

SCOT du Pays du Perche ornais  
Ateliers participatifs sur le Document d'Orientation et d'Objectifs  
30 septembre & 7 octobre 2016

## 1. PARTICIPANTS ET OBJECTIFS DES ATELIERS

Les 4 ateliers participatifs se sont déroulés au cours de deux journées abordant les thèmes suivants :

30 septembre 2016 à Longny-au-Perche

- Organisation de l'espace et maîtrise de l'urbanisation
- Prise en compte des composantes environnementales

7 octobre 2016 au Pin-la-Garenne

- Développement résidentiel, cadre de vie et déplacements
- Développement économique, infrastructures et réseaux de communications électroniques



Après transmission du support des ateliers, les élus du territoire étaient invités à participer à 4 ateliers participatifs reprenant les principales thématiques d'intervention du SCOT et du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ces ateliers ont été organisés dans le cadre de la concertation en vue de recueillir les observations sur les prédispositions réglementaires proposées. Les observations ont été intégrées de manière à ajuster le projet de DOO qui sera ensuite soumis pour avis aux partenaires et aux instances du Pays au cours de l'année 2017.

La présente synthèse expose les principales modifications apportées au projet de DOO.

## **PARTICIPANTS** (28 élus présents)

M. BOUET, Mme BRAYE, M. CHAUMIER, M. CHEVEE, M. COQUEREL, Mme DELETANG, M. DESHAYES, M. DUGUET, Mme EL-KHALEDI, Mme ENCELIN, M. FRADIN, M. GRUDE, M. HEE, Mme LALAOUNIS, M. LANGEVIN, Mme LECARPENTIER, M. LECHAT, M. LEPY, Mme LUYPART, Mme MARY, Mme MASSOLA, M. MICHEL-FLANDIN, M. NEHLICH, M. PERRET, Mme ROQUAIN, Mme SALIN, M. SAVALE, M. VIANDIER

## **INTERVENANTS**

Philippe PICQ - *Vice-président du Pays du Perche ornais en charge de l'urbanisme*

Julie AUBRY - *Directrice du Pays du Perche ornais*

Maxime ROCHELLE - *Chargé de mission aménagement du Pays du Perche ornais*

Isabelle WERQUIN-QUESNEY / Hélène GROLLIER - *Participation de la DDT de l'Orne*

## **2. INTRODUCTION DES REUNIONS**

---

M. PICQ introduit les réunions en remerciant les participants de leur présence et en rappelant les étapes préalables à ces échanges sur le DOO (*groupes de travail sur le diagnostic, ateliers participatifs sur le PADD...*) puis en présentant l'organisation des ateliers et la répartition des thématiques.

Il indique également les étapes qui suivront ces ateliers avec comme finalité la préparation de l'arrêt du SCOT au cours de l'année 2017 suite à une large concertation avec les élus, les habitants et les acteurs du territoire. Il rappelle son souhait de mettre en œuvre un développement raisonné et surtout équilibré s'appuyant sur les atouts et spécificités du territoire.

Une présentation synthétique des objectifs du SCOT, des pièces constitutives du projet et de la méthode utilisée pour construire le projet de DOO a été réalisée par M. ROCHELLE. Le support présenté est disponible à l'adresse suivante : [www.vivre-dans-le-perche.fr/scot-perche-ornais/](http://www.vivre-dans-le-perche.fr/scot-perche-ornais/)

## **3. SYNTHÈSE PAR THÉMATIQUE DES PRINCIPAUX AJUSTEMENTS**

---

### **ATELIER RELATIF A L'ORGANISATION DE L'ESPACE ET A LA MAÎTRISE DE L'URBANISATION**

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant notamment les éléments suivants :

