

*2017 - 2042*

*SCOT du Pays du Perche ornaïs*



## Partie 3 - Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

*Document arrêté le : 22/12/2017*

*Document approuvé le : 21/09/2018*

## I - Sommaire

<b>I - SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>II - PREAMBULE SUR LE DOO .....</b>	<b>4</b>
A - LA DEMARCHE ET L'OUTIL SCOT .....	4
B - STRUCTURATION DU DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS.....	7
<b>AXE 1 - ORIENTATIONS GENERALES DE L'ORGANISATION DE L'ESPACE .....</b>	<b>8</b>
A - POURSUIVRE DANS LA POLARISATION DU TERRITOIRE TOUT EN PRESERVANT SES NOMBREUSES SPECIFICITES ET SA SINGULARITE.....	8
B - FAVORISER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET HARMONIEUX.....	9
C - MAINTENIR LES EQUILIBRES ET SPECIFICITES DU TERRITOIRE .....	10
<b>AXE 2 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA PREVENTION DES RISQUES, DES POLLUTIONS ET NUISANCES.....</b>	<b>12</b>
A - AMELIORER LA CONNAISSANCE ET ADAPTER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	12
B - PREVENIR DES NUISANCES ET INTEGRER LA GESTION DES POLLUTIONS .....	13
<b>AXE 3 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA GESTION ECONOMIQUE DES ESPACES.....</b>	<b>15</b>
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
<b>AXE 4 - PROTECTION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET URBAINS .....</b>	<b>19</b>
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
<b>AXE 5 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA PRESERVATION DES RESSOURCES .....</b>	<b>24</b>
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
<b>AXE 6 - ORIENTATIONS RELATIVES A LA QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>26</b>
A - AFFIRMER L'IDENTITE PATRIMONIALE DU PERCHE ORNAIS .....	26
B - PRESERVER LES PAYSAGES ET LA QUALITE DU CADRE DE VIE .....	27

<b>AXE 7 - ORIENTATIONS RELATIVES A L'HABITAT.....</b>	<b>28</b>
A - PERMETTRE L'INTEGRATION DE L'ENSEMBLE DES HABITANTS TOUT EN IMPULSANT UNE POLITIQUE NOUVELLE AUTOUR DE L'HABITAT.....	28
B - PROGRAMMER UNE OFFRE DE LOGEMENTS NOUVEAUX ADAPTEE AUX DIFFERENTS BESOINS ET A LA NATURE DU PARC EXISTANT .....	29
<b>AXE 8 - ORIENTATIONS RELATIVES AUX TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS.....</b>	<b>32</b>
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
<b>AXE 9 - ORIENTATIONS RELATIVES A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL .....</b>	<b>35</b>
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
<b>AXE 10 - ORIENTATIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET SERVICES .....</b>	<b>39</b>
A - MAINTENIR LA RICHESSE DE L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET SERVICES AINSI QUE SA PROXIMITE / SON MAILLAGE.....	39
B - COORDONNER LA CREATION ET LE DEVELOPPEMENT DES GRANDS EQUIPEMENTS ET SERVICES .....	39
<b>AXE 11 - ORIENTATIONS RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....</b>	<b>41</b>
A - AGIR GLOBALEMENT SUR L'ATTRACTIVITE NUMERIQUE DU PAYS .....	41
B - RENFORCER LES OBLIGATIONS RELATIVES AUX TIC SUR LES ZONES NOUVELLES IDENTIFIEES.....	41
<b>AXE 12 - ORIENTATIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGETIQUES .....</b>	<b>42</b>
A - AMORCER UNE TRANSITION ENERGETIQUE AXEE SUR LA MAITRISE DES CONSOMMATIONS ET LA PRODUCTION LOCALE D'ENERGIE .....	42
B - RESPECTER DES CRITERES DE PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET ENERGETIQUE RENFORCES SUR LES ZONES NOUVELLES OUVERTES A URBANISATION IDENTIFIEES .....	43

<b>ANNEXE 1 / HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET VENTILATION DES BESOINS A L'ECHELLE COMMUNAUTAIRE .....</b>	<b>44</b>
<b>ANNEXE 2 / LEXIQUE DU SCOT .....</b>	<b>45</b>
<b>ANNEXE 2'/ DEFINITIONS DU SCOT.....</b>	<b>47</b>
<b>ANNEXE 3 / ATLAS CARTOGRAPHIQUE .....</b>	<b>49</b>
<b>ANNEXE 3'/ CHARTE DE PNR ET ESPACES A PROTEGER.....</b>	<b>53</b>
<b>ANNEXE 4 / INDICATEURS DE SUIVI .....</b>	<b>54</b>

## II - Préambule sur le DOO

Le Document d'Orientation et d'Objectifs constitue la troisième et dernière pièce constitutive du Schéma de Cohérence Territoriale et permet, à l'issue de l'élaboration de la stratégie politique dans le PADD, de traduire réglementairement les orientations et objectifs du projet de territoire sous la forme de prescriptions, dispositions et attentes.

### A - La démarche et l'outil SCOT

Aux termes de l'article L.141-2 du Code de l'urbanisme, il est précisé que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) comprend un rapport de présentation (RP), un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est venu remplacer le Document d'Orientations Générales (DOG) instauré par la loi SRU en 2000. Depuis plusieurs années et suite aux dernières lois successives, le contenu du DOO a considérablement évolué et s'est étoffé pour répondre aux nombreux objectifs auquel le SCOT doit désormais répondre.

#### A.1 - La portée normative du DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)

Le DOO possède une portée normative qui est à la fois encadrée par le respect des normes supérieures, le cadrage de l'article L.141-5 du Code de l'urbanisme et sa propre capacité à lier, dans un principe de compatibilité, les documents ou opérations auxquels il s'impose ; la portée normative du DOO reste ainsi, en principe, limitée.

A noter que la majorité des normes composant le DOO sont générales, facilitant ainsi le respect du rapport de compatibilité par lequel le SCOT s'impose aux documents ou opérations de rang inférieur ; la part d'indétermination de ces normes permet une appropriation des problématiques sans toutefois ressentir les obligations directes et répétées du SCOT. La portée normative du DOO reste toutefois renforcée sur certaines thématiques par l'intermédiaire d'objectifs chiffrés ou de délimitations qui viennent fixer localement des règles s'apparentant à celles du PLU(i) notamment.

#### A.2 - Des dispositions obligatoires ou facultatives à disposition des collectivités locales permettant de répondre aux contextes et aux besoins

Conformément à l'article L.141-5 du Code de l'urbanisme, le DOO fixe, dans le respect des orientations définies par le PADD :

1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines en prévoyant des interventions plus spécifiques dans les sous-thématiques ou sous-sections présentées ci-après.

Ces principes généraux dévolus au DOO sont obligatoires et rejoignent ainsi les objectifs généraux du Code de l'urbanisme et notamment les articles L.101-1, L.101-2 et L.101-3 afin de définir une approche globale de la politique d'urbanisme et d'aménagement. Ils permettent ainsi de définir progressivement le cadre et les attentes liées au document même si la rédaction ou l'absence de définition laisse une grande flexibilité quant à l'interprétation des réponses à apporter ; il s'agit ainsi d'une liberté laissée aux auteurs des SCOT dans un cadre législatif imposé.

Les 11 sous-sections du Code de l'urbanisme (art. L.141-6 à L.141-26) - dont une pour les zones de montagne et une autre pour les SMVM - viennent détailler, sur certaines thématiques spécifiques et essentielles, les champs d'intervention du DOO, qu'ils soient obligatoires (OBL) ou facultatifs (FAC) impliquant un choix possible pour la collectivité lorsque la règle n'est finalement pas transposable ou peu utile sur son territoire :

Gestion économe des espaces (L.141-6 à L.141-9 du Code de l'urbanisme)

- **OBL** : Le document d'orientation et d'objectifs arrête, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.
- **FAC** : Définir, dans des secteurs délimités en fonction de leur desserte en transport collectif (TC), de l'existence d'équipements collectifs et des protections environnementales ou agricoles, la valeur au-dessous de laquelle ne peut être fixée la densité maximale de construction.
- **FAC (plus cohérent que le L.141-7)** : Sous réserve d'une justification particulière, le DOO peut définir des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, dans lesquels les PLU doivent imposer une densité minimale.

- **FAC** : Pour la réalisation des objectifs généraux du DOO, il est possible, en fonction des circonstances locales, d'imposer préalablement à toute ouverture à l'urbanisation d'un secteur nouveau : l'utilisation de terrains situés en zone urbanisée et desservis (eau, assainissement, électricité), la réalisation d'une étude d'impact (en fonction de l'ampleur des travaux projetés), la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains (L.141-10 à L.141-11 du Code de l'urbanisme)

- **OBL** : Le DOO détermine les espaces et sites naturels, agricoles, forestiers ou urbains à protéger (il peut en définir la localisation ou la délimitation). Sur ces thématiques, le DOO doit transposer les dispositions pertinentes des chartes de PNR et leurs délimitations cartographiques à une échelle appropriée. Le DOO détermine également les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.
- **FAC** : Le DOO peut définir des objectifs à atteindre en matière de maintien ou de création d'espaces verts dans les zones faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Habitat (L.141-15 du Code de l'urbanisme)

- **OBL** : Le DOO définit les objectifs et les principes de la politique de l'habitat au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en TC.  
**OBL** : Le DOO précise les objectifs d'offre de nouveaux logements et la ventilation (EPCI ou Commune) ainsi que les objectifs liés à l'amélioration et à la réhabilitation du parc de logements existant (public/privé).

Transports et déplacements (L.141-13 à L.141-15 du Code de l'urbanisme)

- **OBL** : Le DOO définit les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements. Il définit les grands projets d'équipements et de dessertes par les transports collectifs (TC).
- **OBL** : Le DOO précise les conditions permettant de favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs desservis par les TC ainsi que celles permettant le désenclavement par TC des secteurs urbanisés qui le nécessitent.
- **FAC (non concerné)** : Il peut déterminer des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à leur desserte par les TC.  
**FAC (compliqué)** : Le DOO peut préciser, en fonction de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, en tenant compte de la destination des bâtiments, les obligations minimales ou maximales d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou minimales pour les véhicules non motorisés que les PLU doivent finalement imposer.

Équipement commercial et artisanal (L.141-16 à L.141-17 du Code de l'urbanisme)

- **OBL** : Le DOO précise les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal. Il doit ainsi définir les localisations préférentielles des commerces.  
(lien 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).
- **FAC (faible intérêt et compliqué)** : Le DOO peut comprendre un Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) déterminant les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable.  
(ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, l'utilisation prioritaire des surfaces commerciales vacantes et l'optimisation des surfaces dédiées au stationnement. Elles portent également sur la desserte de ces équipements par les TC et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux. Le DAAC localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines. Il peut prévoir des conditions d'implantation des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés. L'annulation du DAAC est sans incidence sur les autres documents du SCOT).

Qualité urbaine, architecturale et paysagère (L.141-18 à L.141-19 du Code de l'urbanisme)

- **FAC** : Le DOO peut préciser les objectifs de qualité paysagère. Il peut, par secteur, définir des normes de qualité urbaine, architecturale et paysagère applicables en l'absence de PLU.
- **FAC (sans intérêt)** : Le DOO peut étendre l'application de l'article L. 111-6 du Code de l'urbanisme à d'autres routes à forte circulation.

Équipements et services (L.141-20 du Code de l'urbanisme)

- **OBL** : Le DOO définit les grands projets d'équipements et de services.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques (L.141-21 du Code de l'urbanisme)

- **FAC** : Le DOO peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones est subordonnée à l'obligation de respecter des critères renforcés sur les infrastructures et les réseaux.



### Performances environnementales et énergétiques (L.141-22 du Code de l'urbanisme)

- **FAC** : Le DOO peut définir des secteurs dans lesquels l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation est subordonnée à l'obligation de respecter des performances environnementales et énergétiques renforcées.

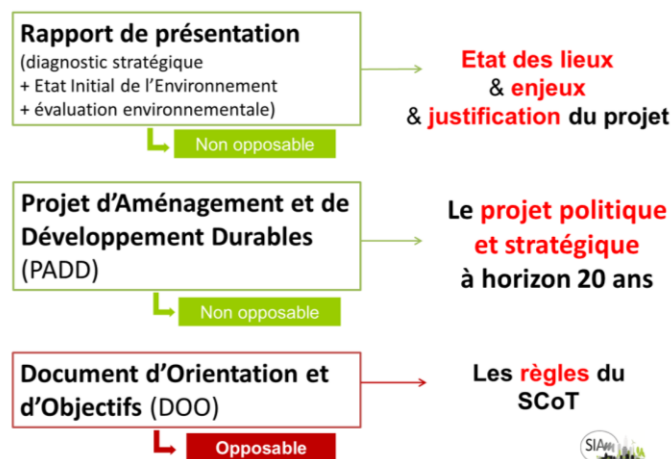
Ainsi, le Code de l'urbanisme confère au DOO un contenu obligatoire, optionnel et facultatif permettant ainsi d'adapter ce volet du SCOT aux territoires, aux besoins et aux attentes. Au fur et à mesure du renforcement du contenu du SCOT, des capacités nouvelles sont apparues en vue de répondre aux nouveaux objectifs et rendre ainsi obligatoire des dispositions qui n'étaient jusqu'à présent que facultatives (*définir les grands projets d'équipements et de services par exemple*).

L'idée a été ainsi de conduire les collectivités locales à prendre position sur certains sujets stratégiques tout en élargissant les champs d'intervention du SCOT.

### A.3 - Place du DOO dans le SCOT

Le Document d'Orientation et d'Objectifs est un document obligatoire dans lequel les élus du territoire, après avoir fixé la stratégie du développement local dans le PADD, traduise réglementairement les orientations pour atteindre les objectifs attendus. Cette traduction, dans le respect des orientations du PADD, traduit la volonté de renforcer le lien et la portée du projet politique.

Le DOO est, à l'heure actuelle, le seul document "indirectement" opposable aux tiers. Les documents d'urbanisme locaux doivent ainsi prendre en compte, dans un principe de compatibilité les SCOT, conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme.



Le respect du principe de subsidiarité implique, entre les différentes échelles d'intervention des documents d'urbanisme locaux, de ne pas descendre à un niveau de précision qui excèderait celui du SCOT. Ainsi, les dispositions du SCOT ne doivent pas interférer, par leur précision, avec celles qui relèvent des PLU(i).

Le fait de garder une échelle d'intervention communautaire contribuera donc à préserver un niveau d'analyse suffisant sans pour autant descendre au-delà des orientations générales de l'organisation de l'espace et des grands équilibres entre les espaces urbains, à urbaniser et les espaces ruraux, agricoles, naturels et forestiers.

### A.4 - Articulation des objectifs et dispositions du DOO avec les PLU(i)

Afin de faciliter la lecture du DOO, il est à noter que les normes générales ne peuvent prendre d'autres formes que celles énumérées ci-dessous :

- **les conditions et principes** : constituent un corps de règles unies par une idée directrice dont la formulation doit être assez précise pour justifier un lien de subordination ;

Ex : les conditions d'un développement urbain maîtrisé...d'un développement équilibré...

- **les orientations** : s'apparentent à l'objectif sans déterminer un but mais plutôt un sens, une direction que le destinataire de la norme doit s'efforcer de respecter et d'emprunter par l'emploi de ses compétences et possibilités avec toujours cette marge de manœuvre qui permet de respecter le principe de subsidiarité entre collectivités ;

Ex : grandes orientations de la politique des transports et des déplacements...

- **les objectifs** : norme juridique exprimant le but déterminé d'une action que le destinataire de la norme doit s'efforcer d'atteindre par l'emploi de ses compétences et possibilités, tout en bénéficiant d'une marge d'appréciation et d'appropriation pour déterminer les moyens de l'atteindre.

Ex : objectifs chiffrés de consommation économe et de lutte contre l'étalement urbain...

Ces normes générales sont ponctuellement complétées pour devenir plus ciblées et ainsi contribuer à déterminer les espaces à protéger, préciser les objectifs en matière de nouveaux logements ou définir les grands projets d'équipements et de services.

En fonction du régime juridique employé pour la définition des normes générales, les attentes sur la réappropriation locale, principalement dans les documents d'urbanisme locaux, seront ainsi différentes :

- **Concernant les principes** : ils induisent la production de normes, en constituant eux-mêmes les propositions cadres s'imposant aux destinataires des SCOT. Cela implique de pouvoir trouver des normes visant à concrétiser les principes contenus dans le DOO et que ces dernières s'inscrivent dans la continuité de leurs idées directrices ;
- **Concernant les objectifs et orientations** : les destinataires ont le choix des modalités pouvant contribuer à atteindre les normes inscrites dans le SCOT en produisant également des normes et/ou des actions opérationnelles. Ainsi, le destinataire dispose du choix pour statuer sur la façon d'exécuter les objectifs et orientations afin de tendre vers les buts fixés.

Les objectifs et orientations du DOO ne peuvent être l'occasion de fixer des normes trop précises et ainsi détourner l'habilitation initiale conférée au document ; l'objet du DOO restant la mise en œuvre du PADD.

La rédaction de normes permet au SCOT de s'imposer pleinement en terme de compatibilité à ses destinataires : PLU(i), PDU, PLH...qui doivent eux-mêmes les reprendre pour poursuivre la traduction des attentes ; les délais de 1 à 3 ans pour la mise en compatibilité des PLU(i) viennent confirmer le poids de la compatibilité. La compatibilité reste équivalente à une obligation de non-contrariété ce qui implique une étroite dynamique entre les normes tout en ménageant une marge de manœuvre pour la norme subordonnée.

Le contenu du DOO, principalement composé de normes générales - *sauf renforcement ponctuel sur certaines problématiques* - contribue à faciliter la réalisation du rapport de compatibilité. Les modalités de mise en œuvre reviennent ainsi à l'autorité inférieure découlant du rapport de compatibilité avec une marge de manœuvre qui doit nécessairement rester suffisante. L'absence de marge peut ainsi porter atteinte au principe même de la compatibilité et du principe de libre administration des collectivités inscrit dans la Constitution.

