

SCOT du Pays du Perche ornaïs
Réunion PPA - Présentation du projet de PADD et des hypothèses de développement
31 mars 2016

1. PARTICIPANTS ET OBJECTIFS DE LA REUNION

La réunion s'est déroulée le 31 mars 2016 à 9h30 dans la salle de l'ancien palais de justice à Mortagne.



Après transmission le 4 mars 2016 du projet de PADD (*Projet d'Aménagement et de Développement Durables*) et d'une synthèse sur les hypothèses de développement (*habitat, développement économique, modération de la consommation foncière*), les partenaires et structures associés à l'élaboration du SCOT ainsi que les membres du bureau du Pays étaient invités à venir échanger et émettre des observations sur le projet.

28 élus et partenaires ont participé à cette étape de validation du projet de PADD et d'échanges autour des hypothèses de développement du SCOT qui permettront de poursuivre la démarche sur la dernière étape : le DOO (*Document d'Orientation et d'Objectifs*).

Participants

Mme BERTHELOT-LAIGNEAU (*Conseil Départemental*), M. de CAFFARELLI (*Cdc Pays bellêmeois*), M. CHEVEE (*Cdc Perche rémalardais*), Mme CHOPLAIN-RAIMOND (*EPFN*), Mme CORNET (*EPFN*), M. COULIBALY (*Chambre de métiers et de l'artisanat*), Mme DABON (*PETR PAPAO - OUCHE*), M. DAVEAU (*Perche avenir environnement*), Mme DECRAEMERE (*PETR Perche d'Eure et Loir*), Mme DOISY (*CEN*), Mme DUCLOS (*Chambre d'agriculture*), Mme El KHALEDI (*Cdc Pays bellêmeois*), Mme GROLLIER (*DDT*), Mme LUYPAERT (*Cdc Perche Sud*), M. MARTIN (*DDT*), Mme MARY (*Cdc Val d'Huisne*), Mme MOULIN (*Chambre d'agriculture*), M. POIRIER (*Cdc Haut-Perche*), M. POISSON (*Conseil Départemental*), M. POTTIER (*CCI*), M. QUIBLIER (*OT Longny*), Mme QUIBLIER (*Culture Art Longny*), M. RADIGUE (*AFFO*), Mme SBILE (*PNR du Perche*), M. TOREAU (*SAGE Huisne*), Mme UGUEN (*Cdc Perche Sud*), M. VERNEY (*SMIRTOM*), M. VIGOUROUX (*DDT*).

Excusés : M. BINET, M. LE BORGNE, Mme CHEVILLON, Mme CHOLLET, M. COURTEMANCHE, Mme DHEYGERS, M. GERONDEAU, Mme FOULON, M. FOURNIALS, Mme LEUX, M. LOQUE, M. MALINE, Mme NEDELEC, M. PRIMAUX, Mme SAUQUES, M. SOYER, Mme YVARD.

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*

2. INTRODUCTION DE LA REUNION

M. PICQ introduit la réunion en remerciant les participants de leur présence et en rappelant les étapes préalables à cette réunion (*groupes de travail sur le diagnostic, ateliers participatifs du PADD, présentations en bureau...*) puis les objectifs de cette matinée. Il indique également la méthode utilisée pour favoriser les échanges lors de cette réunion autour des principaux axes du projet de PADD puis sur les hypothèses de développement. Il rappelle que le projet est issu d'une large concertation avec les élus, les habitants et les acteurs du territoire dont le souhait est de mettre en œuvre un développement raisonné et surtout équilibré s'appuyant sur les atouts et spécificités du territoire.

Une présentation synthétique des principaux axes, orientations et objectifs du PADD ainsi que des hypothèses de développement à horizon 2042 est effectuée par M. ROCHELLE. Le support présenté est disponible à l'adresse suivante : www.vivre-dans-le-perche.fr/scot-perche-ornais/

3. SYNTHÈSE DES ÉCHANGES ET OBSERVATIONS

AXE 1 - FAVORISER UN URBANISME ÉQUILIBRÉ S'APPUYANT SUR LES POLARITÉS ET LA MAÎTRISE DE L'USAGE DES SOLS

MME MARY, indique que la commune de Ceton, par sa taille, son peuplement et ses équipements pourrait être considérée comme un pôle principal au même titre que Le Theil.