- ➔ *Une souplesse sur la répartition des communes dans l'armature urbaine a été intégrée de manière à ne pas bloquer l'évolution de certaines communes dans le cadre notamment de la création des communes nouvelles et de l'évolution des périmètres communautaires ; la cartographie a également été ajustée de manière à mieux intégrer les évolutions récentes des collectivités locales.*
- ➔ *Le souhait relatif à l'harmonisation des choix, attentes et contraintes concernant la préservation des patrimoines et des identités locales a permis de renforcer la formulation de certaines dispositions sur les attentes architecturales et plus généralement l'intégration paysagère.*
- ➔ *Les objectifs relatifs à la préservation de l'espace ont été complétés sur la problématique de la consommation foncière en lien avec les extensions qui devront rester des exceptions et l'intégration plus importante de la problématique de la vacance ou du renouvellement urbain.*
- ➔ *La préservation des paysages par l'intermédiaire de l'intégration des sites et bâtiments, notamment économiques et plus généralement la prise en compte de l'aspect extérieur des projets ne sont désormais plus des recommandations à intégrer mais des obligations dont les attentes devront être calibrées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux.*



- *Travailler la validation des choix auprès des jeunes sur certaines thématiques spécifiques (habitat, loisirs, équipements, services, mobilités) afin d'intégrer les besoins ou les anticiper.*

**La structuration du développement du territoire autour des trois niveaux de polarités définis permettra de hiérarchiser les attentes en fonction du positionnement des 111 communes historiques dans l'armature. Il apparaît également nécessaire de garder un regard permissif sur des choix à venir dans l'organisation du territoire suite aux modifications du périmètre de certaines communes ou intercommunalités. L'impact visuel de certains bâtiments, sites ou zones de développement projetées devra être intégré de manière à renforcer les attentes en matière d'architecture et d'intégration paysagère.**

#### **ATELIER RELATIF A LA GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES**

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- *Considérer le renouvellement urbain et la résorption des friches ou bâtiments vacants comme des leviers contre les extensions du tissu bâti et la réduction du foncier agricole.*
- *Être plus flexible dans la lecture des densités moyennes projetées à l'échelle des communautés de communes, des communes et des projets permettant ainsi de diversifier l'offre tout en intégrant les réalisations effectuées au sein du tissu bâti (notion de densité globale).*
- *Fixer la densité minimale de logements à proximité des gares et haltes ferroviaires à 20 logements par ha dans un rayon 0 à 500 mètres puis à 15 logements par ha entre 500 et 1 000 mètres.*
- *La densification des espaces bâtis devra représenter à minima 1/3 du potentiel de développement des intercommunalités en comptabilisant l'intégralité des surfaces mobilisables identifiées dans le cadre d'une analyse qui sera ciblée prioritairement sur les pôles locaux.*

**Les objectifs de modération de la consommation foncière ont nécessité une adaptation de manière à clarifier les obligations et efforts à réaliser à l'échelle des communautés et du Pays en intégrant notamment des éléments chiffrés sur la période de référence. La quantification de l'intégralité des surfaces mobilisables permettra d'homogénéiser les pratiques des bureaux d'études et ainsi d'harmoniser les documents.**

#### **ATELIER RELATIF A LA PROTECTION DES ESPACES ET SITES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS**

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- *L'identification des éléments constitutifs de la TVB (Trame Verte et Bleue - réservoirs, continuités majeures, corridors secondaires, milieux supports et ordinaires) montre l'importance d'une déclinaison locale de cet outil dans le cadre de l'élaboration des PLU(i) en vue d'adapter au plus proche du terrain la réglementation applicable en fonction de l'occupation du sol et des usages ; cette problématique a été intégrée de manière à faciliter l'interprétation des dispositions.*
- *Les haies à enjeux devront être inventoriées localement et seront soumises à déclaration préalable dans le cadre uniquement d'une demande d'arrachage (évolution substantielle précédemment) et soumises systématiquement à une compensation équivalente ; préservation des éléments ponctuels, notamment des arbres vénérables à l'intérieur d'une haie conservée.*
- *L'identification des éléments ponctuels (arbres, bosquets, vergers...) devra déboucher sur un niveau de protection adapté et suivant une logique similaire à celle des haies.*
- *Le seuil d'intégration des boisements dans les milieux supports de la Trame Verte et Bleue reste à 5 000 m<sup>2</sup> mais il s'agira d'un seuil indicatif à adapter localement.*