## **B - Structuration du Document d'Orientation et d'Objectifs**

Afin de faciliter la prise en compte du cadre commun de référence que constituent les orientations et objectifs du DOO du SCOT, dispositions ayant valeur réglementaire, sa structure reprend directement celle des articles L.141-5 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les attentes formulées dans ces articles relatifs au DOO se raccrochent aux axes du PADD selon le découpage suivant des sous-sections :

### **AXE 1 du PADD - FAVORISER UN URBANISME EQUILIBRE S'APPUYANT SUR LES POLARITES ET LA MAITRISE DE L'USAGE DES SOLS**

Objectifs généraux - Règles générales relatives à l'urbanisme (Axes 1, 2 et 5 du DOO)

Sous-section 1 - Gestion économe des espaces (Axe 3 du DOO)

### **AXE 2 du PADD - INSCRIRE LE DEVELOPPEMENT DANS LE RESPECT DES IDENTITES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES**

Sous-section 2 - Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains (Axe 4 du DOO)

Sous-section 6 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère (Axe 6 du DOO)

### **AXE 3 du PADD - MAINTENIR L'ATTRAIT COMMERCIAL ET RENFORCER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU PAYS**

Sous-section 5 - Equipement commercial et artisanal (Axe 9 du DOO)

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

Sous-section 3 - Habitat (Axe 7 du DOO)

Sous-section 7 - Equipements et services (Axe 10 du DOO)

### **AXE 5 du PADD - AMELIORER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE, TOURISTIQUE, CULTURELLE ET ENERGETIQUE DU TERRITOIRE**

Sous-section 4 - Transports et déplacements (Axe 8 du DOO)

Sous-section 8 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques (Axe 11 du DOO)

Sous-section 9 - Performances environnementales et énergétiques (Axe 12 du DOO)

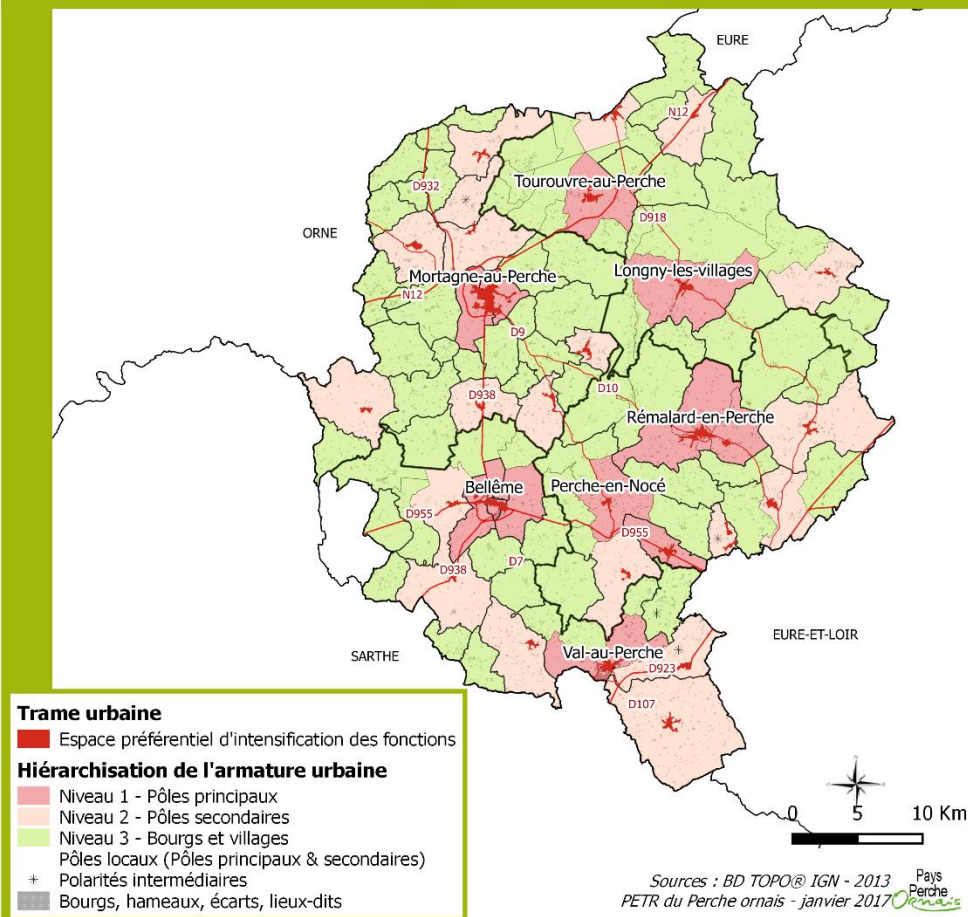
L'objectif est de favoriser la traduction réglementaire du projet politique favorisant ainsi la lecture et la compréhension des différentes pièces.

La structuration du DOO reprend le schéma suivant :

- **Axe (Axe 1)** dont la formulation reprend celle des règles et domaines abordés par le DOO listés à l'article L.141-5 du Code de l'urbanisme
- **Sous-axes (A)** relatifs à la problématisation des thèmes et domaines du DOO
- **Principes et conditions (A.1)** s'appuyant sur les grandes orientations du PADD accompagnés d'un paragraphe introductif rappelant le contexte ou les attentes. Il s'agit de règles générales fixant le cadre que devront respecter les futurs destinataires de ces normes. Le SCOT donne ici un cap via un enchaînement de règles visant à une déclinaison plus fine des attentes
- **Orientations ou objectifs** permettant de répondre aux attentes obligatoires, optionnelles et facultatives du Code de l'urbanisme - dans le respect des principes du PADD - par l'édiction d'une norme fixant le but d'une action à atteindre. Le SCOT décline ici ce qu'il "demande" par l'intermédiaire de prescriptions
- **Recommandations ou déclarations de principes** permettant de traduire un souhait, une tendance à rechercher, une option à privilégier ; formulations sans portée normative.

## Axe 1 - Orientations générales de l'organisation de l'espace

### Pour une mise en cohérence spatiale du développement urbain



La classification relative à la hiérarchisation de l'armature urbaine prend en considération des critères communs permettant de définir des niveaux cohérents pour répartir l'ensemble des 111 communes historiques. La réflexion sur cette stratification à l'échelle des 7 communautés de communes existantes au cours de l'élaboration du SCOT implique une lecture par intercommunalité qui ne peut être transposée directement dans le cadre de l'instauration de communes nouvelles ou de fusions d'intercommunalités au 1<sup>er</sup> janvier 2017 ; les visuels graphiques du DOO intègrent toutefois ces évolutions (cf. annexe 3).

La prise en compte des potentiels constructibles des hameaux est à considérer sur l'ensemble des niveaux de l'armature urbaine et ne peut être matérialisée directement sur une cartographie à l'échelle Pays, au détriment des choix futurs des collectivités locales.

## A - Poursuivre dans la polarisation du territoire tout en préservant ses nombreuses spécificités et sa singularité

### A.1 - Conforter l'armature urbaine

Le SCOT ambitionne de clarifier la structuration du territoire par la priorisation des espaces destinés à accueillir le développement urbain selon les orientations et objectifs suivants :

- **Affirmer l'armature urbaine** qui constitue l'un des atouts du territoire contribuant à répondre localement et sur de courtes distances aux besoins des habitants
- **S'appuyer sur l'armature urbaine de proximité** pour structurer puis organiser le développement harmonieux du territoire (pôles principaux → secondaires → bourgs → villages → hameaux)

#### Recommandations (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Les évolutions récentes et la taille du territoire impliquent nécessairement de rester flexible sur le positionnement des communes dans l'armature du territoire suite notamment à la création de communes nouvelles et aux fusions de communautés.

### A.2 - Affirmer la cohérence et les choix dans l'organisation territoriale

Le SCOT souhaite œuvrer pour une meilleure organisation de l'espace et une mise en cohérence des choix permettant une structuration efficiente priorisant la compacité du développement, la connexion des fonctions et le renouvellement urbain selon les orientations et objectifs suivants :

- **Rechercher une cohérence spatiale dans l'organisation territoriale** autour de la localisation des actifs, des emplois, services, commerces et équipements
- **Structurer le territoire en favorisant l'équilibre entre le développement résidentiel et l'emploi**, entre ville et campagne, tout en favorisant une évaluation raisonnable des besoins et en priorisant le renouvellement aux extensions
- **Structurer un développement harmonieux et maîtrisé** par la définition de règles simples, cohérentes et partagées pour une meilleure organisation de l'espace
- **Offrir des conditions propices au renforcement du tissu économique local**, notamment des centres bourgs, en vue de favoriser dans ce cas la mixité des fonctions



### A.3 - S'appuyer sur le rôle et les atouts des polarités pour structurer le développement et répondre à l'ensemble des besoins

Le territoire du SCOT bénéficie d'une organisation urbaine et spatiale offrant, sur de courtes distances, des réponses adaptées aux besoins des habitants. Le principe est ainsi de renforcer proportionnellement les fonctions des trois niveaux de polarités qui structurent le Pays en vue de pérenniser l'un des atouts du Perche ornaïs à partir des orientations et objectifs suivants :

- **Conforter le rayonnement et la complémentarité des pôles, bourgs et villages**
- **Structurer le développement du territoire autour des trois polarités suivantes :**

#### - Pôles principaux (14 communes)

Les pôles principaux du territoire sont constitués des noyaux des 7 intercommunalités historiques du projet de SCOT et regroupent une population supérieure à 1 500 habitants, les principaux services, commerces et équipements ainsi que les principaux pôles d'emplois et d'activités.

Ainsi, ils ont vocation à accueillir les équipements, services et commerces dont la "zone de chalandise" correspond au niveau d'attractivité de ces entités. Considérant l'offre en place notamment au niveau des services et des équipements, ils apparaissent comme des entités devant accueillir prioritairement la population et les emplois tout en prenant en compte les contraintes existantes (*topographie, risques, patrimoine architectural ou naturel...*).

#### - Pôles secondaires (20 communes)

La population de ces entités est généralement supérieure à 500 habitants avec des communes qui disposent majoritairement de services, commerces et équipement - *notamment scolaires* - en cohérence avec la place de ces communes dans l'armature territoriale. La présence presque systématique de zones d'activités est à noter sur ces zones d'emplois secondaires à l'échelle du Perche ornaïs.

Les pôles secondaires complètent le maillage économique du territoire et bénéficient d'un niveau d'équipement et de services à maintenir ou à conforter en fonction du contexte local et des dynamiques observées. L'ensemble des intercommunalités est doté de pôles secondaires complétant localement l'offre des pôles principaux afin de répondre, sur de courtes distances, aux besoins des habitants.

#### - Bourgs et villages (77 communes)

Les petits bourgs et villages qui accompagnent les pôles locaux (*principaux ou secondaires*) dans l'armature urbaine du territoire possèdent une population majoritairement inférieure à 500 habitants avec une présence ponctuelle de services, équipements, commerces ou activités.

Situés à la proche périphérie des pôles locaux (*pôles principaux et secondaires*), le développement de ces communes devra être proportionné à leur positionnement dans l'armature du territoire ainsi qu'à la combinaison des critères suivants : poids et dynamiques démographiques, positionnement et attractivité géographique, présence de commerces ou de services. La densification de ces bourgs et villages sera notamment recherchée en cohérence avec les atouts patrimoniaux, l'impact sur le foncier, la pérennité des exploitations agricoles et la prise en compte des risques.

Flexibilité à observer sur les polarités intermédiaires situées à l'interface entre deux strates de l'armature illustrant la hiérarchisation des 111 communes

- **Adapter la programmation des projets et potentiels à cette armature**

- **Privilégier le développement sur les pôles locaux** (*pôles principaux et secondaires*) implique une attention particulière donnée à l'espace rural et à la promotion des courtes distances
- **Permettre un développement de l'ensemble des communes** tout en dimensionnant ces évolutions aux poids et aux rôles des 111 entités dans l'armature du Pays

### A.4 - Maintenir les spécificités et le caractère rural du Perche ornaïs

Le cadre de vie et les patrimoines du Perche ornaïs constituent les atouts majeurs de l'attractivité du Pays, il apparaît ainsi important :

- **Evaluer l'impact des implantations** en vue de maintenir la spécificité du patrimoine et le caractère rural des sites afin de ne pas les banaliser (*bourgs, hameaux et écarts patrimoniaux*)
- **Préserver les spécificités des patrimoines et identités locales**, notamment dans le cadre des projets de réhabilitation du bâti ou d'implantations nouvelles
- **S'appuyer sur la localisation des secteurs de projet et le phasage des opérations pour encadrer le développement** et ainsi ouvrir progressivement de nouveaux secteurs à l'urbanisation

## B - Favoriser un développement maîtrisé et harmonieux

### B.1 - Lutter contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement urbain est devenue, depuis la loi grenelle, une priorité dévolue aux documents d'urbanisme en complément de la lutte contre la régression des surfaces agricoles, naturelles ou forestières. Il s'agit ainsi de :

- **Maintenir les grands équilibres** en favorisant prioritairement les projets (*réhabilitations, rénovations, densifications...*) situés à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes
- **Construire (prioritairement) en épaisseur des bourgs et des hameaux** pour renforcer le bâti
- **Prioriser les projets sur les centres** en vue de revitaliser et restructurer ces espaces déjà équipés (*valorisation efficiente de l'existant et des potentiels / alternatives aux extensions*)
- **Préserver les coupures d'urbanisation existantes** (*cf. principes d'urbanisation de l'Axe 3*)

- **Interdire le développement de l'urbanisation linéaire et limiter la dispersion du bâti** (sauf cas particuliers liés notamment aux risques, à la topographie ou aux espaces naturels)
- **Préciser progressivement le contour des espaces urbanisés** afin de maintenir durablement les grands équilibres (espaces urbains, naturels, agricoles, forestiers)
- **Favoriser des formes urbaines moins consommatrices en foncier**

## B.2 - Encadrer les possibilités d'évolution des activités isolées

La dispersion du bâti concerne majoritairement l'habitat mais il est à noter la présence ponctuelle d'entreprises dans l'espace rural impliquant ainsi de permettre des évolutions adaptées de ces entreprises majoritairement artisanales :

- **Anticiper les besoins et le développement des activités économiques isolées** en intégrant des critères permettant d'intégrer les éventuels impacts
- **Admettre ponctuellement et à titre exceptionnel des implantations nouvelles**

## B.3 - Réduire la spécialisation des espaces

Le territoire du Perche ornaïs, comme la plupart des espaces ruraux, ne bénéficie pas d'une dynamique de projet suffisante permettant la mise en place de réflexions plus générales sur la structuration du tissu bâti en vue de rechercher une mixité des fonctions. L'objectif est ainsi - *dans la mesure du possible* - de favoriser la connexion et les interactions entre les différents espaces d'un même territoire.

- **Favoriser une politique d'aménagement globale** et non de spécialisation de zones / d'espaces
- **Rompre avec la standardisation** (offre, localisation, cibles) en travaillant le développement urbain autrement tout en favorisant une appropriation plus importante des projets → innover en matière de développement résidentiel
- **Rechercher le cas échéant une mixité des fonctions** et une proximité dans l'implantation des secteurs tout en cadrant les possibilités en fonction notamment des nuisances

## C - Maintenir les équilibres et spécificités du territoire

### C.1 - Encadrer le développement par l'instauration d'une armature à préserver

L'inversion du regard est une méthode à privilégier pour encadrer les possibilités de développement et non plus percevoir uniquement ces espaces à protéger comme des contraintes :

- **Cartographier les espaces non ou faiblement urbanisables** en fonction de leurs caractéristiques environnementales (principe d'évitement)
- **Définir progressivement une trame agro-naturelle à préserver durablement**, en complément des espaces habituels identifiés pour le développement des exploitations agricoles, la préservation des espaces naturels ou la prise en compte des risques
- **Estimer et comparer les impacts environnementaux** des zones à urbaniser et plus généralement des projets

### C.2 - Préserver l'aspect / image des entrées de ville et des centres bourgs

L'aspect des entrées de ville et centres bourgs contribue directement à l'attractivité du territoire et à la préservation de la qualité du patrimoine et des paysages. Les transitions entre ville et campagne devront être travaillées de manière à mieux qualifier ces espaces de transition souvent occupés par des zones économiques (*stationnements, aires de stockage, aspect et harmonie des bâtiments, clôtures...*). Le dynamisme des centres bourgs passe par la perception qu'ils renvoient et nécessite ainsi de maintenir la qualité architecturale du bâti et l'occupation commerciale ou résidentielle des bâtiments. Il s'agit ainsi :

- **Adapter la réglementation aux caractéristiques du bâti des centres urbains**
- **Travailler le dynamisme des centres** (vacance, aspect des espaces publics...)
- **Œuvrer pour une transition harmonieuse entre ville et campagne :**
  - En réduisant les nuisances visuelles liées à l'affichage
  - En favorisant l'intégration et la qualité paysagère des zones économiques et résidentielles périphériques
  - En donnant une importance particulière à l'aspect des implantations
- **Mettre en œuvre les conditions permettant de réduire l'impact paysager** des stationnements, parkings, aires de stockage, zones d'activités artisanales...

### C.3 - S'appuyer sur le tourisme et les loisirs comme l'un des vecteurs de croissance

---

Le territoire du Perche ornais bénéficie d'une attractivité touristique reconnue, source de richesses et d'impacts positifs pour son développement. Il s'agit ainsi :

➤ ***Engager une structuration de la valorisation des atouts touristiques et des patrimoines :***

- Valorisation et communication autour des espaces naturels, sites, édifices et bâti patrimoniaux
- Préservation et promotion des itinéraires et chemins à l'échelle du Pays (*circuits Grandes Randonnées, Tour des Collines du Perche, boucles locales, voie verte...*)
- Encourager la diversification des exploitations agricoles et la promotion du terroir
- Permettre un renforcement de l'offre relative aux hébergements marchands et des services dédiés

**Recommandations** (*tendance ou options à privilégier → sans portée normative*)

➤ ***S'appuyer sur le tourisme pour préserver la richesse des aménités du territoire***

➤ ***Adopter une vision prospective pour anticiper les besoins***

### C.4 - Favoriser des choix et réponses aux cibles multiples

---

**Le SCOT recommande** de valoriser les thématiques transversales pour mettre en œuvre des principes et objectifs cohérents d'un point de vue environnemental, social et économique.

## Axe 2 - Orientations relatives à la prévention des risques, des pollutions et nuisances

### A - Améliorer la connaissance et adapter la prise en compte des risques

#### A.1 - Intégrer l'ensemble des risques dans la structuration du territoire

Les zones et espaces contraints constituent, tout comme les milieux naturels, des entités dont le potentiel constructif nécessite d'être adapté en vue de maîtriser l'exposition des biens et des personnes ou les impacts éventuels sur la biodiversité.

Il s'agit notamment :

- **Adapter la programmation du développement urbain aux risques et aux contraintes**
- **Intégrer les principes et prescriptions issues des PPR** (Plans de Prévention des Risques naturels ou technologiques)
- **Permettre, le cas échéant, une valorisation naturelle ou environnementale de ces espaces**
- **Rendre facilement accessible la lecture des périmètres impactés par les PPR**

#### A.2 - Protéger la population des risques (naturels, technologiques, industriels)

Le territoire du Perche ornais est concerné par de nombreux risques et contraintes qui touchent principalement des espaces non habités. Il n'en reste pas moins que les aménagements projetés ne doivent pas augmenter l'exposition des personnes et des biens - *directement ou indirectement* – et qu'une démarche d'amélioration des connaissances en vue de répondre à cette problématique devra être engagée.