- ➔ *M. DE CAFFARELLI précise que la hiérarchisation des différentes communes et notamment des principaux pôles locaux intègre également d'autres critères, comme les principaux services et équipements, ce qui finalement explique la différence de classement entre Le Theil et Ceton.*
- ➔ *Pays / La hiérarchisation des "111 communes" du territoire est issue d'un classement à partir de critères autour des fonctions exercées par les pôles, du nombre d'habitants, du niveau de service et d'équipement offert, de la présence de commerces, d'activités et d'emplois. Le croisement de ces différents critères contribue à une répartition cohérente des polarités tout en sachant que le positionnement à l'intérieur des trois strates implique finalement une certaine continuité des attentes et des besoins.*
- ➔ *M. POTTIER (CCI) fait remarquer que le pôle de Mortagne pourrait être affiché comme une maille supplémentaire et essentielle pour le développement et l'attractivité du territoire, en cohérence avec les fonctions exercées par l'unique ville moyenne du Perche ornais.*
- ➔ *Pays / Les strates définies dans le PADD correspondent aux échanges menés avec les élus des 7 intercommunalités du Pays affichant ainsi le souhait de ne pas tout concentrer sur l'agglomération de Mortagne ; les dynamiques de développement seront nécessairement différentes et adaptées aux poids des pôles principaux.*



M. MARTIN (DDT) s'interroge sur la matérialisation des différentes polarités du territoire à l'intérieur du projet de SCOT et sur le fait qu'il semble intéressant d'afficher la structuration projetée à partir des polarités.

- Pays / Le travail mené dans le cadre du DOO sera l'occasion de poursuivre cette déclinaison en sachant que le SCOT déterminera les attentes sur les principales polarités du territoire tout en laissant une marge d'adaptation dans le cadre de l'élaboration des PLU(i).
- M. VERNEY (SIRTOM) évoque l'évolution depuis le 1^{er} janvier 2016 du périmètre de certaines communes avec d'importantes évolutions liées aux communes nouvelles.
- Pays / La hiérarchisation des polarités matérialise indirectement l'offre à décliner localement en fonction de la place des communes dans l'armature du territoire tout en sachant que le SCOT ne déclinera pas les potentiels à l'échelle des communes mais des communautés de communes ; cette évolution est ainsi non impactante.

MME LUYPAERT souhaite que le développement des différentes communes, notamment lorsqu'elles sont attractives et positionnées autour des principaux axes, ne soit pas bloqué comme cela pourrait être le cas pour la commune de Berd'huis qui dispose des atouts d'un pôle ou de certains chefs-lieux.

- Pays / Il est indiqué que la commune de Berd'huis fait partie des pôles principaux, au même titre que Nocé, permettant ainsi d'ajuster aisément les évolutions et potentiels dans le cadre des PLUi.
- M. TOREAU (SAGE DE L'HUISNE) remarque l'importance également pour le territoire du réseau ferré, même s'il se situe majoritairement sur les franges et de la nécessité de travailler sur les horaires.
- MME DUCLOS (CHAMBRE D'AGRICULTURE) indique que la souplesse du document permettra aux collectivités d'adapter le niveau d'exigence et ainsi de se réappropriier localement les règles ; le SCOT s'inscrivant ainsi dans le principe de compatibilité et de libre administration des collectivités.

La structuration du développement du territoire autour des trois niveaux de polarités définis permettra de hiérarchiser les attentes en fonction des 111 communes et ainsi d'organiser l'accueil et l'implantation des nouveaux logements mais aussi des services, des équipements et des activités économiques afin de mettre en cohérence les attentes et les choix à une échelle intercommunautaire.

AXE 2 - INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DES IDENTITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

Suite à la présentation des principales orientations de cet axe, différentes observations sont formulées, majoritairement sur la préservation des espaces naturels et des haies.

- M. MARTIN (DDT) note qu'à l'issue du travail spécifique mené sur la Trame Verte et Bleue, une carte territorialisée pourrait trouver sa place dans le PADD.
- M. RADIGUE (AFFO) souhaite que la mention des espaces naturels extraordinaires et sensibles corresponde à un paragraphe et non à une simple formulation dans le document.
- M. QUIBLIER (CULTURE ART LONGNY) pense que la partie relative aux patrimoines pourrait être plus développée, notamment sur le patrimoine de Pays.
- M. POISSON (CONSEIL DEPARTEMENTAL) indique que la question des patrimoines est effectivement importante mais que la prise en compte de cette question ne doit pas conduire à une sanctuarisation du territoire, notamment sur les hameaux.
- M. PICQ précise que la valorisation des hameaux est évoquée comme une possibilité complémentaire pour accueillir et surtout ne pas standardiser l'offre à mettre en place et ainsi préserver certains bourgs patrimoniaux de constructions contemporaines inadaptées au contexte bâti.