**Les observations relatives à la préservation des espaces et sites ont permis de valider le nécessaire positionnement de l'échelon local dans l'identification et le choix éventuellement d'une réglementation plus contraignante sur certains espaces spécifiques et constitutifs de la TVB, comme les haies ou les boisements.**

#### **ATELIER RELATIF A LA PRESERVATION DE LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE**

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- *L'aspect du bâti patrimonial a été renforcé pour les projets de réhabilitation en ciblant notamment les matériaux utilisables en fonction du niveau de protection souhaité.*
- *L'utilisation d'essences locales reste une recommandation et non une obligation ; les élus souhaitent ainsi permettre l'utilisation d'essences plus diversifiées sur certains projets ou les bourgs.*
- *Le seuil d'assujettissement des zones à urbaniser à la mise en place d'espaces perméables ou récréatifs est passé de 5 à 10 000 m<sup>2</sup> sans toutefois préciser les proportions.*
- *La prise en compte du tourisme a été accentuée sur la notion de destination Perche, de promotion collective du tourisme et sur la structuration d'une offre identitaire relative à la découverte des patrimoines.*
- *La recommandation relative aux inventaires des patrimoines devient une obligation sur les ensembles urbains, le patrimoine bâti remarquable ou identitaire ainsi que le petit patrimoine afin de travailler sur une identification et une préservation plus exhaustive.*

**L'harmonisation des règles entre les collectivités du Perche ornais est apparue nécessaire pour clarifier notamment la prise en compte du patrimoine bâti ou naturel. Les questions relatives au tourisme et à la valorisation économique du bois restent également des problématiques majeures pour le territoire.**

#### **ATELIER RELATIF AU DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- *Modification de la formulation relative aux projets des bailleurs sociaux afin d'intégrer une attente plus importante sur les réhabilitations, l'accompagnement sur la vacance et les résidences seniors dans le but de faire évoluer la politique locale et les projets projetés.*
- *En continuité, la notion de Silver économie a été ajoutée pour renforcer la structuration et la diversification de l'offre d'accueil à destination des seniors et afficher le rôle de cette dernière dans l'économie locale (résidences secondaires / proximité île de France).*
- *La problématique de la vacance a été confortée en précisant que les 111 logements vacants correspondaient à un objectif minimal issu uniquement de l'action publique à l'échelle du Pays ; charge aux intercommunalités qui le souhaitent de fixer des objectifs plus ambitieux.*
- *Les hypothèses de développement relatives au développement résidentiel ont été complétées de manière à intégrer le cadrage sur la prise en compte des chiffres, enveloppes et densités projetés.*

**Les ateliers participatifs du PADD avaient permis de valider la majorité des éléments relatifs au développement résidentiel permettant d'ajuster cette thématique principalement sur la Silver économie, les attentes vis-à-vis des bailleurs ou la nécessaire actualisation des attentes pour structurer l'offre.**



## ATELIER RELATIF AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE (COMMERCE / ARTISANAT)

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- ➔ *Les projets économiques au sein des zones artisanales, commerciales et industrielles devront systématiquement être accompagnés d'une intégration paysagère dont les contraintes devront être cohérentes avec les enjeux.*
- ➔ *Suite à la loi ALUR, la surface des stationnements a été limitée à 0,75 fois la surface de plancher commerciale ; il est proposé de rappeler l'obligation de limiter la surface et l'aspect minéral de ces éléments sans toutefois intégrer une proportion qui pourrait s'avérer incohérente et contraire aux évolutions réglementaires.*
- ➔ *La priorisation des centres pour le développement commercial et éventuellement artisanal a été renforcée de manière à lutter contre la vacance commerciale liée aux développements périphériques.*
- ➔ *La valorisation des friches, dents-de-crues et le renouvellement urbain sont désormais clairement affichés comme des priorités dans le DOO.*