- **Améliorer progressivement la conscience, la connaissance et la prise en compte des risques / nuisances**
- **Systématiser l'intégration des risques naturels et technologiques pour définir - le cas échéant - les principes d'évitement ou les règles en lien avec la nature des risques en appliquant des règles et méthodes constructives adaptées aux aléas**

- **Systématiser l'actualisation des données sur les risques dans le cadre d'inventaires afin de ne pas intégrer sans ajustements / vérifications des modélisations théoriques réalisées principalement à l'échelle régionale**
- **Interdire l'implantation d'activités à risque à proximité de quartiers résidentiels et secteurs sensibles d'un point de vue environnemental** → intégrer la nature des activités et les flux dans les choix d'implantation

#### A.3 - Gestion du risque inondation et des milieux aquatiques

Dans le cadre des obligations de compatibilité et de prise en compte, le SCOT intègre les orientations et objectifs des SDAGE, SAGE et PGRI relatifs à la gestion du risque inondation et des milieux aquatiques. Il s'agit ainsi de :

##### ➤ **Réduire la vulnérabilité du territoire**

- PPRI de l'Huisne comme diagnostic vulnérabilité du SCOT et des PLU(i)
- Instituer des indicateurs sur la prise en compte du risque inondation (*exposition des biens et des personnes*)
- Eviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues (*transparence hydraulique*)

##### ➤ **Prévenir les risques inondation**

- Protéger les zones humides (*Axes et principes suivants : 4.A.1 / 4.A.2 / 5.B.3 / 6.B.1*) - et plus généralement les milieux aquatiques - restaurer, entretenir et protéger les cours d'eau
- Ralentir le ruissellement et l'écoulement des eaux pluviales dans les zones aménagées et plus généralement prévenir des crues
- Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales et les rejets (*préserver les éléments fixes du paysage qui freinent le ruissellement, principe d'espace non polluant également à intégrer*)
- Préserver et reconquérir les Zones d'Expansion des Crues (ZEC - *identifier puis protéger par des règles constructives adaptées - Zone A ou N par exemple*)
- Privilégier un ralentissement dynamique des crues (*bandes enherbées, haies, talus...*) et favoriser l'émergence d'une culture du risque (*information notamment*)
- Prévenir l'aléa inondation par ruissellement (*gestion à l'air libre, infiltration localisée, stockage des eaux pluviales*)
- Interdire - ou réglementer fortement - l'urbanisation dans les zones inondables en aléa « fort » considérées comme « dangereuses » (*submersion > 1 m et/ou > 0,50 m/s - exceptions à examiner en fonction des projets et de l'intégration d'un effort notable sur la réduction de la vulnérabilité*)
- Mettre en place une réglementation adaptée à la sécurité des biens et des personnes sur les zones d'aléa plus faible.



➤ **Anticiper et réduire l'impact puis réduire le délai de retour à la normale**

- Planifier et concevoir ponctuellement des aménagements résilients
- Repositionner hors zone inondable des enjeux représentant un risque important
- Rendre inconstructibles ou affectés à des destinations compatibles les biens acquis par expropriation en raison du risque
- Maîtriser l'urbanisation en zone inondable et adapter les règles (*hors PPRI notamment et en lien avec l'AZI ou les connaissances locales*)

➤ **Exceptions à préserver** (*reconstruction après sinistre, extensions mesurées et annexes, activités et exploitations compatibles, ouvrages et équipement d'intérêt ou de service public...*)

**L'intégration dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) réalisé par la DREAL Normandie est recommandée par le SCOT.** Des ajustements sont à envisager en vue d'adapter la connaissance issue de modélisations en lien notamment avec la topographie et pouvant occasionner un décalage sur le terrain (*échelle d'interprétation*) ou des erreurs. La prise en compte de cette donnée permet de compléter l'intégration de l'aléa sur les communes non concernées par le PPRI de l'Huisne ; les PLU(i) devront adapter la réglementation applicable aux caractéristiques de la donnée ou de son actualisation, ne pouvant ainsi être plus restrictif qu'un PPRI en l'absence d'études spécifiques sur le terrain.

#### A.4 - Réduire la vulnérabilité face aux mouvements de terrain et cavités

Le Perche ornaï est concerné par deux - *bientôt trois* - PPR relatifs aux Mvt ou cavités permettant d'intégrer sur ces communes les risques via une réglementation adaptée. L'amélioration des connaissances - *notamment sur les cavités et marnières* - est nécessaire pour favoriser une protection suffisante des personnes et des biens.

- **Prendre en compte les PPR Mvt ou cavités** élaborés sur le territoire
- **Affiner progressivement la connaissance sur la localisation des cavités et marnières**
- **Adapter et harmoniser les règles sur l'occupation du sol en fonction du risque cavité identifié** à partir notamment des deux recommandations (*tendance ou options à privilégier → sans portée normative*) suivantes :

- Cavités avérées ou d'origine non déterminée, marnières non comblées ou insuffisamment : rayon de 60 m - *augmenté le cas échéant de l'emprise de l'aléa* - dans lequel, en l'absence d'étude permettant de lever ou d'intégrer le risque, seules les extensions et annexes aux constructions existantes qui n'exposent pas plus encore les personnes et les biens sont autorisées

- Exploitations à ciel ouvert, puits, cavités ou marnières comblées ou sans justifications : information aux pétitionnaires

➤ **Le SCOT recommande de ne pas surprotéger les abords des indices relatifs à la prise en compte du risque cavité** en l'absence de données suffisamment précises pour justifier l'importance de cette précaution (*au-delà même du rayon de 60 m qui prend majoritairement en compte le cône d'effondrement et cette imprécision*)

- **Intégrer des recommandations relatives au risque retrait/gonflement du sol ou argiles**
- **Réduire globalement la vulnérabilité des biens et des personnes face à l'aléa Mvt** dans une perspective de changement climatique et d'adaptation des territoires (*idem ruissellement*)

## B - Prévenir des nuisances et intégrer la gestion des pollutions

### B.1 - Prendre en compte l'environnement sonore, les nuisances et pollutions pour préserver le cadre de vie

Des nuisances - *principalement sonores* - existent sur le territoire et nécessitent d'être intégrées dans la réflexion sur le développement du territoire et la configuration des projets.

- **Systématiser l'intégration des nuisances connues dans la structuration du développement urbain**
- **Atténuer le bruit et les nuisances sonores pour préserver le cadre de vie**
- **Anticiper et compenser les nuisances** - *principalement sonore* - **générées par les projets**
- **Garder la mémoire des sites et sols « pollués »**
- **Ne pas autoriser de nouvelles zones à urbaniser (habitat) ou la densification de hameaux à moins de 100 m d'ICPE agricoles** (*nuisances, conflits d'usage, réciprocité - rester en cohérence avec la réglementation et son évolution*)
- **Permettre** - *si possible* - **une réutilisation des sites « pollués » à des fins énergétiques**

## B.2 - Poursuivre l'amélioration de la gestion des déchets

---

La gestion des déchets est à intégrer systématiquement dans le cadre des projets et des réflexions afin de favoriser l'efficacité des dispositifs et œuvrer collectivement pour une amélioration du tri, de la collecte et de la valorisation.

- ***Réduire progressivement les déchets produits et améliorer leur prise en compte***
- ***Intégrer la gestion des déchets dans les projets et aménagements*** (travailler notamment une gestion à l'échelle du projet de certains déchets putrescibles)
- ***Tenir compte des installations et services de collectes existants dans les projets d'aménagement***
- ***Permettre la réalisation de nouveaux équipements dédiés au traitement ou à la gestion des déchets sous réserve de la prise en compte des milieux et espaces naturels***
- ***Favoriser l'intégration paysagère des dispositifs - actuels et futurs - contribuant à la gestion des déchets***

## Axe 3 - Orientations relatives à la gestion économe des espaces

### A - Lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers

#### A.1 - Favoriser une utilisation efficiente de l'espace

Peu importe la nature du projet et les constructions envisagés, la maîtrise de l'impact sur le foncier et son optimisation doivent être considérés comme des priorités au bénéfice d'un développement plus efficient et mieux maîtrisé. Il s'agit ainsi de :

- **Viser des densités plus cohérentes avec les attentes actuelles** favorisant à la fois un urbanisme plus compact, plus efficient et indirectement une diversification de l'offre
- **Respecter une densité brute moyenne de 12 logements à l'hectare** à l'échelle du Pays, en recherchant par intercommunalité la densité indicative suivante :

- Pays de Mortagne : 13 lgts/ha
- Collines du Perche normand (Val d'Huisne / Pays bellémois) : 12 lgts/ha
- Cœur du Perche (Perche rémalardais / Perche Sud) : 11,6 lgts/ha
- Hauts du Perche (Haut-Perche / Pays de Longny) : 11 lgts/ha

#### **Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

*Les projets intercommunaux devront s'appuyer sur les densités ci-dessus pour les adapter aux nouvelles intercommunalités puis les décliner aux polarités définies. Les objectifs sont à considérer comme une moyenne devant être adaptée au niveau communal ; l'objectif étant de diversifier l'offre en logements en s'appuyant sur les choix relatifs aux densités.*

*Le seuil indiqué s'appliquera aux opérations nouvelles relatives à l'habitat qui devront intégrer la destination et les évolutions des bâtiments présents sur les parcelles afin d'ajuster le cas échéant les densités ; une intensification est à rechercher à proximité des centres équipés et transports collectifs.*

- **Atténuer l'impact sur le foncier des équipements publics**

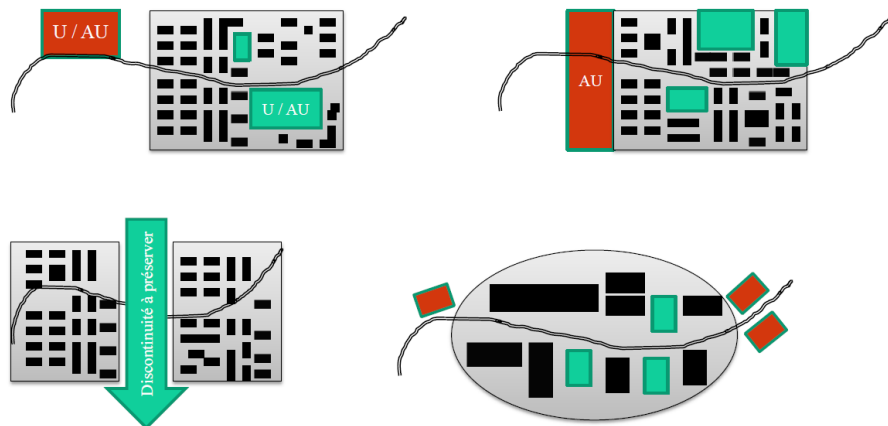
#### A.2 - Lutter efficacement contre l'étalement urbain

La lutte contre l'étalement et la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières sont devenues des objectifs majeurs au cours des années 2000 et de l'évolution des connaissances venant progressivement caractériser les incidences d'un développement insuffisamment organisé et maîtrisé.

L'objectif du SCOT est ainsi d'afficher des règles simples et d'harmoniser les pratiques pour assurer leur mise en œuvre afin :

- **Optimiser l'usage du foncier** (artificialisé ou non) par des opérations plus structurées, plus denses et plus cohérentes avec l'organisation du territoire (pôles, bourgs, villages, hameaux)
- **Limitier l'utilisation d'enveloppes foncières en extension du bâti / zone bâtie**
- **Intégrer des objectifs chiffrés de résorption de la vacance** (revitalisation des centres) et répondre de manière opérationnelle à cette problématique en vue de proposer des alternatives à l'urbanisation « rampante »
- **Développer les zones à urbaniser dans la continuité de l'existant** (ne pas créer de discontinuités)
- **Identifier l'enveloppe urbaine pour un développement prioritaire puis affirmer progressivement les limites de l'urbanisation afin de préserver le socle agro-naturel**
- **S'appuyer sur les hameaux - patrimoine du Perche ornaï - pour diversifier l'offre en logements et répondre à la pluralité des attentes**
- **Utiliser - de manière efficiente et à partir de critères - les surfaces mobilisables à l'intérieur des principaux hameaux :**
  - Nombre de logements présents sur le hameau (à minima 7 à 8 logements)
  - Aspect patrimonial ou architectural du site et du bourg
  - Nature et localisation des parcelles utilisées
  - Absence d'impact sur des terres agricoles ou des exploitations pérennes
  - Utilisation de dents creuses et de terrains d'agréments
  - ...
  - Développement proportionné à la taille / configuration du hameau
  - Contraintes architecturales adaptées à la nature du bâti existant
  - Absence ou intégration des milieux supports pour la biodiversité
  - Présence et suffisance des réseaux.
- **Proscrire** (sauf cas particuliers) **l'extension des hameaux et privilégier la densification / épaississement dans le respect de l'enveloppe urbaine initiale constituée d'un minimum de 7 à 8 logements**

## Principes d'urbanisation à privilégier



En vert, insertions à privilégier

En rouge, insertions à éviter

## B - Optimiser l'usage des sols en travaillant sur la compacité du développement et la proximité des habitants

### B.1 - Fixer, par secteur géographique, des objectifs de modération de la consommation d'espace à la fois réalistes et ambitieux

L'analyse de l'artificialisation des sols réalisée dans le cadre de l'élaboration du SCOT - à partir des données MAJIC - a évalué à 7 459 ha les surfaces artificialisées à la fin de l'année 2011 - 4,8 % de la surface totale du Perche ornaïsois soit 1 540 m<sup>2</sup> par habitant - dont 519 ha entre 2000 et 2011 (+ 7,5 % sur 12 ans) incluant près de 42 ha d'espaces semi-artificialisés ou artificialisés mais non bâtis.

La surface artificialisée - bâtie ou non et hors infrastructures routières - représente une part relativement faible du territoire qui reste cependant élevée pour un territoire rural et sur une dynamique d'artificialisation relativement rapide. L'objectif affiché par le SCOT est ainsi de répondre aux besoins du territoire et des habitants tout en optimisant l'usage des sols contribuant ainsi à modérer - le plus fortement possible - la consommation foncière. Il s'agit ainsi de :

- **Mettre en œuvre** - peu importe la nature du projet envisagé - **les conditions d'une gestion économe des sols** en vue de préserver notamment les paysages et le foncier
- **Fixer un objectif minimal de modération de la consommation foncière de 10 % à l'échelle des EPCI pour un objectif cible de 20 % sur l'ensemble du Pays comparativement à la période de référence → 2000 à 2011**

2000 à 2011	Variations 2000 - 2011	Consommation annuelle 2000 - 2011	Modération de 10 %
Bassin de Mortagne	139 ha	11,6 ha	10,4 ha
Val d'Huisne	53 ha	4,4 ha	4,0 ha
Perche rémalardais	62 ha	5,2 ha	4,7 ha
Pays de Longny	73 ha	6,1 ha	5,5 ha
Pays bellêmeois	59 ha	4,9 ha	4,4 ha
Perche Sud	45 ha	3,8 ha	3,4 ha
Haut-Perche	47 ha	3,9 ha	3,5 ha
Perche ornaïsois	477 ha	39,8 ha	35,9 ha

REPARTITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE PAR INTERCOMMUNALITÉ

- **Orienter les efforts prioritairement sur le développement résidentiel** en recherchant notamment une intensification acceptable préservant l'intimité des habitants et la diversité dans l'offre (notamment sur la taille des parcelles)
- **Justifier** - dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux - **les critères retenus pour réduire la consommation foncière**, optimiser l'usage des sols et modérer la consommation foncière annuelle à minima de 10 %

### B.2 - Répondre aux enjeux locaux relatifs à la consommation foncière

Les secteurs géographiques du SCOT du Pays du Perche ornaïsois relatifs à la modération de la consommation foncière sont les intercommunalités qui doivent rechercher un objectif minimal de l'ordre de 10 % par rapport à la période de référence. En complément de cet objectif commun, les communautés de communes devront répondre aux enjeux suivants et intégrer des objectifs minimaux sur la densité des polarités en vue d'améliorer et harmoniser les pratiques :

- **Bassin de Mortagne / Val d'Huisne** : poursuivre la densification afin de dépasser le seuil des 10 logements par hectare consommé
- **Pays bellêmeois / Perche Sud / Haut-Perche** : améliorer les dynamiques observées afin d'atteindre progressivement le seuil des 10 logements par hectare consommé
- **Perche rémalardais / Pays de Longny** : rechercher une urbanisation plus efficiente pour transformer radicalement les dynamiques observées et dépasser dans un premier temps les 8 logements par hectare consommé



## C - Favoriser des densités adaptées aux contextes / enjeux

### C.1 - Adapter les densités à l'armature urbaine et à la composition du bâti

En vue de favoriser une utilisation efficiente de l'espace, le SCOT encourage une optimisation des densités à l'intérieur du tissu bâti et lors de l'aménagement de secteurs de projet.

Les densités attendues en fonction du positionnement dans l'armature urbaine des 111 communes historiques devront nécessairement être adaptées de manière à appliquer des attentes en cohérence avec la nature des espaces.

Ces dernières pourront s'appuyer sur les recommandations (tendance ou options à privilégier → sans portée normative) suivantes :

- Pôles locaux (principaux / secondaires) : > 10 à 14 logements par ha
- Bourgs, villages et hameaux : > 8 à 10 logements par ha

- Mortagne-au-Perche > 14 / Bellême > 12 / Bazoches-sur-Hoëne > 10 / Bellavilliers > 8 lgts/ha

Les préconisations sont à considérer comme des moyennes à l'échelle de la commune de manière à diversifier un maximum le parcellaire et les formes urbaines, répondant ainsi aux enjeux relatifs à l'habitat.

### C.2 - Favoriser une urbanisation efficiente autour des transports collectifs

Le Perche ornaïs bénéficie de la présence d'axes ferroviaires, à l'intérieur de son périmètre et en proche périphérie, impliquant une adaptation de l'offre à structurer et des densités afin de valoriser le plus efficacement possible le foncier disponible. Pour ce faire, le SCOT prévoit :

- **Intensifier le développement urbain autour des gares et haltes ferroviaires** afin de structurer une offre - résidentielle et/ou économique - autour des transports collectifs
- **Fixer une densité minimale autour des gares et haltes ferroviaires** pour l'ensemble des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation :

- 20 logements / ha dans un rayon de 0 à 500 m
- 15 logements / ha dans un rayon de 500 à 1000 m

Le foncier mobilisable à proximité de ces infrastructures est très limité, notamment sur Condé et Le Theil, et les densités des lotissements actuels sont inférieures à 12 log/ha

- **Adapter les densités aux moyens de transport existants** et à leur « faculté motrice »

## D - Principes préalables à l'ouverture de zones à urbaniser en extension

### D.1 - Prioriser l'utilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines

Afin de répondre aux objectifs relatifs à la consommation foncière, au renouvellement urbain, à la préservation du patrimoine, à la réduction des déplacements ou au dynamisme des centres, l'objectif du SCOT est de favoriser en priorité l'utilisation des surfaces disponibles ou mutations possibles à l'intérieur du tissu bâti en vue de réduire l'étalement urbain.