M. TOREAU (SAGE DE L'HUISNE) aborde la question de la compatibilité du projet avec le SAGE de l'Huisne et note qu'il n'y a pas d'incohérences entre les grands objectifs des deux documents. La question de la gestion des eaux pluviales doit cependant être optimisée dans les secteurs de développement pour éviter le ruissellement en optant préférentiellement pour des solutions alternatives aux bassins de rétention.

M. DAVEAU (PERCHE ENVIRONNEMENT) note l'importance d'intégrer des règles cohérentes dans le DOO afin de clarifier la question du maintien du maillage bocager sur le territoire du Perche ornais.

- ➔ *Pays / Cette problématique est d'ores-et-déjà traitée dans le PADD en prévoyant la réalisation d'inventaires dans le cadre des PLU(i) et la hiérarchisation du maillage pour protéger les haies les plus importantes. Le DOO précisera les engagements en ce sens.*
- ➔ *M. DE CAFFARELLI remarque qu'il s'agit bien d'édicter des principes dans le SCOT qui seront repris localement dans les PLU(i) puisque ce document de planification à l'échelle supra-communautaire n'est pas directement opposable aux tiers.*
- ➔ *MME MOULIN (CHAMBRE D'AGRICULTURE) pense qu'il est effectivement nécessaire de mettre en place un cadre qui doit rester suffisamment souple pour les futurs PLUi.*
- ➔ *MME DUCLOS (CHAMBRE D'AGRICULTURE) note la nécessité de trouver un équilibre dans la réglementation qui sera créée.*
- ➔ *M. MARTIN (DDT) indique que l'élaboration du SCOT peut être l'occasion de préciser des critères communs aux inventaires à réaliser dans le cadre des PLUi.*

Thématique majeure du SCOT et des documents d'urbanisme, la question de la prise en compte des haies et du bocage sera progressivement affinée pour établir un cadre cohérent, souple et lisible à l'échelle des 7 intercommunalités du Perche ornais. L'objectif sera ainsi de faciliter les futurs échanges et d'homogénéiser éventuellement les principes de préservation.

AXE 3 - MAINTENIR L'ATTRAIT COMMERCIAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS

MME DECRAEMER (PETR DU PERCHE D'EURE-ET-LOIR) note que la complémentarité des dynamiques entre le Perche ornais et le Perche d'Eure-et-Loir pourrait être développée dans le PADD notamment en matière d'habitat ou de développement économique.

- ➔ *Pays / La question de l'interaction entre ces deux territoires est naturellement intégrée dans la réflexion sur le projet et le développement à programmer à l'échelle du Pays du Perche ornais.*

MME LUYPAERT souligne la nécessité d'intégrer la question des friches industrielles dans la spatialisation des besoins et la valorisation de l'existant.

- ➔ *Pays / Il est indiqué que le projet comptabilise dans les enveloppes foncières destinées au développement économique à la fois le développement endogène des entreprises, les parcelles disponibles, les extensions ainsi que les friches et bâtiments vacants.*
- ➔ *M. MARTIN (DDT) souligne la possibilité de suivre à partir d'indicateurs, l'évolution des friches.*

M. POTTIER (CCI) fait remarquer l'importance du renforcement de l'économie présente pour le territoire et le souligne comme un axe de développement et un positionnement à affirmer.

La structuration du développement économique s'appuiera principalement sur la réorganisation de l'offre existante autour des différentes entités économiques afin de mieux organiser les potentiels et d'affirmer le poids des différentes zones économiques en lien notamment avec les axes de communication ou les pôles.



AXE 4 - STRUCTURER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE A PARTIR DE L'ARMATURE TERRITORIALE EXISTANTE

M. CHEVEE évoque la nécessité d'intégrer la question de la vacance et d'afficher des règles précises en lien avec l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones résidentielles.

