorisations d'urbanisme en parallèle des PLUi par les services de l'Etat (RNU avec lecture stricte des PAU, sursis à statuer, non renouvellement ou prolongations de permis antérieurement admis, etc.).

Au-delà des chiffres sur la modération de la consommation foncière dont les sources et l'interprétation restent à l'heure actuelle complexes avec, dans tous les cas, une tendance très clairement en avance sur la trajectoire ZAN 2050, des efforts restent à opérer sur le renouvellement urbain (*valorisation des quartiers périphériques situés aux portes des centres anciens, recherche de formes urbaines contribuant à une diversification du parc de logements, densification optimisée des espaces situés à proximité des transports collectifs*).

Les tendances actuelles et projetées sont donc supérieures aux objectifs du SCOT mais également aux objectifs de la Loi Climat avec un ZAN 2050 qui serait atteint dès 2040 pour le Perche et bon nombre de territoires ruraux. Ces efforts très (trop) rapides interrogent sur le maintien du rythme actuel et les futurs ajustements qui seront une nouvelle fois opérés, à l'échelle nationale, pour ne pas asphyxier les territoires ruraux et de façon plus générale l'économie.

Concernant le suivi des tendances, la multiplication des outils n'est actuellement pas bénéfique aux analyses nécessitant de nombreux échanges ou mises à jour importantes pour constituer un ou plusieurs TO fiable(s). La mise en place de ces outils devrait concourir à la mise en place d'un observatoire habitat / foncier plus en cohérence avec les attentes et besoins des collectivités territoriales, notamment rurales, régulièrement dépourvues d'observation locale.

L'accès au référentiel d'Occupation des Sols à grande échelle (OCS GE) permettra d'accéder progressivement à une donnée unique et fiable permettant de définir progressivement les trajectoires ZAN (*consommation / artificialisation*) des territoires > livraison prévue à l'été 2025.

La lutte contre la régression des ENAF, l'étalement urbain et l'artificialisation des sols permettent de préserver efficacement les espaces naturels, les écosystèmes et les paysages répondant ainsi aux principes et conditions des axes 4 & 5 du DOO concernant la protection des espaces et la préservation des ressources.

Le SCOT a globalement réussi à encadrer et harmoniser la lutte contre la régression des ENAF et fixer un cadre commun sur la réduction progressive du rythme d'artificialisation des sols. La dynamique des dernières années rappelle la fragilité des consommations dans la mesure où les objectifs chiffrés relatifs à la construction de logements n'ont clairement pas été atteints avec seulement 17 % des objectifs initiaux du SCOT sur la période (189 lgts sur 5 ans contre 221 lgts/an).

Les surfaces mobilisables au sein des PLU réduites au cours des 10 dernières années avec 70/80 % des enveloppes pré-existantes. Pour exemple, le PLU de Bazoches-sur-Hoëne et le POS de La Chapelle-Montligeon dépassaient individuellement des enveloppes constructibles de 30 ha soit, sur seulement deux communes, près de la moitié de l'enveloppe totale du PLUi de la CDC du Pays de Mortagne-au-Perche. Conformément aux attentes du SCOT, les efforts ont majoritairement été ciblés sur le développement résidentiel, principal facteur de consommation d'ENAF (*optimisation théorique de l'ordre de 46 % > 8,2 à 12 lgts par ha*).

Pour conclure sur l'évolution positive de la réduction du rythme d'artificialisation des sols, il est à noter que l'étude de la SAFER réalisée dans le cadre du diagnostic agricole du PLUi de la CDC du Pays de Mortagne au Perche indiquait une artificialisation de 334 ha sur la période 1995/2010 soit 22,3 ha par an ce qui correspond à la dynamique actuelle évaluée désormais sur l'ensemble du Perche ornais.

#### **Des questions & améliorations subsistent :**

- *Comment assurer une observation locale efficiente permettant de suivre annuellement l'évolution des actions et dynamiques du territoire ? (ex. répartition du nombre de logements créé par typologie de commune, suivi des densités/consommations et localisation des projets, etc.)*
- *Comment agir collectivement sur la mise en place d'un observatoire habitat & foncier à grande échelle ? Quels outils pour suivre le rythme du territoire et orienter plus rapidement les politiques publiques ?*
- *Comment encadrer (ou supprimer) les consommations annexes des projets privés, principalement isolés et situés en périphérie des résidences principales et secondaires du territoire ?*
- *Comment aménager moins et mieux, avec quelles compétences et moyens des communes et/ou EPCI ? Quelles formes urbaines et densités voulues dans les périphéries des centres anciens patrimoniaux ?*
- *La diversification de l'offre en logements par l'intermédiaire de nouvelles formes urbaines doit-elle passer par des espaces tests ? Type éco-cités ou éco-quartiers ?*

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

## G - Implantations commerciales

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT a pour vocation de préciser les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal en définissant notamment la localisation préférentielle des commerces en lien notamment avec les objectifs de revitalisation des centres villes, de maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité permettant de répondre aux besoins courants tout en limitant les obligations de déplacement et les émissions de GES, de cohérence entre la localisation des équipements commerciaux et la maîtrise des flux de personnes et de marchandises, de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

Reste à évaluer, sur les 6 dernières années, les tendances et le respect des dispositions initiales.