- **Lutter contre la régression des surfaces agricoles, naturelles et forestières** en considérant les extensions des zones bâties - y compris des hameaux - en dehors des enveloppes urbaines comme des exceptions
- **Répondre en partie aux besoins par la mobilisation du foncier sur des espaces résiduels, des friches ou par la valorisation de bâtiments disponibles** → priorité au renouvellement urbain, aux quartiers greffés pour réduire notamment la pression foncière périphérique

### D.2 - Densifier en valorisant les équipements ou réseaux existants en vue de limiter l'artificialisation des sols

L'une des réponses à la lutte contre l'étalement urbain est la densification acceptable du territoire en vue d'optimiser l'usage du foncier artificialisé et des réseaux publics.

- **Privilégier l'objectif à l'obligation sur la recherche du foncier mobilisable** afin de privilégier une densification adaptée aux caractéristiques et attentes du territoire
- **Réaliser des études de densification des zones déjà urbanisées** pouvant faire l'objet d'un renforcement du tissu bâti (pôles, bourgs, principaux hameaux) avant toute alternative extensive ; **quantification du foncier dans le cadre des PLU(i)** avec une règle de proportion (100 % des surfaces réellement mobilisables issues d'une analyse intercommunale puis communale), critères complémentaires sur la consommation foncière à définir dans les PLU(i)
- **Cibler les études sur les pôles locaux**, principaux secteurs amenés à se développer et donc à mobiliser puis consommer du foncier
- **Quantifier puis intégrer systématiquement les espaces résiduels ou dents creuses** situés à l'intérieur des espaces résidentiels ou économiques

- ***Favoriser prioritairement le renouvellement et la requalification d'espaces urbains avant d'envisager la consommation de nouveaux espaces non artificialisés***
- ***Atteindre un objectif minimal de 30 % de foncier en densification***

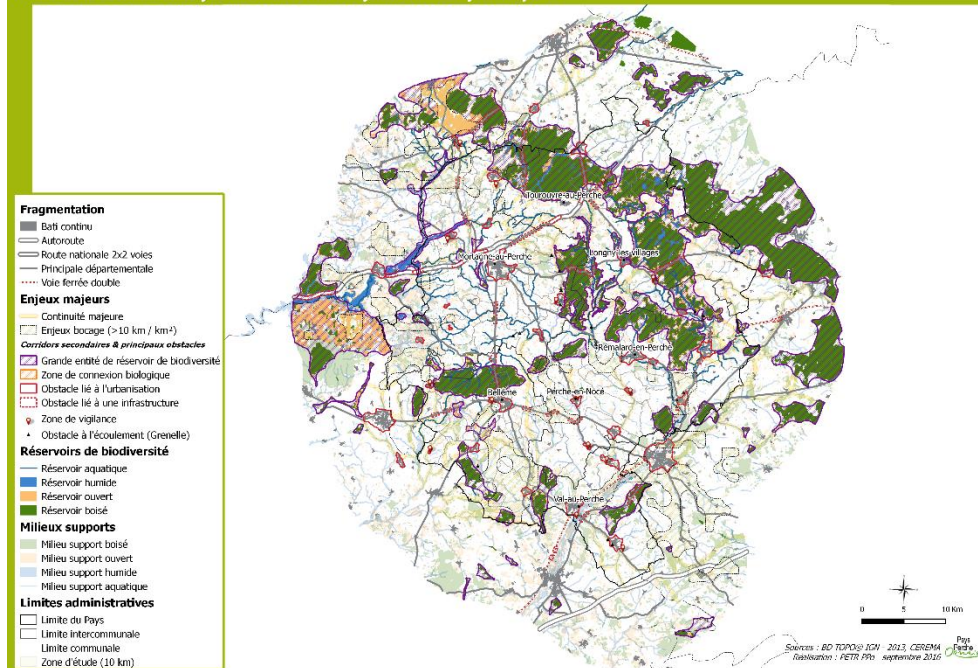
### D.3 - Quantifier pour mieux et moins consommer

---

**Le SCOT préconise d'utiliser les études de densification** des espaces urbanisés pour justifier des surfaces mobilisées en extension en vue de mieux maîtriser l'impact du développement du territoire.

## Axe 4 - Protection d'espaces agricoles, naturels et urbains

Trame Verte et Bleue du Pays du Perche ornaïs / Synthèse des enjeux majeurs



Cartographie indicative des réservoirs, continuités et milieux supports constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) à décliner localement dans le cadre des PLU(i). La localisation des continuités majeures reste schématique et nécessite une appropriation locale permettant d'ajuster les liaisons aquatiques et terrestres existantes entre les principaux réservoirs de biodiversité du territoire (cf. annexe n°3). Une cartographie des continuités et discontinuités théoriques figure également en annexe de la pièce 1.2.

### A - Préserver les patrimoines - sites et espaces - naturels, agricoles ou urbains comme support d'un développement territorial durable

#### A.1 - Contribuer à la préservation des espaces, sites naturels agricoles, forestiers ou urbains les plus significatifs

Le territoire du Perche ornaïs bénéficie d'un capital environnemental et patrimonial remarquable, à la fois par sa répartition et sa densité. Le SCOT définit ainsi une hiérarchisation des espaces à protéger permettant, par cette stratification, d'adapter les modalités de protection à l'intérêt des espaces et des sites.

#### ➤ Préserver les espaces et sites naturels, agricoles ou forestiers au-delà des simples inventaires et périmètres réglementaires :

- **Rang 1 (Réservoirs de biodiversité) :** cours d'eau classés, ZHIEP, Natura 2000, APPB, RNR, ENS, sites CFEN, ZNIEFF de type 1, coteaux calcaires, réservoirs du SRCE
- **Rang 2 (Continuités majeures & corridors) :** continuités majeures identifiées localement, cours d'eau secondaires et autres milieux supports aquatiques, complexes humides et bocagers, zones inondables avérées (*lien PPR*)
- **Rang 2' (Corridors secondaires) :** liaisons existantes à protéger, restaurer ou renforcer en lien notamment avec la densité des milieux supports (*zones de connexion biologique ou connexes aux réservoirs identifiés*)
- **Rang 3 (Milieux supports) :** ZNIEFF de type 2, zones humides « ordinaires » (*dont les mares et étangs*), boisements > à 5 000 m<sup>2</sup> (*seuil indicatif à adapter localement*), haies à enjeux identifiés et le cas échéant certains vergers
- **Rang 4 (Nature ordinaire) :** espaces agricoles dont les prairies.

#### Recommandations (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Le territoire du Perche ornaïs bénéficie actuellement du classement en APPB du bassin de la Corbionne ; en cohérence avec les documents de planification dans le domaine de l'eau, cette désignation préfectorale est encouragée par le SCOT sur le Bassin de l'Hoëne afin d'adapter les règles aux enjeux.

#### ➤ Prendre en compte les zones de fragilité pouvant entraver la fonctionnalité de la TVB

#### ➤ Adapter la localisation des projets et la réglementation aux caractéristiques des sites :

- **Rang 1 :** sites classés, immeubles classés ou inscrits
- **Rang 2 :** sites inscrits, abords des monuments historiques, ensembles urbains
- **Rang 3 :** zones historiques ou anciennes des centres, bourgs et écarts patrimoniaux

Afin de favoriser la prise en compte de la Charte du Pnr sur cette problématique, le plan du Parc a été intégré dans l'atlas cartographique du DOO (annexe n°3) ; les objectifs opérationnels des priorités stratégiques de la Charte de Pnr (annexe n°3') sont repris et complétés des dispositions pertinentes du plan sur les espaces à protéger.

#### A.2 - Identifier les éléments paysagers contribuant au maintien de la biodiversité

Le territoire du Perche ornaïs bénéficie aujourd'hui d'un linéaire de haies, d'arbres remarquables et de milieux humides relativement denses et nombreux. Parce qu'ils contribuent à la richesse écologique du territoire et forment des espaces importants pour la biodiversité, le cadre de vie - et plus généralement l'attractivité du territoire - ces éléments doivent être identifiés dans le cadre d'inventaires participatifs puis protégés à partir d'une hiérarchisation adaptée.

Il paraît nécessaire :

➤ **Inventorier les éléments ponctuels et linéaires pour mieux suivre et protéger les entités « ordinaires »** contribuant à la richesse écologique et paysagère du Pays :

- territoires humides (zones inondables et zones humides, y compris les mares ou étangs)
- haies à enjeux ou remarquables (ripisylve, biodiversité, rupture de pente, érosions, chemins, lisière urbaine...)
- alignements et arbres isolés remarquables, vergers, bosquets ou petits boisements

➤ **S'appuyer sur la constitution de groupes locaux pour mener ces inventaires participatifs** qui devront nécessairement valoriser la connaissance locale existante, à actualiser avec l'accompagnement d'une personne ressource et selon des critères communs garantissant une homogénéité de la prise en compte des problématiques citées.

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

*L'élaboration des documents d'urbanisme devra être l'occasion de mener une démarche d'amélioration des connaissances relatives aux têtes de bassin versant et chevelus en vue d'intégrer l'ensemble des éléments constitutifs de la trame bleue via une réglementation adaptée.*

### A.3 - Protéger les espaces agricoles

Les espaces agricoles jouent un rôle important dans les paysages et représentent plus des ¾ de la surface totale du territoire impliquant ainsi une considération particulière pour préserver et faire évoluer de manière satisfaisante ces espaces.

Les documents d'urbanisme devront ainsi :

➤ **Favoriser la cohabitation et le partage du territoire entre les usagers**

➤ **Assurer la préservation des espaces agricoles** (Zone A) en tenant compte :

- de la nature des sols et de la valeur agronomique des terres
- des inventaires, zones de protection ou espaces sous gestion

➤ **Permettre des évolutions adaptées aux caractéristiques de la zone agricole :**

- bâtiments et aménagements liés et nécessaires à l'activité agricole ou à sa diversification ➔ à réaliser de préférence en continuité ou à proximité du siège ou des bâtiments principaux d'exploitation
- aménagements légers, de préférence saisonnier, permettant l'accueil du public (*hors hébergements / habitations*)
- équipements collectifs, changements de destination, habitations (*réfection, extensions, annexes...*), STECAL activité ou habitat (*environ 8 foyers implantés dans ce cas*)
- les autres constructions, aménagements et installations seront interdits, sous réserve des dispositions du Code et de leur évolution

➤ **Eviter le morcellement de l'espace agricole et la dispersion du bâti**

➤ **Encadrer les changements de destination des bâtiments situés au sein de l'espace rural** (réciprocité, aspect patrimonial, présence des réseaux, consommation foncière induite, taille initiale de la construction...)

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

*Le SCOT sollicite une vigilance accrue des territoires sur l'édiction de règles d'urbanisme qui pourraient impacter le monde agricole.*

### A.4 - Soutenir l'économie et l'activité agricole

Activité prépondérante du territoire dans l'entretien du paysage et l'emploi, l'activité agricole nécessite une attention particulière pour limiter au maximum les incidences négatives de l'urbanisation. La politique locale devra ainsi :

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

*Le SCOT souhaite mettre en œuvre les conditions contribuant au maintien d'une économie agricole dynamique et diversifiée valorisant durablement les richesses du territoire*

- renforcer la mise en relation entre la production locale et les besoins des habitants
- accompagner l'émergence de nouveaux débouchés (*tourisme vert, vente à la ferme, circuits-courts...restauration collective*)
- promouvoir les productions sous signes de qualité du territoire
- valoriser énergétiquement les déchets ou ressources agricoles et plus généralement les ressources locales

➤ **Intégrer dans les projets de renforcement des zones urbanisées ou à urbaniser :**

- l'impact sur le foncier, les conditions et la pérennité des exploitations, capacité et cône de développement au sein des espaces agricoles
- l'accès aux parcelles, la circulation des engins, les nuisances et conflits générés

➤ **Préserver - dans les secteurs agricoles et le cas échéant naturels - un périmètre adapté pour le développement des sites et sièges d'exploitation :**

- conjuguer localement avec la naturalité des espaces
- intégrer un zonage agricole ou autoriser une évolution dans la zone naturelle (*lien sites et contextes*)
- préserver des espaces pour l'implantation et la diversification du tissu agricole



## B - Fixer les modalités de protection contribuant à la préservation des espaces nécessaires à la BIODIVERSITE

### B.1 - Préserver la biodiversité et ses principales composantes

Le SCOT ambitionne une prise en compte renforcée des composantes naturelles au fur et à mesure de l'avancée des connaissances tout en favorisant l'aspect opérationnel au tout réglementaire pour la gestion et la préservation de ces espaces :

- **Mettre en œuvre les conditions d'un développement respectueux des composantes naturelles** afin de préserver la biodiversité et le capital environnemental du territoire
- **Renforcer les réseaux écologiques et la préservation des milieux supports**
- **Conserver la diversité et la qualité des milieux présents**

### B.2 - Adapter les exigences et le degré de protection à l'intérêt des sites et aux rôles de ces espaces naturels pour la biodiversité

Adapter le degré de protection des espaces et sites naturels, agricoles et forestiers en fonction de la naturalité des milieux et des usages :

- **Rang 1 (Réservoirs TVB) :** Classement en zone de protection stricte (par exemple en zone naturelle stricte Ns ou en zone agricole protégée Ap avec « constructibilité encadrée ») afin de respecter les principes des documents cadres et faire éventuellement évoluer, à la marge, l'existant dans le respect des habitats présents mais aussi des éventuels usages
- **Rang 2 et 2' (Continuités majeures & corridors) :** Classement en zone naturelle ou agricole éventuellement indicée (N ou Np / Ap / trame secteurs à enjeux : risques, biodiversité, eau) en fonction du degré de naturalité, du contexte local et des analyses TVB locales
- **Rang 3 (Milieux supports) :** Classement en zone A ou N avec le cas échéant « constructibilité limitée pour les nouveaux projets » et protection des éléments de paysage identifiés dans le cadre de la procédure d'élaboration des documents d'urbanisme ; utilisation ponctuelle d'EBC dans certains cas et notamment en dehors des plans de gestion pour les entités relativement importantes
- **Rang 4 (Nature ordinaire) :** Classement en zone agricole et le cas échéant naturelle.

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Le SCOT demande à ce qu'une souplesse soit conservée sur les trames désignées et les évolutions possibles (Ns / Np / Ap notamment) afin de restreindre et protéger en cohérence avec les usages, pratiques ou milieux présents dans les espaces identifiés → **ne pas figer**

- **Eviter les aménagements pérennes et impactants pour la fonctionnalité des réservoirs et continuités** ou complexes majeures constitutifs de la TVB

- **Circonscrire le développement résidentiel et économique aux continuités urbaines existantes**
- **Intégrer dans les OAP les continuités et milieux supports pour la biodiversité** (à créer / à préserver)
- **Permettre un développement adapté de projets dans les sites repérés ou inventoriés** mais constituant un capital environnemental plus ordinaire

**Le SCOT recommande la mobilisation des outils offerts pour préserver ou remettre en état les continuités écologiques** (éléments de paysage, espaces inconstructibles, coefficient de « biotope », emplacements réservés...espaces boisés classés).

### B.3 - La TVB, un outil d'aménagement du territoire à décliner localement

L'élaboration du SCOT est l'occasion d'intégrer la biodiversité dans la réflexion sur la structuration du territoire afin d'engager un développement soucieux de son impact sur les milieux et espaces naturels. La délimitation des réservoirs de biodiversité et des corridors permet d'intégrer une approche écologique dans l'aménagement du territoire qu'il s'agit à présent de décliner dans ses principes et ses choix. Cette déclinaison permettra de justifier la prise en compte de la problématique TVB tout en renforçant la prise en compte du sujet par l'identification - à l'échelle communale ou intercommunale - de réservoirs ou continuités complémentaires.

- **Décliner localement les principes et les éléments constitutifs de la TVB du Perche ornaï** afin d'assurer la prise en compte de la biodiversité dans la planification locale et les futurs aménagements (identification, délimitation, classement, protection des réservoirs - milieux - corridors majeurs / dérogations ou divergences possibles sous réserve de justifications)
- **S'appuyer sur cette déclinaison locale pour affiner la constructibilité des espaces constitutifs de la TVB** (classement en A / N, indicé ou non, espaces inconstructibles ou réglementés)
- **Intégrer les enjeux et menaces identifiés par le SRCE** à l'échelle du Pays (synthèse figurant p.27-28 de la pièce 1.2 - Etat Initial de l'Environnement).

### B.4 - Préserver les milieux supports caractéristiques contribuant au maintien de la biodiversité et des continuités

Le travail sur le zonage dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme est l'occasion de se questionner sur les espaces et éléments à préserver, en cohérence avec les grandes orientations des documents cadre et du PADD. Les territoires humides, les haies et les arbres sont des supports de biodiversité à préserver au sein des pièces réglementaires des PLU(i).

- **Intégrer au zonage**, via des règles adaptées et des évolutions restreintes (Ns, N, Ap), les **inventaires liés à l'actualisation des données de l'atlas territoires humides** de la DREAL (repérage par photo-interprétation et ponctuellement inventaires terrain) au-delà de la simple localisation des zones humides (ZEC notamment)

**Le SCOT préconise une préservation du linéaire de haies, des arbres remarquables et haies à enjeux à partir des recommandations (options à privilégier) suivantes :**

- Soumettre à déclaration préalable l'arrachage des haies à enjeux identifiées par un classement en éléments du paysage. Identification suite à des inventaires participatifs réalisés sur la base d'une méthodologie concertée aboutissant nécessairement à un résultat homogène → accompagnement d'une personne ressource à privilégier
- Permettre, sous réserve de justifications et de compensations obligatoires (longueurs et rôles similaires) des évolutions du linéaire de haies repéré au plan de zonage
- Interdire les coupes et travaux conduisant à une destruction des éléments ponctuels référencés (arbres ou éléments isolés, ordinaires et remarquables) et nécessitant une identification spécifique à réaliser lors de l'inventaire des haies à enjeux
- Mettre en place progressivement une gestion collective et spatiale des haies.

## B.5 - Favoriser une gestion durable et cohérente des espaces agricoles et naturels du territoire

En vue d'adapter les règles applicables aux espaces agricoles, naturels et forestiers, une amélioration progressive des connaissances doit être menée permettant ainsi d'ajuster les dispositions réglementaires aux caractéristiques des espaces en incluant également les usages et pratiques.