- *MME SBILE (PNR) indique l'importance de suivre l'évolution de la vacance et de remettre sur le marché ces logements qui contribueraient à limiter les besoins en extension des communes. Elle note que l'objectif d'un logement à réhabiliter par commune pendant la durée d'un PLU(i) semble insuffisant.*
- *M. PICQ affirme l'intérêt pour le territoire de résorber le nombre de logements vacants, situés principalement dans le centre des bourgs, et déplore l'absence d'aides particulières sur cette question qui pose fatalement le problème du coût pour travailler sur la vacance.*
- *M. DE CAFFARELLI souligne l'absence d'aides spécifiques et adaptées pour réhabiliter ces logements et note la cohérence de l'objectif sur la vacance vis-à-vis des moyens mobilisables et des PLUi en cours. Il précise également l'importance de faire évoluer le modèle actuel lié à la production de logements qui semble largement dépassé et en discordance avec les besoins des populations.*

M. MARTIN (DDT) évoque la densité de 10 logements par ha affichée dans le PADD.

- *Pays / Il s'agit avant tout d'un seuil bas à ne pas dépasser alors que l'objectif sur lequel est basé le projet est de 11,5 logements par ha avec une déclinaison en fonction des différentes communautés de communes ; l'idée est ainsi d'améliorer progressivement la valorisation et l'usage des sols.*

Le nombre de logements vacants sur le territoire du Perche ornais ne cesse de progresser depuis une dizaine d'années et implique d'intégrer cette problématique dans l'estimation des besoins à mettre en place pour maintenir puis accueillir de nouveaux habitants. L'objectif est ainsi d'encourager la mobilisation de moyens publics pour remettre sur le marché des biens vacants.

AXE 5 - AMELIORER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE, TOURISTIQUE, CULTURELLE ET ENERGETIQUE DU TERRITOIRE

MME SBILE (PNR) évoque la question des lots disponibles à l'intérieur des lotissements existants et de leur prise en compte dans les hypothèses de développement.

- *Pays / L'estimation intègre globalement le nombre de logements à réaliser à partir de dents creuses ou parcelles disponibles dans les lotissements, de logements vacants à réhabiliter et de nouveaux secteurs résidentiels à développer.*
- *M. DE CAFFARELLI affirme l'intérêt de définir une offre cohérente à partir des principales polarités permettant ainsi de générer une offre répondant à la pluralité des besoins.*
- *M. POTTIER (CCI) s'interroge sur la différenciation de l'offre en logements à mettre en place dans le SCOT.*
- *Pays / Il est indiqué que ce travail sur la différenciation de l'offre à structurer n'a pas pu être réalisé et correspond à ce que doivent réaliser les intercommunalités dans le cadre des PLUi valant PLH.*

La mise en œuvre progressive des PLUi permettra d'adapter le développement résidentiel au positionnement des communes dans l'armature territoriale (nombre de logements, densités, formes urbaines...) et ainsi de contribuer progressivement à diversifier l'offre existante pour favoriser les parcours résidentiels.



HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT DU SCOT A HORIZON 2042

M. ROCHELLE présente les hypothèses de développement qui ont déjà fait l'objet d'un échange en bureau.

M. POTTIER (CCI) pense qu'il serait utile de dissocier le potentiel destiné au développement économique selon trois strates liées finalement à la disponibilité des espaces.

→ *Pays / Cette étape sera réalisée suite à la transmission prochaine des données sur l'actualisation de la consommation foncière permettant ainsi de mieux caractériser les surfaces identifiées pour le développement économique puis d'ajuster les chiffres relatifs à la consommation foncière.*

M. MARTIN (DDT) pense, qu'au même titre que l'habitat, il apparaît nécessaire de hiérarchiser les zones puis de définir éventuellement, en fonction de l'armature économique définie, les attentes et implantations possibles.

→ *M. DE CAFFARELLI note que le territoire du Perche ornais ne peut se permettre de spécialiser et finalement restreindre les implantations sur les zones économiques.*

4. POURSUITE DES TRAVAUX

M. PICQ et M. ROCHELLE remercient les participants et rappellent les prochaines étapes du projet de SCOT :

Mai / Juin 2016 - *Transposition des orientations du PADD en dispositions réglementaires et opérationnelles*

Septembre 2016 - *Ateliers participatifs sur les dispositions réglementaires du DOO*

2^{ème} semestre 2016 - *Débat sur les orientations du PADD et les dispositions du DOO en comité syndical*

2^{ème} semestre 2016 - *Présentation des orientations du PADD et des dispositions du DOO à la population.*