### Les grandes orientations du SCOT

#### AXE 9 - ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL .....35

B - TRAVAILLER SUR LES ATOUTS D'UN TERRITOIRE RURAL DYNAMIQUE POUR DEVELOPPER LES EMPLOIS ET PRODUIRE DES RICHESSES .....	35
C - PERMETTRE UNE EVOLUTION ADAPTEE ET SPATIALEMENT COHERENTE DU TISSU COMMERCIAL ET ARTISANAL LOCAL.....	35
D - CREER LES CONDITIONS D'UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE SOUCIEUX DE SON ENVIRONNEMENT ET DES ENJEUX CLIMATIQUES.....	38

Les principales problématiques abordées dans cet axe relatif à l'équipement commercial & artisanal portent sur :

- la recherche d'une évolution adaptée et spatialement cohérente du tissu commercial,
- la conservation de la diversité commerciale et de l'attractivité des pôles commerciaux,
- le développement des commerces vers les centralités des pôles locaux puis vers les zones commerciales ou mixtes périphériques.

En matière d'implantations commerciales, le SCOT prévoyait de renforcer l'organisation de l'appareil commercial en priorisant les pôles principaux et zones commerciales existantes dans le but de maintenir un tissu de petits commerces de proximité et maîtriser le développement des grandes surfaces.

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

Le SCOT préconisait une identification des besoins urbains bénéficiant de la présence de commerces afin que la réglementation soit adaptée aux évolutions souhaitées, tant sur l'aspect des bâtiments que sur la destination éventuelle des implantations.

La priorité du SCOT était ainsi de clarifier l'organisation de l'appareil commercial afin de dynamiser et préserver l'attractivité des bourgs tout en réduisant les obligations de déplacement. Il s'agissait de favoriser les circulations douces entre les commerces ou les différents espaces commerciaux.

### Les actions & tendances

#### Evolution adaptée et spatialement cohérente du tissu commercial

Pour ce qui concerne les grandes surfaces, aucune nouvelle implantation (> 1 000 m<sup>2</sup>) n'a été autorisée depuis l'approbation du SCOT en 2018.

Les évolutions les plus marquantes concernent des agrandissements de surfaces existantes (*supermarchés et bricolage*) sur les pôles principaux de Mortagne au Perche, Bellême et Rémalard en Perche. Ces agrandissements permettent le plus souvent une rénovation et un réaménagement des magasins plus qu'un développement de l'offre de produits. La création d'un supermarché Carrefour sur la commune de Val au Perche est venue aussi compléter l'offre sur ce secteur où l'évasion commerciale était importante.

#### Evolution 2013-2024 des surfaces commerciales (> 300 m<sup>2</sup>)

Zones d'attractivité et aires d'influence	Surfaces > 1 000 m <sup>2</sup>	Surfaces > 300 m <sup>2</sup>	Surface totale 2024 en m <sup>2</sup>	Rappel Surface totale 2013 en m <sup>2</sup>	Différence Surfaces en m <sup>2</sup> 2013 2024
<b>Mortagne au Perche</b>	5	13	17894	23190	-5296
<i>supermarché, jardinerie-bricolage</i>					
<b>Bellême</b>	2	4	8050	6810	1240
<i>supermarché, jardinerie</i>					
<b>Rémalard en Perche</b>	2	2	7013	6590	423
<i>supermarché, jardinerie</i>					
<b>Longny les Villages</b>	0	1	600	600	0
<i>supermarché</i>					
<b>Val au Perche</b>	0	1	500	0	500
<i>supermarché</i>					
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>21</b>	<b>34057</b>	<b>37190</b>	<b>-3133</b>

DONNEES CCI 2013 ACTUALISEES VIA DONNEES CDAC DEPUIS 2011, PPO 2024

Le territoire du SCOT compte en 2024, 34 057 m<sup>2</sup> de grandes surfaces (*magasins de plus de 300 m<sup>2</sup>*) soit 3 133 m<sup>2</sup> de moins qu'il y a 10 ans.