- **Adapter la réglementation des espaces agricoles, naturels et forestiers aux valorisations et usages possibles** (lien documents cadres et plans de gestion - ne pas surprotéger)
- **Permettre, le cas échéant et sous réserve de compensations, une évolution des exploitations, constructions et aménagements publics sur des espaces « sensibles »**
- **Favoriser l'amélioration des connaissances relatives aux différentes trames** en vue d'adapter en conséquence les règles relatives à l'utilisation des sols

## B.6 - Renforcer ou restaurer les connexions vers les réservoirs ou zones de connexions biologiques

En cohérence avec la réglementation applicable et les orientations du PADD, la structuration du développement devra, dans la mesure du possible, contribuer à consolider ou recréer des connexions fragilisées entre réservoirs de biodiversité.

- **Maintenir la richesse écologique des noyaux de biodiversité**
- **Engager des démarches contribuant à renforcer ou reconstituer des continuités fragilisées** par le développement urbain, les infrastructures liées aux déplacements ou l'évolution des dynamiques agricoles
- **Encourager la consolidation (ou création) de la trame verte urbaine** dans le cadre de l'aménagement des bourgs et de l'ensemble des projets d'aménagement publics

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

**En vue de répondre à ces attentes, le SCOT recommande** la mise en place de zones suffisamment protectrices, la protection du végétal dans le cadre des aménagements projetés (OAP / éléments de paysage) ainsi que la mobilisation des outils et actions contribuant à renforcer les continuités existantes (OAP thématiques, emplacements réservés...espaces boisés classés).

**En complément, le SCOT encourage la gestion écologique des bords de route** et l'ensemble des pratiques respectueuses contribuant à préserver la biodiversité.

## B.7 - Compensation des espaces perdus

La TVB est un outil d'aide à la décision pour les collectivités locales dans le cadre de leurs projets relatifs à l'aménagement du territoire ou à la planification locale. Elle permet d'intégrer - *au fur et à mesure de l'avancée des connaissances* - les informations relatives aux enjeux pour la préservation de la biodiversité permettant ainsi de statuer sur les choix d'aménagement au regard des considérations écologiques.

Malgré l'intégration de ces paramètres, des impacts éventuels seront à considérer en fonction de leur importance, induisant ainsi des évolutions dans les projets et à défaut des compensations. Il paraît nécessaire :

- **Anticiper et compenser l'impact éventuel des projets et aménagements réalisés** dans ou à proximité des milieux constitutifs de la TVB : surfaces, fonctionnalité, richesse écologique, proximité du site, restauration de continuités non fonctionnelles, préservation d'une zone spécifique...

## C - Favoriser le verdissement et l'intégration des zones ouvertes à l'urbanisation

### C.1 - Préserver des espaces de nature dans les principaux bourgs

La densification des espaces artificialisés ne doit pas conduire à une utilisation systématique des espaces résiduels pouvant générer un appauvrissement de certains cœurs de bourg.

- *Préserver des espaces de respiration et de nature à l'intérieur des principaux bourgs dans le cadre de réflexion sur la composition et les continuités urbaines*

### C.2 - Intégrer le "végétal" dans les secteurs à aménager

Le développement du territoire ne pouvant se faire au détriment du cadre de vie, un soin particulier devra être porté à la préservation de l'existant et à l'intégration de l'ensemble des projets en vue de simplifier la perception des espaces modifiés.

- *Intégrer les éléments communs ou ordinaires aux zones à urbaniser*
- *Favoriser l'intégration des zones AU et limiter l'impact des projets sur l'environnement naturel et paysager*

### C.3 - Objectif de 2 % pour le « verdissement » des espaces à urbaniser

En vue de favoriser l'intégration des zones nouvelles ouvertes à l'urbanisation, des espaces perméables, éco-aménagés ou plantés devront être systématiquement intégrés afin de favoriser l'intégration de ces entités nouvelles, limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser un verdissement des sites.

L'objectif est ainsi de :

- *Préserver les végétaux ou intégrer des espaces dédiés au verdissement des sites afin qu'ils occupent un minimum de 2 % de la surface globale de la zone nouvelle*
- *Déroger au verdissement des sites par des surfaces éco-aménageables équivalentes (surface minimale d'espaces libres favorisation l'infiltration des eaux pluviales et la biodiversité, toitures et murs végétalisés...)*

### C.4 - Des alternatives récréatives, éducatives et écologiques à systématiser dans les projets

Le traitement des zones à urbaniser doit progressivement évoluer de manière à réduire la part des surfaces imperméabilisées au profit de surfaces perméables et paysagères favorisant ainsi l'appropriation des espaces nouvellement créés.

- *Aménager des surfaces perméables aux usages multiples - dont récréatifs ou écologiques - sur l'ensemble des zones à urbaniser d'une superficie > à 10 000 m<sup>2</sup>*

**Recommandations du SCOT** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

*OAP des PLU(i) avec des noues, parkings perméables, coulées vertes... cibler prioritairement la perméabilité des zones économiques structurantes (ZES) ou des zones économiques principales*

## Axe 5 - Orientations relatives à la préservation des ressources

### A - Préserver durablement les ressources naturelles

#### A.1 - Préserver et valoriser les ressources du territoire

Le territoire du Perche ornaïen offre de nombreuses richesses issues notamment de son positionnement comme espace de transition entre massifs géologiques. L'exploitation des carrières bénéficie, tout comme celle des massifs forestiers ou des nappes, de ces spécificités permettant de répondre à de nombreuses problématiques - paysagères, économiques, patrimoniales...environnementales - relatives à l'aménagement du territoire. Il convient ainsi de :

- **Mettre en œuvre localement les conditions contribuant à la préservation et au respect des ressources naturelles du territoire** (eau, air, sol) et, selon les cas, à leur valorisation (matériaux issus des carrières ou bois / forêts notamment dans le respect des enjeux environnementaux et écologiques)
- **Respecter les règles fixées par les schémas** - régional et départemental - des carrières
- autoriser l'exploitation des carrières identifiées par les schémas (*abroger les dispositions contraires*)
- préserver les gisements susceptibles d'être valorisables et restreindre les évolutions sur les sites sensibles
- **Gérer durablement la valorisation des matériaux locaux et accompagner la restauration des sites exploités** afin de créer des espaces favorables à la biodiversité et/ou aux loisirs

### B - Intégrer dans un principe de compatibilité les orientations et dispositions des documents de planification dans le domaine de l'eau

#### B.1 - Préserver la qualité par une prise en compte globale de l'eau

Dans le cadre des obligations de compatibilité et de prise en compte, le SCOT intègre les orientations et objectifs des SDAGE, SAGE et PGRI relatifs à la gestion quantitative et qualitative de l'eau. Il s'agit ainsi :

- **Offrir une eau potable de qualité à l'ensemble des habitants**
- **Conserver la qualité de l'approvisionnement et l'autonomie du territoire**
- **Protéger la ressource** (nombre de forages) et **améliorer la protection des captages** (mise en sécurité et zonages adaptés, Ap notamment sur les périmètres immédiats et éventuellement rapprochés)
- **Mettre en œuvre les conditions contribuant à l'atteinte des objectifs réglementaires sur le traitement, les rejets et le suivi des dispositifs d'assainissement** (individuels ou collectifs)
- **Réserver l'assainissement individuel et des techniques rustiques aux secteurs éloignés des zones agglomérées ou difficilement raccordables aux réseaux collectifs**
- **Réduire les rejets d'eaux usées par temps de pluie et l'impact du ruissellement**
- **Améliorer la collecte des effluents et le rendement des réseaux**
- **Renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme et favoriser son intégration pour l'ensemble des projets :**
  - Mettre en place des dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales avant rejet dans le milieu naturel
  - Favoriser en amont l'infiltration, le piégeage à la parcelle via des objectifs de récupération et les techniques alternatives
  - Réaliser des schémas de gestion des eaux pluviales

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

**Le SCOT préconise la mise en place d'objectifs spécifiques sur la valorisation des eaux pluviales** dans le cadre de l'aménagement de zones à urbaniser (*traitement / collecte*).

#### B.2 - Répondre aux besoins

Le diagnostic du SCOT a permis de mettre en évidence la qualité du traitement des eaux brutes et des rejets des dispositifs d'assainissement collectif tout en notant quelques dysfonctionnements sur certaines stations ou réseaux induisant ainsi de possibles pertes, pollutions ou une absence ponctuelle de capacité à traiter d'autres effluents. Il s'agit ainsi d'intégrer dans les projets la capacité des ressources et des dispositifs de traitement afin d'agir en cohérence :

- **Prendre en compte la ressource et la capacité** (actuelle ou future) **des installations contribuant aux traitements** (production, épuration) **et à l'acheminement des eaux** dans le cadre du renforcement ou de l'ouverture de nouvelles zones à urbaniser et plus généralement dans la planification locale



- **Différer l'ouverture à l'urbanisation dans le cas de capacités ou traitements insuffisants**
- **Maîtriser les prélèvements et répondre durablement aux besoins** (réhabilitation des réseaux, gestion collective, sensibilisation aux économies).

### B.3 - Préserver la ressource et la fonctionnalité des milieux aquatiques

Les collectivités locales devront s'appuyer sur l'élaboration des documents d'urbanisme locaux pour préserver la ressource et les milieux, notamment par l'intermédiaire des dispositifs végétalisés ou d'une valorisation de l'eau dans les paysages qui viennent en complément des objectifs généraux de l'orientation B.1 de l'axe 5.

Il convient ainsi de :

- **Privilégier le recours à des essences végétales locales pour l'ensemble des plantations à réaliser** au sein des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles (clôtures, espaces publics, zones économiques ou résidentielles)
- **Contribuer à la préservation des dispositifs végétalisés et des haies le long des cours d'eau** (discontinuités ou ruptures à combler dans le cadre de plantations)
- **Contribuer à une réappropriation locale de l'eau dans le paysage** (accessibilité, entretien...patrimoine)

Concernant les milieux aquatiques, il s'agit :

- **Améliorer la connaissance des milieux dans le cadre d'inventaires** (zones humides, zones d'expansion des crues ou têtes de bassin notamment)
- **Appliquer des règles adaptées à la protection des zones humides, têtes de bassin ou espaces de mobilité** (zones d'expansion des crues) **des cours d'eau** (recommandation complémentaire sur les milieux aquatiques / espaces de biodiversité)
- **Préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques**
- **Eviter, réduire puis compenser les impacts sur les milieux aquatiques**
- **Limiter et encadrer la création des plans d'eau**

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

**Le SCOT encourage**, en cohérence avec les documents cadres dans le domaine de l'eau, l'acquisition foncière pour protéger et restaurer les têtes de bassins et zones humides, notamment sur les espaces sensibles ou avec de forts enjeux.

### B.4 - Gouvernance

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative) :

- **Renforcer la cohérence des politiques publiques** et harmoniser les décisions **dans le domaine de l'eau** (gestion de l'eau, inondation, cohérence écologique...)
- **Favoriser la participation des agences de l'eau et structures porteuses des SAGE dans l'élaboration des documents d'urbanisme locaux**, en cohérence avec les principes relatifs à la hiérarchie des normes.

## Axe 6 - Orientations relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère

### A - Affirmer l'identité patrimoniale du Perche ornais

#### A.1 - Préserver la richesse du patrimoine bâti existant

L'élaboration des documents d'urbanisme est l'occasion d'inventorier les éléments du paysage et le bâti contribuant à la richesse des patrimoines. Il s'agit ainsi de hiérarchiser, d'inventorier, de délimiter les éléments à préserver en adaptant ensuite le niveau de protection aux éléments identifiés.

- **Désigner, dans le cadre d'inventaires locaux, les ensembles urbains et le patrimoine bâti remarquables ou identitaires** illustrant les spécificités des architectures locales (manoirs, châteaux, fermes, granges, moulins...hôtels particuliers, maisons de bourg, logis...) et le petit patrimoine plus ordinaire ou « thématique » (gares, calvaires, fours à chanvre, pigeonniers, puits, lavoirs, fontaines...)
- **Identifier le patrimoine plus « ordinaire » nécessitant d'être préservé**
- **Adapter les règles, les attentes et les prescriptions aux éléments bâtis répertoriés**
- **Préserver l'aspect général du bâti répertorié** - notamment suite à des travaux d'isolation extérieure - sans pour autant restreindre les matériaux utilisés
- **Accompagner la mise en place d'outils** (sites patrimoniaux remarquables / ex AVAP, périmètres délimités des abords – PDA / ex PPM) contribuant à préserver le bâti
- **Structurer localement une filière autour de l'artisanat du bâtiment** favorisant notamment la montée en compétence des artisans sur la restauration traditionnelle du bâti
- **Lutter contre la banalisation progressive de l'architecture et des paysages**
- **Délimiter les zones urbaines en fonction de leurs spécificités architecturales**
- **Ajuster les potentiels constructibles et les règles aux abords des patrimoines classés ou identifiés dans les PLUi** : fonction de la distance, de la nature et de la visibilité des projets

➤ **Permettre, pour le bâti contemporain, des implantations et évolutions compatibles / cohérentes** avec la valeur patrimoniale des sites et secteurs de projet (ne pas figer)

- Notamment en dehors des abords des périmètres Monuments Historiques (MH)
- Permettre, le cas échéant et selon certains critères, des constructions à toit plat

#### A.2 - Préserver et valoriser collectivement le Patrimoine

La valorisation touristique et économique est une des solutions pour préserver durablement la richesse des patrimoines du Perche ornais. Il apparaît ainsi nécessaire d'œuvrer pour :

- **Favoriser une mise en relation des acteurs mais aussi des sites touristiques**
  - Organiser et mettre en cohérence l'offre touristique à l'échelle du Pays
  - Structurer et conforter l'accueil des offices de tourisme intercommunaux
  - Œuvrer pour affirmer l'identité locale et le développement commun du tourisme
- **Valoriser durablement le patrimoine du Perche ornais** (animations, visites, manifestations...)
- **Mettre en œuvre une offre pour la découverte des patrimoines du Perche :**
  - Accentuer le positionnement touristique sur les attributs spécifiques du Perche (ruralité, cadre de vie, patrimoines...) dans le cadre de la promotion d'une « destination Perche »
  - Intégrer l'offre touristique à structurer aux caractéristiques environnementales du territoire
- **Sauvegarder les spécificités et valoriser les Patrimoines du Perche :**
  - Ressources naturelles et énergétiques, cadre de vie, paysages, milieux et espaces naturels...
  - Architectures locales, artisanat et savoir-faire, patrimoine culturel, sites et lieux de visite...structurer une offre relative à la découverte des Patrimoines
  - Communiquer, sensibiliser et agir auprès des habitants pour préserver ces patrimoines
  - Rechercher la labellisation des sites et espaces remarquables (petites cités de caractère, plus beaux villages de France...espaces naturels sensibles)

## B - Préserver les paysages et la qualité du cadre de vie

### B.1 - Valoriser la richesse paysagère et le cadre de vie

Le SCOT du Perche ornaix fixe pour objectif la valorisation des paysages comme un atout au service de son attractivité résidentielle, touristique et économique. Il s'agit ainsi pour le SCOT de fixer le cadre permettant de favoriser l'intégration des éléments paysagers dans les documents d'urbanisme et les aménagements projetés. Il convient de :

- **Mettre en œuvre les conditions permettant de préserver les paysages** en vue de maintenir l'attractivité du territoire, son cadre de vie et sa valorisation touristique
- **S'appuyer sur les inventaires et les règlements pour préserver les éléments constitutifs de la trame paysagère et les milieux associés** (arbres isolés ou remarquables, haies, bosquets, vergers, espaces bocagers ou boisés, forêts, buttes, vallées, zones humides (dont étangs), prairies, coteaux, cônes de vue, lignes de crêtes...) **qu'ils soient remarquables, intéressants et/ou originaux**
- **Conserver la valeur paysagère et les incidences positives des principaux sites forestiers et boisements** (marqueurs de l'identité du territoire, rôles économiques, écologiques et récréatifs)
- **Participer - sur certains secteurs fragilisés - à la reconstruction paysagère de certains espaces**
- **Ne pas fermer la perception des paysages depuis les axes principaux de circulation**
- **Favoriser des aménagements respectueux des sites et des perspectives** (cônes de vue, implantation des bâtiments, perception des paysages, des villages ou éléments patrimoniaux)
- **Autoriser les dispositifs légers et non impactant de découverte et d'information touristique**

### B.2 - Préservation de la qualité des paysages

Le cadre de vie du Pays est l'une des clés de son attractivité qui nécessite de porter une attention particulière aux règles relatives à la réhabilitation des habitations, des bâtiments ainsi qu'aux constructions nouvelles dans les espaces constitués ou les projets ; l'implantation des projets et la localisation des surfaces mobilisables sont également des enjeux forts qui nécessitent un renforcement des dispositions réglementaires en la matière.

Le SCOT souhaite ainsi :

- **Promouvoir les identités architecturales locales en adaptant les différents projets** (formes, matériaux, couleurs, intégration paysagère notamment) **sur la base des guides édités par le CAUE et le PNR**
- **Préserver la morphologie, l'aspect et les abords des bourgs patrimoniaux, manoirs et châteaux**
- **Adapter les règles relatives à l'aspect extérieur et à l'insertion des constructions, neuves ou anciennes, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère du territoire**
- **Favoriser l'adéquation des constructions et des projets** - notamment de réhabilitation - **avec les identités architecturales** (guides du Pnr)
- **S'appuyer sur les inventaires du patrimoine pour préserver le bâti isolé et/ou traditionnel**
- Données Pnr sur 11 des 111 communes historiques du Pays du Perche ornaix (partenariat avec les Régions Normandie et Centre Val de Loire)
- Identification dans le cadre d'inventaires locaux à réaliser
- **Encadrer les changements de destination** en garantissant le respect de la qualité paysagère, architecturale et des conditions d'exploitation des terres agricoles
- **Favoriser l'utilisation des essences locales pour les plantations** soumises ou non à autorisation (espaces publics, clôtures, intégration paysagère des bâtiments...)
- A privilégier : liste des essences locales du PNR du Perche et du Département (guide sur la haie patrimoine de l'Orne / liste des essences du Pnr en fonction des strates arbustives)
- A interdire : thuyas, cyprès, laurier...(liste non exhaustive à compléter localement)
- **Systématiser l'intégration paysagère** (plantations, éléments à préserver, aspects des bâtiments ou parkings) **de l'ensemble des bâtiments ou sites d'importance** (équipements publics, zones économiques, nouvelles extensions urbaines, implantations isolées...) en vue de favoriser la cohérence de la trame paysagère
- **Atténuer les nuisances visuelles** (signalétique, panneaux publicitaires, affichage...entrées de ville, implantations périphériques) **et prendre en compte les points noirs paysagers**

## Axe 7 - Orientations relatives à l'Habitat

### A - Permettre l'intégration de l'ensemble des habitants tout en impulsant une politique nouvelle autour de l'habitat

#### A.1 - Qualité et diversité au service de l'attractivité

L'objectif du SCOT est de proposer une offre résidentielle correspondant à l'ensemble des attentes et des besoins. Pour se faire, une offre diversifiée doit être mise en place en cohérence avec le positionnement des communes dans l'armature territoriale, les projets des bailleurs ou l'intégration du bâti patrimonial et des logements vacants. L'intention étant de :

- *Mettre en place une offre résidentielle attractive dont la diversification s'appuiera prioritairement sur les pôles locaux et favorisera ainsi un développement cohérent et équilibré*
- *Favoriser des logements diversifiés, attractifs, économes en foncier et accessibles financièrement tout en s'appuyant sur l'artisanat et les savoir-faire locaux*
- *S'appuyer sur la densification pour diversifier l'offre en logements*
- *S'appuyer sur les projets des bailleurs sociaux (démolition-reconstruction / résidences seniors notamment) pour diversifier l'offre et répondre à la pluralité des attentes et des besoins*
- *Intégrer le bâti patrimonial ou ancien ainsi que la vacance dans la diversification de l'offre*
- *Structurer une offre de logement adaptée aux attentes des jeunes ménages et aux besoins liés au vieillissement de la population (populations spécifiques).*

#### A.2 - Favoriser une production de logements neufs au sein des pôles locaux

En vue d'organiser le développement résidentiel de manière à renforcer l'offre à structurer sur les pôles locaux - *principaux et secondaires* - en cohérence avec les besoins réels, le SCOT permet un développement de l'ensemble des communes tout en dimensionnant ces évolutions aux poids et aux rôles des 111 entités historiques dans l'armature du Pays.