**La prise en compte des paysages et de l'aspect architectural des bâtiments ou paysager des projets a été affichée au cours de l'élaboration du SCOT comme des préoccupations majeures à intégrer afin de minimiser l'impact du développement sur le cadre de vie, l'un des atouts majeurs du territoire.**

## ATELIER RELATIF AU TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- ➔ *La formulation relative à l'accès des habitants aux équipements et services a été complétée de manière à souligner l'importance de la proximité des services et des habitants ou de l'adaptation en conséquence de l'offre en matière de mobilité.*
- ➔ *Le principe relatif à la structuration d'une offre alternative en matière de déplacement a été complété de manière à proposer une structuration initiale pour les aires de covoiturage et à intégrer l'importance d'une coordination locale sur cette thématique par l'intermédiaire notamment d'un schéma des mobilités.*

**Le renforcement de l'offre en matière de déplacement et la nécessaire mise en place d'une offre alternative ont été intégrés afin de faciliter la prise en compte des circulations douces dans les aménagements en vue d'engager une transition progressive mais systématique sur cette thématique.**

## ATELIER RELATIF AUX RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES ET PERFORMANCES ENERGETIQUES

Suite à la présentation des grandes orientations, objectifs et dispositions puis aux différentes remarques des participants, le projet de DOO a été ajusté en intégrant les éléments suivants :

- ➔ *La mention des services structurants « à réaliser » exclusivement sur les pôles a été enlevée et remplacée par la mention « à rechercher » en lien avec la préservation du lien équipements / utilisateurs ou la nécessité de maintenir les équipements et services publics prioritaires.*



- La partie relative au tourisme a été complétée afin d'intégrer le renforcement de l'hébergement marchand avec la promotion également des hébergements pour les groupes et services dédiés ainsi qu'une vision prospective pour ne pas figer la prise en compte de cette thématique essentielle.
- La mention relative à la mise en place des aires de service ou de stationnement pour les camping-cars a été complétée afin d'intégrer le principe d'une structuration à l'échelle des EPCI suite à l'analyse des besoins et des implantations prenant en considération les services déjà présents.
- L'accès aux technologies de l'information et la communication a été simplifié de façon à ne pas cibler le déploiement sur certains espaces existants et l'encourager sur l'ensemble des zones économiques ou résidentielles projetées.
- L'obligation sur l'implantation de dispositifs renouvelables sur les bâtiments implantés sur les zones économiques structurantes (extension ou création) a été modifiée vers une simple incitation.

**Les attentes relatives au renforcement de l'offre touristique et au développement des équipements ont été intégrées en vue de cibler les besoins complémentaires et ajouter de la flexibilité sur les questions d'implantation des équipements / services ou les choix sur la desserte numérique.**

## 4. POURSUITE DES TRAVAUX

---

M. PICQ remercie les participants et rappelle les prochaines étapes du projet de SCOT :

*1<sup>er</sup> trimestre 2017* – Transmission pour validation du projet de DOO aux membres des groupes de travail

*2<sup>ème</sup> trimestre 2017* – Transmission puis présentation du projet de DOO aux partenaires institutionnels

*2<sup>ème</sup> trimestre 2017* – Validation du projet de SCOT lors d'une pré-consultation de la CDPENAF

*1<sup>er</sup> semestre 2017* – Débat sur les orientations du PADD et les objectifs du DOO en comité syndical

*2<sup>ème</sup> semestre 2017* – Réunions publiques relatives à la présentation du projet de SCOT avant arrêt

*Décembre 2017* – Arrêt du projet de SCOT lors du comité syndical

