

D 2024 – 12 1/4

Objet :

Bilan du SCOT
Maintien en vigueur

(Schéma de
Cohérence
Territoriale)

Le comité syndical du PETR du Pays du Perche ornais s'est réuni le lundi 16 septembre 2024, sous la présidence de Monsieur Jean Claude LENOIR, à Mortagne au Perche.

Madame Brigitte LUYPAERT, Vice-présidente Développement Économique, a été nommée secrétaire de séance.

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.143-28, R.143-14 et R. R143-15,

Vu la délibération n° D2018-17 du Comité syndical en date du 21 septembre 2018 approuvant le Schéma de Cohérence territoriale du Pays du Perche ornais,

Considérant les dispositions de l'article L.143-28 du Code de l'urbanisme qui prévoient que, au plus tard six ans après son approbation, le SCoT doit faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, soit au plus tard une délibération prise sur le maintien ou la révision du SCOT du Pays du Perche ornais avant le 21 septembre 2024, ce en vue d'éviter toute caducité du document,

Considérant que les modalités d'analyse des résultats de l'application du SCoT sont encadrées par ce même article, et notamment les thématiques abordées (environnement, transports et déplacements, maîtrise de la consommation de l'espace, réduction du rythme d'artificialisation des sols, implantations commerciales) avec une évaluation menée dans les conditions choisies par l'établissement public compétent pour l'élaboration du SCoT (moyens propres ou externalisation),

En préambule de la présentation synthétique de l'évaluation, les éléments méthodologiques sont présentés aux délégués du PETR de façon à rappeler le contexte, les moyens et les outils mobilisés : reprise du format de l'actualisation des indicateurs réalisée en 2018 pour évaluer les dynamiques ou actions mises en place, évaluation en interne en lien avec les EPCI et les partenaires (maîtrise des coûts & format synthétique en vue de la diffusion grand public du bilan des 6 ans).

L'objectif de l'analyse des résultats de l'application du SCoT est d'évaluer si les objectifs et les orientations du SCoT sont, tout ou partie, atteints comparativement aux ambitions initiales tout en identifiant les éventuels points de vigilance ou questionnements, de façon à apporter, si nécessaire, des ajustements dans la mise en œuvre ou l'atteinte des objectifs.

L'analyse annexée à la présente délibération détaille l'ensemble des résultats relatifs à cet exercice. Les éléments qui suivent ne sont à ce titre pas exhaustifs mais visent à mettre en exergue les principaux éléments révélés des conclusions thématiques puis du bilan de l'évaluation.

– **Les indicateurs clés (Insee)**

Une tendance des 6 dernières années qui suit la même dynamique que celle observée pendant la période d'étude du SCOT (baisse population et taille des ménages, augmentation de la vacance) avec cependant une conjoncture nettement plus favorable depuis 5 ans (à compter du 2nd 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^{ère} phase d'application

D 2024 – 12 2/4

Objet :

Bilan du SCOT
Maintien en vigueur

(Schéma de
Cohérence
Territoriale)

réelle d'un tel document cadre, a minima projetée sur 10/12 ans.

– **« L'environnement » :**

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) a contribué à une prise en compte efficiente et directe des problématiques environnementales avec désormais 98 % du territoire couvert par un PLUi(i).

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

– **« Les transports et les déplacements » :**

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.

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 d'enrichir l'offre en déplacements du territoire favorisant ainsi l'accessibilité du Perche ornais (bornes électriques, TAD, aires de stationnements ou covoiturage...).

– **« La maîtrise de la consommation de l'espace & la réduction du rythme de l'artificialisation des sols » :**

Le territoire consomme aujourd'hui (2011-2020) près de 23,5 ha par an en moins que l'estimation faite sur la période de référence (2001-2010) 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 (1/3 du foncier mobilisable en densification, optimisation des densités à + 50 % & résorption de la vacance sur les 4 PLUi) 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), des choix subis (Loi ALUR > changement de destination, délimitation des STECAL et impact sur les zones AU surdimensionnées) et un blocage des autorisations d'urbanisme en parallèle des PLUi par les services de l'État (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

D 2024 – 12 3/4

Objet :

Bilan du SCOT
Maintien en vigueur

(Schéma de
Cohérence
Territoriale)

diversification du parc de logements, densification optimisée des espaces résiduels situés dans les pôles, à proximité des axes principaux et/ou 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. Ces efforts très rapides interrogent sur le maintien du rythme actuel (projection à - 84 % en 20 ans selon SRADDET modifié) 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.

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 > - 2 500 habitants entre 2015-2021 contre une hypothèse d'accueil du SCOT à 650 habitants à horizon 2025 : - 500 %). 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 % dans le DOO avec un passage d'une densité brute moyenne pour les logements de 8,2 à 12 lgts par ha avec un gradient de densité intégré dans l'ensemble des OAP des zones AU). Les dynamiques observées soulignent l'antagonisme des enjeux de développement, nettement au bénéfice de l'atteinte des objectifs environnementaux pour le Perche ornais sur cette 1^{ère} phase d'évaluation.

– **« Les implantations commerciales » :**

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 2nd 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.

– **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 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'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 de basculer vers une phase plus opérationnelle (quartiers ou espaces tests sur les densités et formes urbaines, renouvellement urbain, poursuite des actions sur la vacance, etc.) plutôt que de

D 2024 – 12 4/4

Objet :

Bilan du SCOT
Maintien en vigueur

(Schéma de
Cohérence
Territoriale)

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.

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.

Au regard de ces éléments et de l'évaluation réalisée, il est à noter l'importance du temps nécessaire aux transitions avec une période de 6 ans, trop courte et décorrélée de la vie d'un SCOT, mais cohérente pour réaliser un 1^{er} bilan comme point d'étape de 1^{ère} phase d'application du schéma (2018-2030). Un bilan qui confirme ainsi l'impact positif du schéma sur l'organisation spatiale et la mise en cohérence des grandes orientations de développement du territoire à l'échelle des 4 EPCI.

Cette première étape d'évaluation permet également d'appuyer l'importance désormais du volet opérationnel dans l'application des documents d'urbanisme, parfois très récents, couplé à l'observation locale en vue de contribuer de façon plus régulière et/ou dynamique à la mise en œuvre ou tout simplement au suivi du document cadre.

Après en avoir délibéré, le Comité syndical :

- Prend acte de l'analyse des résultats de l'application du SCOT du Pays du Perche ornais,
- Décide de maintenir en vigueur le SCOT du Pays du Perche ornais approuvé le 21 septembre 2018,
- Dit qu'une procédure de modification simplifiée pour l'intégration des objectifs de sobriété foncière du SRADDET sera approuvée au plus tard le 22 février 2027 et envisage une révision générale du document à horizon 2030, en lien avec la 2^{ème} phase du ZAN,
- Précise que la présente délibération sera publiée et diffusée conformément aux dispositions des articles L.143-28 et R.143-14 du Code de l'Urbanisme ; dossier consultable sur simple demande ou dans les locaux du PETR,
- Autorise Monsieur le Président à signer l'ensemble des documents afférents à ce dossier.

Fait et délibéré les jour, mois et an susdits.
Pour copie conforme,

Le Président du PETR du Pays du Perche ornais

Jean Claude LENOIR

Nombre de membres en exercice : 53
Nombre de membres
présents : 33
Nombre de suffrages
exprimés : 32
VOTES
contre : 0
abstentions : 0
pour : 32
Date de convocation :
04/09/2024