- *Privilégier la localisation de 75 % des nouvelles habitations et nouveaux logements sur les pôles locaux (lien emploi, services, équipements, transports collectifs) et préférentiellement à l'intérieur des espaces urbanisés*
- *Accompagner le renforcement de la production de logements sur les pôles de services et d'équipements (Rang 1 Pôles principaux / Rang 2 Pôles secondaires) en lien éventuellement avec les transports collectifs existants ou à créer*
- *Préserver la diversité des fonctions urbaines existantes au sein des principaux bourgs équipés tout en limitant / réduisant les obligations de déplacements motorisés.*

#### A.3 - Agir sur les formes urbaines dans une logique de densité et de compacité

En complément du principe A.1 de l'Axe 7, la diversification de l'offre en logements s'appuiera également sur des efforts à réaliser pour changer et améliorer les formes urbaines, notamment des constructions à l'intérieur des lotissements. Le respect des orientations et objectifs suivants est nécessaire pour répondre favorablement à la structuration d'une offre en logements diversifiée :

- *Aller vers la densité du bâti et des opérations tout en limitant le diffus*
- *Diversifier les formes urbaines à partir des pôles locaux et au sein même des opérations (s'inspirer des quartiers ou aménagements des centres anciens sur les densités et la configuration du parcellaire)*
- *Atténuer la part et le poids de l'habitat individuel dans la structure du parc de logements*
- *Favoriser la mise en place - dans certains quartiers des pôles locaux - d'espaces spécifiques pour la diversification de l'offre en logements et la mise en place de propositions singulières (éco-quartiers notamment)*
- *Permettre ponctuellement une flexibilité plus importante sur les densités / formes de développement, notamment sur les villages ou hameaux*
- *Lutter contre la standardisation de l'offre actuelle, autour de la maison individuelle et des lotissements symétriques, en valorisant l'ensemble des potentiels fonciers*
- *Favoriser la mixité sociale et générationnelle au sein des communes et des opérations*
- *Mettre en œuvre les conditions d'un développement résidentiel soucieux de ses incidences sur l'environnement (consommation foncière, impacts paysagers...)*



#### A.4 - Encourager le recours à des architectes

Le SCOT n'ayant pas vocation à créer des procédures spécifiques pour répondre à ses objectifs, ce volet n'a donc qu'un aspect incitatif afin de rechercher une qualité dans l'insertion des projets en cohérence avec les objectifs PADD :

- **Favoriser le recours à des architectes sur l'ensemble des projets** de lotissements, soumis ou non à permis d'aménager, en dessous même des seuils fixés par la réglementation
- **S'appuyer sur les architectes pour améliorer l'intégration des projets contemporains** (aspect des constructions, matériaux, formes urbaines) **et accompagner les réhabilitations.**

#### A.5 - Structurer localement une offre cohérente avec les besoins et les attentes des habitants en vue de faciliter les choix et parcours résidentiels

L'une des caractéristiques du parc de logements est son absence de diversité qui se retrouve accentuée sur les intercommunalités les moins peuplées induisant des choix limités pour les habitants. Il s'agit ainsi de :

- **Mieux évaluer les besoins à partir des caractéristiques du parc de logements et des attentes et/ou besoins** (volet habitat - enquêtes spécifiques auprès des habitants / actifs)
- **Développer en conséquence une offre en logements qui devra concourir à une optimisation et à une diversification du parc de résidences principales** en vue de faciliter les parcours résidentiels (répartition PO/LP/LS plus cohérente à trouver – 65/20/15 à l'échelle du Pays contre 69/16/10 en 2010, induisant une modification substantielle à l'échelle de certaines intercommunalités)
- **Répondre à la pluralité des enjeux sans pour autant standardiser l'offre et les modes de vie** de manière à respecter les aspirations tant à la ruralité qu'à l'urbain. Le SCOT recommande (options sans portée normative) ainsi de considérer :

- le changement de destination et la résorption de la vacance comme moyens prioritaires pour préserver le patrimoine bâti et la vitalité des centres bourgs
- l'adaptabilité des densités en fonction du contexte des intercommunalités et de la hiérarchisation des communes dans l'armature urbaine en vue de favoriser des réponses multiples aux attentes
- un renforcement des projets sur les polarités afin de maintenir le niveau de service et d'équipement tout en conservant des potentiels constructibles sur l'ensemble des communes dans le but de diversifier l'offre et surtout l'adapter.

- **S'assurer que le Perche ornaïse puisse offrir à chacun, quels que soient ses moyens ou son statut, une possibilité de vivre et s'épanouir sur le territoire**

#### A.6 - Renforcer la part du parc social dans la structure du parc de logements

Le parc de logements du Perche ornaïse est majoritairement composé de logements individuels ( $\approx 90\%$ ) et les logements collectifs existants sont majoritairement partis du parc de logements des bailleurs sociaux ; ces derniers participent fortement à la diversification de l'offre et des formes urbaines impliquant ainsi une incidence positive à préserver durablement pour le territoire.

- **Accompagner l'évolution du parc social et la réhabilitation des logements** dans le cadre d'une politique globale de réhabilitation, en opposition avec la concentration actuelle des projets des bailleurs sur les pôles principaux → préserver la répartition géographique de l'offre sociale à l'échelle des pôles locaux
- **Encourager les projets de location / acquisition à bas coût des anciens locataires** dans le cadre notamment d'une politique de réorganisation du parc social
- **Cibler, en complément des réhabilitations, des actions importantes sur la vacance des bourgs** (pôles locaux) **et les résidences à destination des seniors** (polarités principales), en lien sur ce point avec la Silver économie à structurer
- **Impulser des projets sociaux alliant résorption de la vacance et accueil des seniors dans les bourgs et villages** pourvus si possible de commerces, services ou équipements

### B - Programmer une offre de logements nouveaux adaptée aux différents besoins et à la nature du parc existant

#### B.1 - Accueillir 2 700 habitants supplémentaires à horizon 2042

La dynamique d'accueil de nouveaux habitants au cours des années 2000 a été très favorable, avec près de 900 habitants supplémentaires en 10 ans ; le SCOT ambitionne ainsi de poursuivre cette tendance illustrant l'attractivité du territoire, notamment vis-à-vis de la région parisienne.

- **Poursuivre et affirmer l'ambition d'être un territoire rural attractif** afin de conforter les dynamiques notamment démographiques et ainsi accueillir 2 700 habitants supplémentaires d'ici 30 ans
- **Accompagner l'accueil de nouvelles populations d'un effort réel sur la façon de produire des logements** afin de rompre avec le modèle actuel (typologie, densité, forme → notion de rupture avec la standardisation / principe B.3 de l'Axe 1).

## B.2 - Produire des logements de qualité à hauteur des besoins

Le calcul du point mort démographique, les hypothèses de développement et le scénario démographique validés par le territoire conduisent à une quantification du nombre de logements à réaliser pour maintenir la population (174 logements par an) puis accueillir de nouveaux habitants (47 logements par an). Les données programmatiques inscrites dans le DOO pourront - le cas échéant - être ajustées à la marge de manière à s'adapter aux données démographiques ou à la production réelle de logements (approfondissement cf. annexe 1).

- **Produire 6 400 logements à horizon 2042** (234 lgts/an pour la première période prévue à horizon 2025 puis 212 lgts/an jusqu'en 2042) en respectant la ventilation indicative suivante et les prescriptions par thématique du SCOT :

Communautés de Communes	Nombre de logements à créer par an	Consommation annuelle 2017 - 2042	Enveloppe foncière globale mobilisée		Interco 2017
Bassin de Mortagne	79 lgts/an (82/77)	6,7 ha/an (13 lgts/ha)	195 ha		
Pays bellémois	33 lgts/an (35/32)	3,0 ha/an (12 lgts/ha)	88 ha	166 ha	
Val d’Huisne	29 lgts/an (32/27)	2,7 ha/an (12 lgts/ha)	78 ha		
Perche rémalardais	26 lgts/an (27/25)	2,4 ha/an (12 lgts/ha)	69 ha	117 ha	
Perche Sud	17 lgts/an (18/16)	1,7 ha/an (11 lgts/ha)	48 ha		
Pays de Longny	18 lgts/an (21/17)	1,8 ha/an (11 lgts/ha)	53 ha	106 ha	
Haut-Perche	18 lgts/an (19/18)	1,8 ha/an (11 lgts/ha)	53 ha		
Pays Perche ornais	221 lgts/an sur 29 ans (234/212)	20,1 ha/an (12 lgts/ha)	584 ha (dont 10 % de rétention foncière)		

VENTILATION DES OBJECTIFS RELATIFS A LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PAR INTERCOMMUNALITE A HORIZON 2042

Les estimations intègrent une surface complémentaire correspondant à 10 % permettant de garder une flexibilité relative à la rétention foncière en vue d'atteindre les objectifs fixés. Certaines dispositions du SCOT viennent encadrer la localisation préférentielle de l'offre au sein de l'armature urbaine ou des espaces bâtis ou non bâtis.

- **S'appuyer sur les espaces préférentiels de développement** (pôles principaux → pôles secondaires → petits bourgs ou villages) pour organiser les évolutions des « 111 communes historiques »
- **Prioriser une partie du potentiel d'accueil sur les pôles locaux situés sur des « axes ou secteurs stratégiques »** : RN12, frange eurélienne...
- **Appliquer une densité cohérente en fonction des intercommunalités** (11 à 13 lgts/ha)

- **Affecter 2/3 de l'offre résidentielle sur les pôles locaux des intercommunalités** (part minimale en correspondance avec l'objectif cible du principe A.2 de l'axe 7)
- **Mobiliser 1/3 des enveloppes foncières en densification du tissu bâti** situé à l'intérieur des bourgs et principaux hameaux

L'ensemble des dispositions du SCOT préconise une valorisation de l'existant - bâtiments vacants, renouvellement urbain, dents creuses, intensification du tissu bâti - avant toute alternative extensive. L'élaboration des PLU(i)/PLH permettra, à l'échelle majoritairement des intercommunalités, de décliner progressivement les actions et moyens contribuant à l'atteinte de ces objectifs facilitant ainsi le respect du principe de libre administration des collectivités.

Les logements construits dans le cadre de la réalisation de structures d'accueil des personnes âgées sont à comptabiliser dans les surfaces dédiées aux équipements et non aux logements et à leur diversification. Les projets étant principalement réalisés sur des terrains artificialisés leur incidence sur la consommation foncière restera négligeable.

## B.3 - Inciter à l'amélioration et à la réhabilitation du parc existant (public ou privé)

Le parc de logements du Perche ornais est relativement ancien et est touché ces dernières années par une progression importante de la vacance - notamment en centre-bourg - qui concerne des logements plutôt anciens, petits, vétustes, sans jardin ou mitoyens sur plusieurs niveaux.

L'objectif est ainsi de favoriser l'ensemble des facteurs permettant un recyclage du bâti actuellement vacant en vue de réduire l'artificialisation des sols et d'œuvrer pour le dynamisme des bourgs :

- **Lutter contre la progression de la vacance** (8,5 % en 2010 - 2 438 lgts selon Insee)
- **Pondérer les besoins en nouveaux logements lors de l'élaboration des PLU(i)/PLH** (objectif minimal de résorption de la vacance de 1 lgt par commune et par période PLU(i)/PLH soit 111 logements sur 10/12 ans qui pourra être reporté entre 2025 et 2042 en fonction des dynamiques observées)
- **Mettre en œuvre les conditions suffisantes pour inverser la progression de la vacance** (actions et moyens des collectivités locales à mobiliser sur cette problématique pour remettre sur le marché à minima les 130 logements ciblés (111 + 19) sur la première période PLU(i)/PLH à horizon 2025)
- **Agir contre les logements indignes, insalubres, vétustes** ou ne présentant pas des conditions énergétiques suffisantes pour répondre aux besoins ou obligations actuelles

- ***Ne pas bloquer ou rendre trop compliqués les projets de requalification / réhabilitation***
- ***Engager une conversion thermique des logements anciens et patrimoniaux***
- ***S'assurer - dans le cadre des réhabilitations - qu'elles s'effectuent dans le respect des identités architecturales locales et des guides ou ouvrages relatifs au bâti percheron.***

#### B.4 - Réduire la part et le poids du principal secteur énergivore du Perche ornais

---

Le parc de logements représentait en 2005 43,5 % des consommations énergétiques et 39 % des émissions de GES ; principal secteur énergivore devant l'industrie et les transports, l'habitat est un domaine d'intervention prioritaire pour répondre aux enjeux climatiques.

- ***Mobiliser des moyens et mettre en œuvre des actions contribuant à réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES***
- ***Lutter contre le changement climatique en privilégiant notamment des actions sur l'habitat et œuvrer globalement pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre***

## Axe 8 - Orientations relatives aux transports et déplacements

### A - Grandes orientations de la politique des transports et de déplacements

#### A.1 - Affirmer la place du Perche ornais en favorisant son accessibilité

L'accessibilité est l'une des conditions essentielles au dynamisme et à l'attractivité des territoires. Le Perche ornais souhaite ainsi maintenir puis renforcer ses infrastructures structurantes puis densifier l'offre complémentaire afin d'adapter en conséquence une partie du développement projeté.

Il s'agit ainsi de :

- **Contribuer au renforcement de l'accessibilité du territoire** (mise en 2x2 voies de la RN12 notamment)
- **Favoriser le maintien des axes, gares et haltes ferroviaires** en privilégiant notamment les infrastructures alliant les déplacements des actifs et le transport des marchandises
- **Développer les zones d'activités situées à proximité des principaux axes routiers ou ferroviaires** en vue de mettre en cohérence les flux avec les capacités de desserte
- **Renforcer l'offre en déplacement** prioritairement sur les pôles principaux, en cohérence avec les objectifs définis par le PADD

#### A.2 - Maîtriser les déplacements automobiles

Le diagnostic de territoire a mis en exergue l'importance des déplacements quotidiens chez les actifs, notamment ceux travaillant en dehors de leur commune de résidence et du territoire. Le SCOT souhaite ainsi, par ses choix, réorganiser la structuration du développement en permettant de renforcer la cohérence sur la localisation de l'offre en logements ou relative au développement économique pour limiter les flux et distances parcourues.

- **Favoriser les déplacements courts** pour une mobilité adaptée et raisonnée

- **Promouvoir une organisation du territoire permettant de réduire les obligations / temps de déplacement** ainsi que le trafic automobile par la promotion des courtes distances (emplois, équipements, commerces, services, habitat)
- **Favoriser la connexion des nouveaux secteurs résidentiels** - et donc des habitants - avec l'offre des bourgs équipés

**Le SCOT recommande** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative) **de :**

- **Maintenir la qualité et la densité du réseau routier tout en améliorant la structuration des modes et l'usage des transports collectifs** (impulser de nouvelles pratiques)
- **Préserver** - via une signalétique adaptée - **le réseau routier secondaire** d'une circulation trop importante et prendre en compte l'évolution du trafic

#### A.3 - Repenser la place de la voiture individuelle

Les centres villes et bourgs des pôles locaux et villages offrent une place importante aux parkings et surfaces dédiées aux véhicules motorisés induisant un aspect très minéral sur ces espaces - souvent peu qualitatif - et insuffisamment aménagés pour les piétons en vue de favoriser les déplacements doux.

Il s'agit en conséquence de :

- **Repenser la place des véhicules motorisés dans les aménagements et les déplacements quotidiens** (stationnement, circulation...entrée de ville)
- **Encourager le développement des pistes cyclables et mode de déplacement doux** en site propre ou partagé (aménagement des pôles principaux ou itinéraires dédiés)
- **Revaloriser les places et rues commerçantes des pôles locaux** en vue de revitaliser les centres par la réduction de l'aspect minéral et de la place des véhicules motorisés

#### A.4 - Encourager la structuration d'une offre alternative cohérente avec l'armature territoriale et le développement projeté

En vue d'engager la mise en place d'une offre alternative cohérente avec les caractéristiques du territoire, le SCOT souhaite privilégier des équipements et aménagements adaptés (aires de covoiturage, bornes électriques ou TAD) sans pour autant fermer les autres possibilités permettant ainsi :



- **Encourager tous les modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle** afin de réduire progressivement la part de l'automobile dans les déplacements et donc contribuer à la préservation de la qualité de l'air et des consommations énergétiques
- **Prioriser la structuration d'une offre alternative cohérente autour des pôles principaux et axes majeurs** (RN 12, RD 955, RD 923 et RD 912) pour le covoiturage / transports partagés en valorisant notamment les "aires sauvages" existantes afin d'éviter les aires informelles et proposer une structuration initiale s'appuyant sur l'armature suivante:

- Pays de Mortagne : Les Gaillons / Préfontaine / La Grippe  
- Hauts du Perche (Haut-Perche / Pays de Longny) : Sainte-Anne ou RD5 / Les Réhardières ou bourg  
- Collines du Perche normand (Pays bellémois / Val d'Huisne): RD 955 / Chartrage ou RD 923  
- Cœur du Perche (Perche rémalardais / Perche sud) : Saint-Marc ou Boisard / Gares / ZA Berd'huis

- **Favoriser la mobilisation de surfaces artificialisées et le respect de principes simples** afin de minimiser notamment les coûts et impacts générés par la structuration d'une offre alternative (revêtement, perméabilité...)
- **Créer / renforcer les cheminements permettant de relier le centre des pôles locaux aux zones économiques** (en site propre de préférence pour les zones économiques structurantes)
- **Faciliter les déplacements doux à l'intérieur et en direction des zones économiques existantes et à créer**
- **Développer un réseau de bornes de recharge électriques assurant une couverture satisfaisante** (pôles principaux en lien avec les services / commerces, sites touristiques, zones économiques structurantes...)
- **Mettre en place des schémas de transports collectifs / alternatifs par intercommunalité** en vue de structurer les modes de déplacements complémentaires : covoiturage, auto-partage, électromobilité, lignes scolaires...gares
- **Favoriser l'accès des habitants aux services et équipements** (promouvoir un maillage de services permettant des déplacements courts ou adapter en conséquence l'offre en matière de mobilités)
- **S'appuyer sur le Transport à la Demande (TAD) pour répondre aux besoins complémentaires**
- **Coordonner le TAD - de préférence mutualisé - entre intercommunalités afin de faciliter l'organisation et éventuellement uniformiser les pratiques à l'échelle du Pays** (notion de TAD collectif et intercommunautaire en complément)

## A.5 - Favoriser l'accessibilité des voies et espaces publics

Le SCOT réaffirme l'obligation de rendre progressivement accessible les voies et équipements publics aux usagers tout en émettant le souhait d'une réappropriation des espaces publics qui favoriserait les déplacements alternatifs, doux et propres.