## Conservation de la diversité commerciale & attractivité des pôles commerciaux

Depuis 2014, l'agglomération de Mortagne au Perche a connu 5 fermetures de magasins de meubles, d'électroménager, d'habillement et de chaussures qui ont conduit à une diminution des surfaces de presque 5 000 m<sup>2</sup>. Ces fermetures sont souvent liées aux nouvelles habitudes de consommation (*achats en ligne*) mais elles ont pu parfois contribuer à renforcer des commerces plus petits en centre-ville. Ainsi, les orientations du SCOT ont été respectées avec des grandes surfaces qui évoluent uniquement sur les pôles principaux. Les agrandissements sont maîtrisés sur les parcelles d'origine limitant ainsi l'artificialisation des sols et permettant de conserver l'équilibre avec les petits commerces des pôles principaux et secondaires.

Une bonne dynamique économique depuis 2019 a permis de maintenir un tissu commercial de première nécessité dans les pôles principaux.

Les actions des communes pour sauvegarder et rénover les murs des derniers commerces mais aussi les programmes Petites Villes de Demain (*PVD*) valant Opérations de Revitalisation du Territoire (*ORT*), ont aussi fortement contribué à soutenir les commerces des bourgs. Aujourd'hui, même s'il existe un turn-over dans les produits et services proposés, peu de pas de porte commerciaux sont vacants sur les pôles principaux.

La dynamique favorable des petits commerces du Perche reste cependant à surveiller car l'inflation des deux dernières années a déjà modifié la tendance avec des chiffres d'affaire en baisse.

Les commerces de bouche en particulier sont parfois fragiles en raison des problèmes de recrutement et des difficultés lors des transmissions. Dans les prochaines années, une intervention plus forte des collectivités sera peut être nécessaire en mobilisant des outils tels que le droit de préemption des fonds de commerce et la foncière de Normandie créée par la Région Normandie. Pour ces raisons, une attention plus particulière devra être portée au maintien des commerces et aux changements de destination des bâtiments dans le cadre des PLUi.

## Développement des commerces vers les centres de proximité puis les zones périurbaines

La recommandation du SCOT (*sans portée normative*) d'identifier des secteurs urbains bénéficiant de la présence de commerces afin que la réglementation de ces espaces puisse être adaptée (*OAP, règlement écrit et graphique*) n'a pas été véritablement mise en œuvre dans les PLUi. Ce premier bilan du SCOT montre que cela n'a pas eu d'incidences sur l'état du maillage commercial. Cependant, cette recommandation devra peut-être être retravaillée dans les années à venir au regard d'un contexte économique plus difficile et pour favoriser une consommation plus locale en limitant les déplacements.

Enfin, dans le cadre des programmes PVD, la question des mobilités est abordée dans la continuité des orientations du SCOT en envisageant des projets de circulation douce reliant les zones d'habitat et les espaces commerciaux et centres-bourgs. En 2024, de nombreuses études sont en cours et permettront la réalisation de travaux dans les années à venir.

### Que retenir du bilan ?

Les évolutions observées sont en cohérence avec les attentes du SCOT avec une stabilisation de l'offre périphérique - impact positif des demandes d'AEC et du contrôle effectué par la CDAC - sans concurrence réelle avec l'offre des centralités qui s'est quant à elle très nettement enrichie et/ou renouvelée dans les pôles locaux et tout particulièrement les pôles principaux depuis le 2<sup>nd</sup> semestre 2019. Reste à contribuer à la poursuite de cette dynamique tout en restant vigilant sur l'évolution des petits commerces situés dans des zones périphériques plus isolées et/ou moins attractives mais répondant aux enjeux de proximité dans l'armature territoriale.

### Des questions & améliorations subsistent :

- Comment questionner les surfaces économiques/commerciales et les besoins dans une perspective très nette de raréfaction du foncier, y compris en amont du ZAN 2050 ?
- Comment articuler l'attractivité du territoire et l'amélioration du cadre de vie au profit de la préservation du tissu commercial local ? Quelles actions prioritaires envisagées sur les centres ou places ?
- Comment intégrer de façon pérenne le renforcement de l'offre commerciale dans les centres patrimoniaux (devantures, terrasses, etc.) ?
- Comment améliorer progressivement l'aspect et l'intégration des zones commerciales ou mixtes périphériques sans relancer une concurrence négative avec les centralités ? Quelles actions combiner entre les zones centrales et périphériques (liaisons douces prioritaires) ?