- **Adapter le territoire aux besoins liés notamment au vieillissement de la population**
- **Améliorer l'accessibilité des voiries et espaces publics aux PMR**
- **S'appuyer sur la hiérarchisation des voies pour faciliter l'organisation du développement et des projets autour des déplacements** (pistes cyclables, covoiturage, chemins piétons...)

## A.6 - Préserver les chemins et itinéraires secondaires

Participant à l'attractivité touristique et à la découverte des patrimoines, les chemins et itinéraires de randonnée sont des supports à valoriser pour mieux maîtriser les déplacements motorisés et offrir des alternatives cohérentes avec les besoins.

Il apparaît ainsi nécessaire de :

- **Préserver les chemins et itinéraires reliant les bourgs, villages et hameaux**
- **S'appuyer sur ces itinéraires pour structurer des boucles, liaisons et cheminements**
- **Permettre des évolutions sous réserve de propositions alternatives cohérentes**

## B - Favoriser le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs

### B.1 - Articuler aménagement et transports collectifs

La promotion d'un développement prioritaire de l'urbanisation autour des transports collectifs est l'une des solutions envisagées pour changer les pratiques, réduire l'usage de la voiture individuelle et optimiser l'utilisation de l'offre existante à partir des choix suivants :

- **Favoriser, le cas échéant, le développement urbain autour des secteurs desservis par les transports collectifs**

- **Valoriser les espaces résiduels, friches et bâtiments à proximité des transports collectifs**
- **Prendre en compte la qualité / fréquence des transports** lors de l'élaboration des PLU(i) pour privilégier la densité des constructions et le développement de l'urbanisation
- **Rendre attractif les aménagements publics autour des transports collectifs**
- **Faire de l'infrastructure ferroviaire un maillon structurant du transport collectif** et une réponse adaptée aux migrations pendulaires et à l'intermodalité
- **Prioriser l'ouverture à l'urbanisation - dans un rayon de 1 km - des secteurs de projets situés en périphérie directe des gares et haltes ferroviaires** (type IAU1 ou phasage prioritaire)
- **Optimiser l'usage du foncier autour des sites bénéficiant du principal mode de transport collectif du territoire** (densification, logements intermédiaires ou collectifs prioritairement)

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Rechercher - le cas échéant - une plus grande efficacité de cette mesure en augmentant le rayon induisant une priorisation du développement autour des transports collectifs.

## B.2 - Renforcer l'offre et l'utilisation des lignes de bus existantes en étroite collaboration avec la collectivité compétente

Le territoire du Perche ornaïen bénéficie de plusieurs lignes d'autocars du réseau interurbain Cap Orne permettant de relier les principaux centres urbains du département. Le maillage du réseau est satisfaisant mais il pourrait - *tout comme le nombre d'utilisateurs* – être amélioré pour rendre plus efficace cette offre en transport collectif. Il apparaît donc nécessaire de :

- **Préserver puis renforcer le maillage - et sa cohérence locale - du réseau de bus départemental** en recherchant notamment la desserte de l'ensemble des bourgs équipés (compléments à envisager sur les pôles locaux suivants : Bazoches-sur-Hoëne, Saint-Maurice-lès-Charencey, Pervenchères, Igé, Mâle, Bretoncelles...)
- **Améliorer la communication auprès des habitants sur le service et les horaires**
- **Mettre en œuvre des liaisons et dessertes en direction des gares ou haltes ferroviaires** (réflexion générale sur l'intermodalité incluant également l'auto-partage)

## C - Préciser les obligations d'aires de stationnement des véhicules motorisés (mini / maxi) ou non motorisés (mini)

### C.1 - Rechercher une mutualisation des espaces de stationnement

La mutualisation des stationnements permet de réduire l'impact sur le foncier des parkings tout en favorisant le partage d'espaces dédiés sur des zones résidentielles, économiques ou à proximité des services et équipements du territoire. L'objectif est ainsi de rendre obligatoire ces aménagements en commençant prioritairement sur les zones économiques structurantes :

- **Aménager (ou rendre accessible) un ou plusieurs parkings mutualisés** dont la dimension devra être équivalente à 3 places par ha ouvert à l'urbanisation **pour chacune des zones économiques structurantes** des 7 intercommunalités initiales :
- Les Gaillons (Saint-Hilaire-le-Châtel), Sainte-Anne (Tourouvre), Les Réhardières (Longny-au-Perche), Saint-Marc (Dorceau), Berd'huis (Berd'huis), Chartrage (Le Theil-sur-Huisne), Croix-Verte (Séigny)
- **Intégrer des règles de mutualisation équivalentes sur les zones commerciales** de Mortagne-au-Perche (Préfontaine) et de Saint-Martin-du-Vieux-Bellême (Marcissière)

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Cette mesure devra être accompagnée d'un travail sur la réduction de l'aspect minéral des parkings tout en favorisant une gestion mutualisée du stationnement sur l'ensemble des espaces aménagés

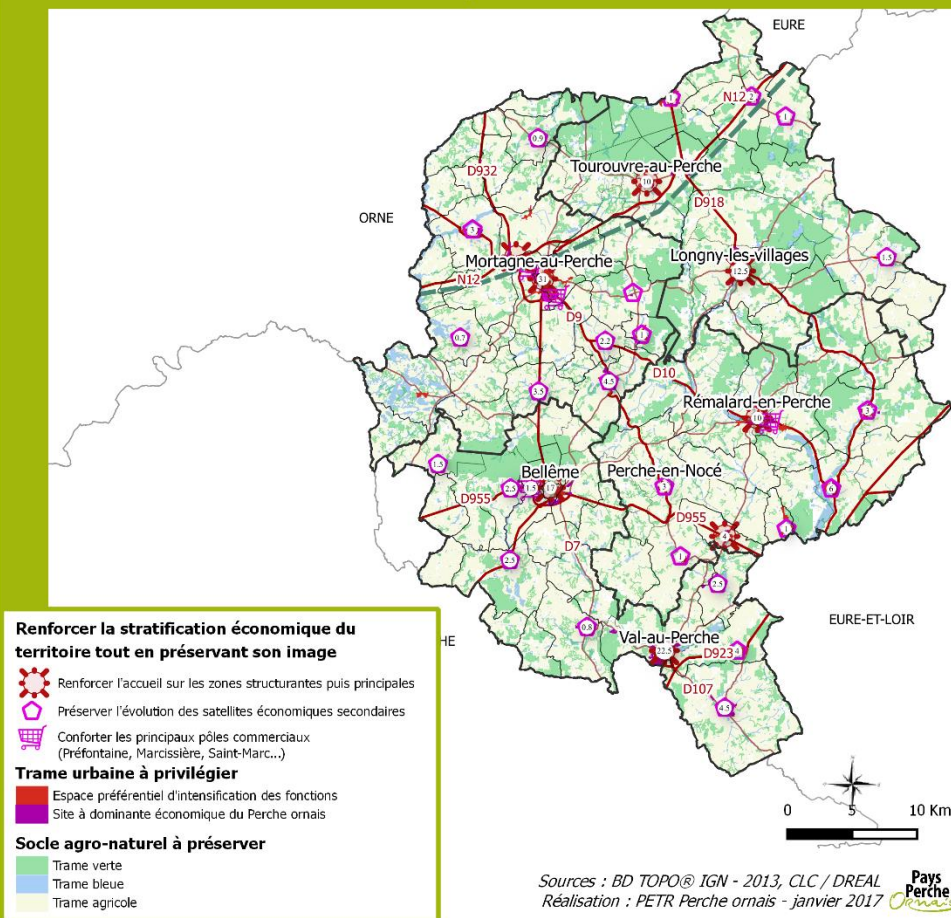
### C.2 - Contribuer au renforcement des équipements dédiés aux véhicules non motorisés

L'offre relative aux véhicules non motorisés est actuellement faible voire inexistante sur certains secteurs du territoire. Il s'agit donc :

- **Accompagner les espaces de stationnement mutualisés d'équipements dédiés à l'accueil simultané de 5 à 10 véhicules non motorisés par zone économique structurante**
- Les Gaillons (Saint-Hilaire-le-Châtel), Sainte-Anne (Tourouvre), Les Réhardières (Longny-au-Perche), Saint-Marc (Dorceau), Berd'huis (Berd'huis), Chartrage (Le Theil-sur-Huisne), Croix-Verte (Séigny)

## Axe 9 - Orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal

### Pour un territoire rural économiquement attractif



REPRESENTATION SCHEMATIQUE DU MAILLAGE DES ZONES ECONOMIQUES ET INDICATIVE DES SURFACES DEDIEES

La structuration économique du Perche ornaïs s'appuie sur les commerces et entreprises présentes dans les centres des Pôles locaux puis en périphérie par l'intermédiaire d'implantations plus denses et importantes ; ces zones périphériques sont majoritairement situées sur les pôles principaux mais on retrouve des implantations éparpillées à travers l'ensemble du territoire. Près de 50 entités économiques d'une taille significative sont répertoriées et constitueront le socle prioritaire pour le développement et l'implantation des entreprises existantes ou nouvelles ne présentant pas les caractéristiques pour s'implanter dans le tissu bâti des centres-bourgs.

## B - Travailler sur les atouts d'un territoire rural dynamique pour développer les emplois et produire des richesses

### B.1 - Soutenir et encourager la création de nouveaux emplois

Au-delà des préoccupations relatives à l'aménagement du territoire et en continuité avec les orientations du PADD, le SCOT ambitionne de renforcer son dynamisme territorial en favorisant l'ensemble des conditions contribuant à soutenir puis renforcer l'économie locale au travers notamment des objectifs généraux suivants (→ options sans portée normative) :

#### ➤ Offrir des conditions propices au renforcement du tissu économique local :

- Programmer une offre foncière ou locative adaptée, attractive et évolutive (pépinières, télécentres...)
- Proposer une qualité de services aux entreprises favorisant ainsi l'émergence d'une économie innovante
- Favoriser l'émergence de « pôles économiques thématiques » (artisanat notamment)
- Positionner le Perche autour de la croissance / économie verte

#### ➤ Encourager le développement des filières artisanales et commerciales spécifiques à l'identité du Perche ou territorialement ancrées

#### ➤ S'appuyer sur les sites placés sur des axes majeurs pour « vendre » le territoire

#### ➤ S'appuyer sur la Silver économie pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population ou au bien-vieillir tout en appuyant le dynamisme économique et l'emploi.

## C - Permettre une évolution adaptée et spatialement cohérente du tissu commercial et artisanal local

### C.1 - S'appuyer sur l'organisation de l'appareil commercial

Le SCOT n'engage pas de modification majeure dans l'organisation de l'appareil commercial mais il induit une clarification dans les attentes relatives à son développement.

#### ➤ L'appareil commercial du Perche ornaïs est organisé de la manière suivante :

- Pôles principaux et secondaires : principaux commerces structurants ou d'accompagnement
- Bourgs et villages : présence de commerces de proximité
- Zones commerciales ou mixtes : accompagnent, en périphérie, l'offre des pôles principaux
- Zones périphériques des pôles locaux : présence ponctuelle de commerces sur des zones majoritairement artisanales (zones économiques structurantes, principales ou secondaires).



**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

**Le SCOT préconise** une identification des secteurs urbains (*majoritairement des pôles locaux ; cf. cartographie de l'armature urbaine en p.8 du DOO*) bénéficiant de la présence de commerces afin que la réglementation de ces espaces puisse être adaptée aux évolutions souhaitées, tant sur l'aspect des bâtiments que sur la destination éventuelle des implantations.

## C.2 - Favoriser l'adaptation et l'évolution du tissu économique local pour répondre durablement aux besoins

La priorité du SCOT est de clarifier l'organisation de l'appareil commercial et les attentes qui en découlent ; le renforcement de l'armature commerciale vise en priorité les centres existants afin de dynamiser et préserver l'attractivité des bourgs tout en réduisant les obligations de déplacement.

Il convient ainsi de :

- **Renforcer l'armature commerciale en ciblant les centres existants ou « quartiers »** dotés de fonctions commerciales et/ou services de proximité (ne pas organiser la vacance des commerces dans le cadre du renforcement des zones périphériques dont le développement commercial doit être orienté en complément des centres)
- **Conserver la diversité commerciale, son attractivité et la zone d'influence des pôles commerciaux** (Mortagne-au-Perche, Bellême, Longny-au-Perche, Rémalard) tout en assurant une densification adaptée de l'offre et son accessibilité
- **Intégrer les caractéristiques des commerces** (nature, type, flux générés, nuisances éventuelles) pour orienter les implantations incompatibles avec la configuration des centres
- **Appliquer une logique similaire aux autres implantations et destinations des bâtiments à vocation économique** (équipement artisanal) afin de favoriser la vitalité des centres tout en considérant les nuisances et les évolutions possibles des activités qui s'implanteront

## C.3 - Orienter les nouvelles implantations en fonction des attentes

L'élaboration des documents d'urbanisme locaux est l'occasion d'engager une réflexion sur les occupations du sol autorisées, éventuellement sous certaines conditions, afin de structurer les règles en fonction des choix sur l'accueil de commerces, d'artisans et des éventuelles nuisances liées à la taille des implantations.

- **Orienter le développement du commerce tout en maintenant les commerces de proximité des bourgs équipés**

- **Orienter le développement du commerce vers les centralités des bourgs équipés des pôles locaux** puis dans un second temps - pour les implantations plus « volumineuses ou incompatibles » - vers les zones commerciales ou mixtes situées en périphérie des principales polarités du territoire (Préfontaine, Saint-Marc, Marcissière notamment)

**Recommandation du SCOT :** Planter préférentiellement les bâtiments à destination commerciale de plus de 300 m<sup>2</sup> dans les pôles ; se limiter aux pôles principaux et zones commerciales mixtes lorsque cette surface de plancher dépasse 1000 m<sup>2</sup>

- **S'appuyer sur les destinations et sous-destinations possibles dans les PLU(i) pour restreindre / orienter les implantations** – commerces et activités de service - à des bâtiments contribuant réellement à diversifier ou renforcer l'offre en place
- **Favoriser les circulations douces entre les commerces ou espaces commerciaux**
- **Plafonner le stationnement dans une proportion cohérente à la surface de plancher existante ou projetée des constructions commerciales** tout en privilégiant la mutualisation des parkings, les places perméables ou espaces paysagers et surfaces réservées aux véhicules électriques ou à l'auto-partage qui seront déduits à minima de 50 % de l'emprise au sol comptabilisé, conformément à la réglementation.

## C.4 - Améliorer l'organisation et la lisibilité des zones économiques

L'armature des zones d'activités économiques du Perche ornaïen est en cohérence avec celle des pôles locaux offrant ainsi une organisation spatiale satisfaisante restant désormais à renforcer puis à aménager de manière à favoriser le cheminement vers ces zones à partir des orientations et objectifs suivants :

- **Renforcer la structuration et la lisibilité des zones économiques**
- **S'appuyer sur l'armature et la hiérarchie des zones économiques existantes :**
  - 1/ Zones économiques structurantes : Les Gaillons, Sainte-Anne, Les Réhardières, Saint-Marc, Berd'huis, Chartrage, La Croix verte
  - 1'/ Zones économiques principales : La Grippe, La Gare, Marcissière... accompagnent les zones structurantes à l'intérieur de l'enveloppe urbaine des pôles principaux du territoire
  - 2/ Zones économiques secondaires : espaces constitués de plusieurs entreprises ou d'une implantation significative dans l'environnement local et ne constituant pas une zone 1 ou 1'.



- **Préserver le maillage et le potentiel d'accueil des zones économiques secondaires**
- **Permettre à chacune des zones de disposer d'une offre foncière à destination d'entreprises** tout en privilégiant prioritairement un renforcement des zones situées sur les pôles principaux (2/3 des enveloppes foncières sur les pôles principaux → Zones Economiques Structurantes & principales)

#### Recommandations (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Afin d'éviter les changements progressifs de destination des zones artisanales et plus généralement les conflits d'usages au sein des zones économiques, le SCOT préconise dans le règlement des PLU(i) de ne pas autoriser la construction de logements non strictement nécessaires pour l'activité et qui seraient d'une surface trop importante ou déconnectés du bâtiment principal.

En vue de faciliter la lisibilité des zones économiques, il apparaît nécessaire de mettre en œuvre une signalétique commune (échelon intercommunal ou Pays) qui serait à minima destinée aux Zones Economiques Structurantes (ZES) & principales).

### C.5 - Préserver l'évolution des activités existantes et anticiper les besoins

Les zones d'activités nécessitent d'être - *en fonction de leur importance ou localisation* - confortées en vue de renforcer la structuration actuelle de l'offre à l'échelle du SCOT. Les implantations isolées devront également être prises en considération dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux afin d'ajuster les règles relatives aux évolutions autorisées.