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE



## H - Bilan de l'évaluation des 6 ans (2018 - 2024)

L'évaluation de la mise en œuvre du SCOT souligne l'importance du temps nécessaire aux transitions et la nécessité in fine d'une période de mise en œuvre suffisante - probablement plus encore sur les espaces ruraux - et en cohérence avec ces étapes. La période de 6 ans impactée par deux années Covid et l'indisponibilité d'un grand nombre de données actualisées (ou fiables) impliquent de questionner la révision générale du SCOT à horizon 2030, en lien avec la seconde période d'application de la Loi Climat et du SRADDET Normand (2031-2041 puis 2050) qui permettra d'ici là une stabilisation des textes et des diverses nomenclatures relatives à l'artificialisation des sols.

*A noter que les choix stratégiques effectués sur les hypothèses de développement, dont l'accueil de nouveaux habitants à + 2700 habitants à horizon 2042 et les volumes induits sur la construction neuve sont sans impact sur la consommation foncière et le rythme d'artificialisation des sols, ce qui pondère très nettement l'enjeu d'une telle actualisation pour mise en compatibilité et, de façon générale, le lancement d'une procédure de révision générale ; les grandes orientations du SCOT restant quant à elles immuables, a minima pour une période initiale de 10/15 ans.*

L'intégration des objectifs chiffrés de la Loi Climat par l'intermédiaire de la territorialisation des objectifs du SRADDET sera l'occasion de questionner de façon plus précise, à horizon 2026, les conditions d'application du SCOT et la réalité des chiffres sur la période récente en s'appuyant sur les données actualisées de l'Insee. Les données actuellement disponibles pour appréhender la dynamique du territoire sont trop souvent en décalage avec la réalité terrain et les nouvelles dynamiques induites par la récente crise sanitaire. Les données chiffrées relatives à l'application du droit du sol reflètent ainsi plus directement la dynamique d'accueil avec une évolution quantitative sur 5 ans supérieure à 40 %.

L'évaluation des 6 ans permet progressivement d'affirmer le rôle du SCOT dans l'orientation des politiques publiques et le suivi statistique des données spécifiquement en lien avec l'aménagement du territoire et l'urbanisme. L'objectif étant de travailler sur des outils communs permettant de suivre le rythme du territoire sur l'habitat, le développement économique et le foncier.

L'évaluation a également souligné l'importance opérationnelle (quartiers ou espaces tests s, renouvellement urbain, etc.) plutôt que de questionner les orientations et objectifs quasi intemporels ou communs des documents de planification. Une phase transitoire et opérationnelle qui sera axée autour des principes du développement durable sur la période 2024-2030 (transports alternatifs, voies douces, parkings écologiques, restauration/renforcement de la TVB, compacité du développement, etc.) et questionnera nécessairement les compétences des EPCI, notamment sur l'habitat : cohérence planification, typologie de l'offre, localisation et ouverture à l'urbanisation.

La protection des espaces situés en dehors des zones urbaines et à urbaniser des PLUi est également à suivre et questionner au regard d'une évolution bien plus impactante qu'initialement envisagée par (et pour) le territoire : les consommations induites par les propriétés isolées pourraient largement dépasser celles des zones résidentielles et économiques comme en attestent les chiffres relatifs à l'artificialisation des sols (585 ha entre 2001-2020) et ceux liés à l'évolution de la SAU (9 580 ha entre 2000 - 2020) qui ne peuvent être uniquement rattachés à l'évolution, même importante, des boisements (+ 5 500 ha entre 2016 et 2022 - référentiel OSO, 2022).

Les perspectives de la Loi Climat et plus particulièrement du ZAN impliqueront de questionner des propositions nouvelles sur les zones A & N et les STECAL en complément du renouvellement urbain. Les choix devront également s'orienter vers des implantations qui s'adapteront et/ou protégeront plus durablement les zones patrimoniales qui concernent la quasi intégralité des bourgs du Perche.

A noter également que le calendrier de la loi Climat et la période d'élaboration du SCOT et des PLUi contribueront à questionner non pas uniquement des procédures de modification simplifiée (SCOT) mais également de révision générale (PLUi) dans les deux prochaines années ce qui, dans tous les cas, permettra de remettre à plat les choix stratégiques en fonction des dynamiques observées et ainsi d'intégrer les correctifs évoqués dans les évaluations locales du SCOT puis des PLUi.

**Au regard de ces éléments et de l'évaluation réalisée, il n'y a pas lieu d'entamer une procédure de révision du SCOT mais il apparaît important de contribuer de façon plus régulière et/ou dynamique à la mise en œuvre et au suivi du document cadre.**

Envoyé en préfecture le 20/09/2024

Reçu en préfecture le 20/09/2024

Publié le

ID : 061-200052538-20240916-D2024\_12-DE

Publié le 20/09/2024

Publié le 20/09/2024