- **Encadrer l'évolution des implantations** - nouvelles ou existantes - afin d'assurer une cohérence avec l'environnement urbain ou naturel (nuisances, architecture, foncier mobilisé)
- **Intégrer un potentiel suffisant à horizon 2025 (163 ha ; 13,6 ha/an)** permettant d'assurer l'évolution des implantations existantes et d'accueillir de nouvelles activités économiques selon la ventilation des enveloppes foncières annuelles suivantes :

- Bassin de Mortagne	47 ha → 3,9 ha/an
- Pays bellémois	25 ha → 2,1 ha/an
- Val d'Huisne	35 ha → 2,9 ha/an
- Perche rémalardais	19 ha → 1,6 ha/an
- Perche Sud	09 ha → 0,8 ha/an
- Pays de Longny	14 ha → 1,2 ha/an
- Haut-Perche	14 ha → 1,2 ha/an

#### Répartition intercom 2017

- 47 ha pour la Cdc du Pays de Mortagne-au-Perche
- 60 ha pour la Cdc des Collines du Perche normand
- 28 ha pour la Cdc Cœur du Perche
- 28 ha pour la Cdc des Hauts-du-Perche

Comptabiliser les surfaces - > 1000 m<sup>2</sup> - dédiées au développement économique intégrant ainsi le développement endogène des activités existantes, les surfaces résiduelles, les friches ou bâtiments vacants et les extensions projetées des zones économiques.

- **Utiliser l'enveloppe 2025-2042 (115 ha ; 6,8 ha/an) comme une réserve foncière** venant compléter localement les surfaces consommées sur la période initiale par les activités
- **Permettre une évolution adaptée des activités isolées et ponctuellement, sous réserve de justifications, de nouvelles implantations dans l'espace rural (5 000 m<sup>2</sup> maximum)**
- **Rechercher une mutualisation de zones** - notamment artisanales - entre collectivités et étudier les offres complémentaires en lien avec les territoires limitrophes
- **Répartir les enveloppes foncières prioritairement sur les zones économiques structurantes ou principales (pôles & axes) puis secondaires**
- **Favoriser la mobilisation de friches ou bâtiments vacants** avant toutes alternatives extensives

#### Zoom sur la répartition des enveloppes foncières par intercommunalité

Phase 1 - Spatialisation des zones & potentiels / Phase 2 - Utilisation éventuelle des réserves foncières

CDC	Agglo Mortagne	Mauves-sur- Huisne	Le Pin-la- Garenne	Bazoches- sur-Hoëne	Courgeon	Soligny-la- Trappe	La Chapelle- Montligeon	Coullimer	Total
Bassin de Mortagne	31	4,5	3,5	3	2,2	0,9	1	0,65	47 ha
Pays bellémois	Bellême	Sérigny	Saint- Martin.	Le Gué-de- la-Chaine	La Perrière	Igé			25 ha
	2	15	1,5	2,5	1,5	2,5			
Val d'Huisne	Le Theil	Ceton	Mâle	Saint- Hilaire.	La Rouge	Saint-Germain-de-la-Coudre			35 ha
	21	4,5	4	2,5	1,5	0,8			
Perche Rémalardais	Rémalard	Dorceau	Bellou-sur- Huisne	Bretoncelles		Condé-sur-Huisne			19 ha
	10			3		6			
Pays Longny	Longny-au-Perche				Neuilly-sur-Eure				14 ha
	12,5				1,5				
Haut-Perche	Tourouvre		Randonnai		Saint-Maurice-lès-Charencey		Moussouvilliers		14 ha
	10		1		2		1 ha		
Perche Sud	Berd'huis		Nocé		Saint-Pierre-la-Bruyère		Préaux-du-Perche		9 ha
	4		3		1		1		

Les surfaces présentées ci-dessus représentent - à titre indicatif - la synthèse des implantations principales à vocation économique du territoire et la répartition des surfaces disponibles / nécessaires aux besoins - à horizon 2025 - pour permettre le développement et l'accueil des entreprises.

## C.6 - Tolérer des exceptions pour la création de nouvelles zones

Les zones économiques du territoire du Perche ornais bénéficient toutes de potentiels théoriques permettant des évolutions suffisantes pour autoriser un développement endogène et accueillir de nouvelles entreprises soit en renforcement de l'existant ou par le biais d'extensions en continuité de l'enveloppe bâtie. Cependant, l'importance de ces espaces sur les dynamiques territoriales et l'emploi nécessite d'anticiper et de tolérer des exceptions pour de nouvelles implantations.

- **Prendre en compte - le cas échéant - les justifications contribuant à l'ouverture d'une zone nouvelle**, en l'absence de possibilités sur l'existant (risques, biodiversité...dimension des parcelles et besoins de surfaces supplémentaires)
- **Tolérer l'implantation de zones nouvelles puis privilégier la localisation de ces entités à proximité des axes structurants**, en cohérence avec les déplacements, sous réserve d'une réflexion intercommunautaire et de mesures environnementales exemplaires

## D - Créer les conditions d'un développement économique soucieux de son environnement et des enjeux climatiques

### D.1 - Soutenir les pratiques respectueuses de l'Environnement

Les zones ou implantations économiques nécessitent d'être encouragées dans la prise en compte de critères environnementaux ou paysagers contribuant à engager une phase de transition vers une mise en valeur environnementale de ces entités.

Cette transition devra s'appuyer sur :

- **Etudier les capacités de densification et de mutation des entités économiques et promouvoir globalement un développement économique peu consommateur en foncier et respectueux de la naturalité des espaces**
- **Privilégier un développement endogène du tissu économique** afin de valoriser en premier lieu les friches, bâtiments vacants ou espaces résiduels
- **Favoriser, par des règles simples, l'implantation des dispositifs d'énergie renouvelable**
- **Encourager la mise en place de panneaux solaires ou dispositifs d'énergie renouvelable et écologiques sur les toitures des bâtiments d'activités** → ne pas interdire ce type de dispositifs au sein des zones économiques
- **Systématiser les aménagements facilitant les déplacements alternatifs** en direction prioritairement des zones économiques structurantes

- **Engager un verdissement des zones économiques** (intégration paysagère des sites, masque végétal, gestion alternative des eaux, intégration des continuités écologiques) existantes et des extensions

### D.2 - Faciliter l'intégration paysagère des sites et des bâtiments

En cohérence avec le principe B.2 de l'axe 6, une attention particulière sera donnée à l'intégration paysagère des bâtiments et zones nouvelles afin de faciliter l'insertion des projets.

- **Systématiser l'intégration paysagère des zones économiques existantes et des extensions** à réaliser
- **Mettre en œuvre les conditions favorisant l'intégration des bâtiments économiques** (aspect des constructions, réalisation de plantations ou masque végétal, intégration paysagère des sites, espaces de transition et bâtiments agricoles)
- **Privilégier l'utilisation de matériaux / teintes sobres compatibles avec l'architecture et les paysages**
- **Encourager l'utilisation de matériaux respectueux de l'environnement**

### D.3 - Préserver un aspect rural et paysager des zones

En continuité avec les orientations relatives à la gestion des eaux pluviales, au stationnement et à la qualité paysagère, les surfaces perméables devront être suffisantes pour limiter l'aspect minéral des zones économiques existantes ou à créer.

- **Systématiser la prise en compte des eaux pluviales et du ruissellement dans les ZES** (Zones Economiques Structurantes)
- **Conserver une surface perméable d'au minimum 30 % sur des entités foncières > 1000 m<sup>2</sup>**
- **Réduire l'aspect minéral des zones économiques** (revêtement et perméabilité des parkings)

## Axe 10 - Orientations relatives aux équipements et services

### A - Maintenir la richesse de l'offre en équipements et services ainsi que sa proximité / son maillage

#### A.1 - Affirmer l'organisation spatiale des équipements et services

Les pôles locaux du territoire centralisent les équipements et services permettant ainsi d'assurer une répartition spatiale satisfaisante pour répondre aux besoins des habitants sur de courtes distances. Le SCOT souhaite affirmer cette configuration en recherchant une implantation des grands projets d'équipements et de services sur les pôles principaux tout en préservant la capacité des pôles secondaires d'accueillir des bâtiments annexes.

Les politiques locales devront s'attacher à faciliter les choix / recommandations suivantes :

- **Rechercher une localisation des équipements et services structurants sur les pôles principaux** tout en conservant des implantations « annexes » au sein des pôles secondaires
- **Ne pas concentrer l'ensemble des services et équipements** en vue de répondre aux besoins des habitants sur de courtes distances à l'échelle des EPCI
- **Dimensionner les projets aux besoins à l'échelle du ou des bassin(s) de vie** et leur positionnement en fonction de la population qui utilise ces équipements et services → mutualisation également à envisager
- **Réaliser (prioritairement) ces infrastructures publiques à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ou** requalification de bâtiments vacants ou friches

#### A.2 - Maintenir le niveau d'équipement et de services existant au commencement du SCOT

Malgré une centralisation importante des équipements et services sur les pôles locaux - et notamment principaux - le territoire du Perche ornaïen bénéficie actuellement d'une offre dense et d'un maillage satisfaisant. Il s'agit ainsi de :

- **Préserver la diversité, le rayonnement et le niveau d'équipement & de services du Pays** notamment dans le domaine de la santé, de l'éducation, des services à la population, de la petite enfance ou des équipements culturels et sportifs

- **Conserver voire développer les équipements prioritaires comme les centres hospitaliers de Mortagne-au-Perche / Bellême** (service médecine...lien PSLA et diagnostic à distance), les PSLA et les équipements scolaires (lycée, collèges).

L'objectif du SCOT qui fait suite à ces deux options à privilégier - *mais dépourvues de portée normative* - est ainsi de préserver le niveau de services de proximité en fonction de leur utilité / utilisation permettant d'adapter des évolutions en fonction de leurs pertinences.

### B - Coordonner la création et le développement des grands équipements et services

#### B.1 - Développer localement une offre complémentaire en adéquation avec l'évolution des besoins et des attentes

Permettre, dans le domaine de la santé, des séniors ou de la petite enfance un renforcement des dispositifs et de l'organisation spatiale sur les points suivants :

- **Pôles de santé et satellites locaux ou maisons de santé** (en cours - à réaliser sur les Hauts du Perche) en vue de répartir de manière équilibrée les services à l'échelle du territoire en cohérence avec l'armature urbaine
- **Accueil des séniors** : programmer une évolution des places disponibles (120 pour offrir 1000 places d'accueil) dans les EHPAD ou par la réalisation d'un établissement complémentaire en vue d'augmenter la capacité d'accueil du territoire en lien avec la Silver économie et les nouveaux retraités (proximité IDF)
- **Résidences séniors** : développer ces hébergements en accompagnement des EHPAD afin de tirer bénéfice des soins et animations des structures (plusieurs sites possibles dont Mortagne et Bellême). Ouvrir ces logements aux populations spécifiques et aux jeunes dans un principe de mixité générationnelle et d'optimisation de l'occupation des résidences
- **Accueil des jeunes enfants : aménager une structure collective sur les anciens périmètres du Perche Sud et du Perche rémalardais** (privilégier toutes les formes de structure dont les Maisons d'Assistantes Maternelles / MAM pour une plus grande diversité tout en considérant la disponibilité actuelle dans les structures existantes)

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

**Le SCOT préconise** - tout en conservant une flexibilité sur l'architecture et les matériaux - d'assurer une intégration cohérente des grands équipements et services.

## B.2 - Renforcer qualitativement et quantitativement la capacité d'accueil touristique

L'étude de territoire a montré la cohérence de l'offre en matière d'accueil touristique même si elle est majoritairement composée d'hébergements non marchands grâce aux très nombreuses résidences secondaires. Des améliorations sont ainsi possibles en vue de renforcer l'existant à partir notamment des points suivants :

- **Rendre possible l'ensemble des installations et aménagements pouvant concourir à maintenir ou améliorer l'attractivité tout en veillant à leur cohérence spatiale** (recommandation concernant notamment les activités de plein air)
- **Promouvoir les projets d'hébergement de groupe et l'hôtellerie professionnelle**  
→ renforcer l'offre relative aux hébergements collectifs touristiques
- **Mettre en place des aires de services ou stationnement pour les camping-cars :**
  - Définir une spatialisation cohérente à l'échelle des EPCI
  - Estimer les besoins en fonction de l'offre existante et des dynamiques
  - Présence de commerces et accès bourg comme critères d'implantation
- **Améliorer la signalétique des sites touristiques à l'échelle intercommunale et développer les applications numériques**

## B.3 - Anticiper les dispositions relatives à l'accueil des gens du voyage

Dans le cadre de l'exercice de leurs compétences, les Communautés de Communes doivent désormais créer, aménager, entretenir et assurer la gestion des aires d'accueil des gens du voyage (*non obligatoire pour les communes < 5 000 habitants*).

L'obligation de réaliser par la suite ces aires sera déterminée par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage; force est de constater que les caractéristiques du territoire semblent plus adaptées à la mise en place d'aires permanentes (15 à 50 places / durées de séjour variables) qu'à celles de grand passage (près de 200 caravanes par exemple).

Les aires, à minima une au Nord et une autre au Sud, permettant également d'intégrer dans la cohérence des aménagements la mutualisation entre collectivités, devront reprendre les principes du SCOT visant à structurer un aménagement respectueux de l'environnement. Il s'agira notamment de :

- Favoriser une intégration paysagère des sites et des bâtiments
- Systématiser la mise en place de surfaces perméables (circulation / places)
- Mettre en place une gestion intégrée et écologique des eaux pluviales
- Travailler l'autonomie énergétique des sites
- Réutiliser des sites, espaces ou bâtiments à proximité d'axes stratégiques du territoire afin de limiter l'impact de ces aires et les rendre attractives.

## B.4 - Contribuer au doublement de la RN12

Le projet de doublement de la RN 12 est aujourd'hui à nouveau en cours d'étude ce qui permettrait, en cas de réalisation, de rapprocher le territoire de la région parisienne tout en améliorant la fréquentation de cet axe structurant. Il s'agit ainsi, en complément du renforcement de l'offre collective et alternative de :

- **Renforcer l'attractivité résidentielle et économique du Pays en améliorant sa desserte**
- **Dynamiser l'économie locale en simplifiant les déplacements vers et depuis le territoire**
- **Mettre en œuvre les conditions permettant de favoriser le doublement de la RN12** (axe identifié comme Itinéraire Routier d'Intérêt Régional - IRIR).

## B.5 - Produire localement pour répondre aux besoins énergétiques

En continuité de l'axe 12, la valorisation des sites « pollués » ou la mise en place de dispositifs collectifs seront encouragées et soutenues en vue de produire localement une énergie renouvelable répondant aux besoins énergétiques du territoire.

- **S'appuyer sur la croissance verte comme vecteur de croissance économique**
- **Valoriser le site de l'ISDUND de Colonard-Corubert pour répondre aux besoins énergétiques des habitants et lutter contre le changement climatique** (production énergétique à partir du biogaz, centrale photovoltaïque au sol)
- **Accompagner et encourager la mise en place de dispositifs collectifs** (méthaniseurs, chaudières, réseaux de chaleur...).



## Axe 11 - Orientations relatives aux infrastructures et réseaux de communications électroniques

### A - Agir globalement sur l'attractivité numérique du Pays

#### A.1 - Offrir à tous un accès aux Technologies de l'Information et de la Communication (TIC)

La desserte numérique est une composante essentielle à l'attractivité économique et résidentielle du territoire. Il apparaît ainsi nécessaire :

- *Accompagner localement la mise en œuvre du Plan Numérique Ornaïs (PNO) et encourager toutes alternatives contribuant à une optimisation de l'accès aux TIC*
- *Rendre accessible à tous les technologies de l'information et de la communication*
- *Veiller à mettre en œuvre les conditions permettant d'autoriser les aménagements et équipements nécessaires au développement des communications électroniques*
- *Mutualiser les investissements nécessaires au développement des TIC (poteaux, antennes...fourreaux) et anticiper, dans le cadre des travaux, le déploiement*

#### A.2 - Orienter les projets de revitalisation ou de constructions vers les zones actuellement ou prochainement desservies

L'amélioration de la desserte numérique du territoire est un processus lent et imparfait, le fait de considérer l'accès internet comme l'une des composantes des réseaux publics disponibles permettrait de statuer sur la localisation et le renforcement des projets résidentiels. Il s'agit ainsi de :

- *Mettre en cohérence et permettre une synchronisation des politiques publiques (localiser en priorité le développement sur les secteurs bénéficiant d'une bonne desserte numérique)*
- *Orienter la construction et les actions de revitalisation vers les centres-bourgs et zones où le débit est performant afin de répondre aux critères de décision de certains ménages*

### A.3 - Faciliter les usages autour des services numériques

Le renforcement des usages autour du numérique apparaît aujourd'hui comme une nécessité pour renforcer la desserte numérique et les connexions ; l'augmentation de la demande apparaît ainsi comme un excellent vecteur du renforcement de l'offre :

- *Favoriser les usages autour des services numériques avec notamment :*
  - Circuits-courts et commerces en ligne
  - Télétravail ou formation, télécentres et visioconférence
  - Plate-forme de produits « made in Perche » ou liée à l'offre touristique
  - Service à la population
- *Rendre les usages et services liés au numérique accessibles pour désenclaver le territoire*
- *Permettre aux entreprises d'accéder à des technologies numériques efficaces*

### B - Renforcer les obligations relatives aux TIC sur les zones nouvelles identifiées

#### B.1 - Accès Haut-Débit voire Très Haut-Débit dans les zones économiques

Afin de renforcer l'accès aux technologies de l'information et de la communication des entreprises, la desserte HD sera encouragée et l'extension des ZES sera conditionnée à l'accès THD.

- *Permettre un accès très haut-débit sur l'ensemble des zones économiques structurantes et développer le haut-débit sur les autres zones du territoire*
- *Conditionner (sauf impossibilité technique / financière) l'extension des zones économiques structurantes à la desserte en très haut-débit (en lien avec le PNO)*

*Gaillons, Croix Verte, Saint-Marc, Chartrage, Sainte-Anne, Berd'huis, Réhardières*

#### B.2 - Accès Haut-Débit voire Très Haut-Débit dans les secteurs résidentiels

Dans la continuité du principe B.1 sur les ZES, la connexion aux TIC des quartiers résidentiels sera à anticiper :

- *Prévoir un accès HD ou THD pour toutes les zones à urbaniser destinées au développement de l'habitat*
- *Œuvrer pour la mise en place de quartiers connectés aux TIC*

## Axe 12 - Orientations relatives aux Performances environnementales et énergétiques

### A - Amorcer une transition énergétique axée sur la maîtrise des consommations et la production locale d'énergie

#### A.1 - S'engager pour le climat

Inscrites dans les objectifs généraux du Code de l'urbanisme, la lutte contre le changement climatique, la réduction des émissions de GES, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de ressources renouvelables sont des objectifs que les actions des collectivités publiques en matière d'urbanisme doivent atteindre. Pour ce faire, les principes 12.A.2 et 12.A.3, principes constitués d'orientations et d'objectifs développés ci-dessous doivent être mis en œuvre en vue d'amorcer cette transition énergétique locale :

- **Favoriser l'ensemble des actions contribuant localement à lutter contre le changement climatique et ses impacts** (risques naturels et aléas climatiques)
- **Préserver la qualité de l'air** en réduisant les émissions de GES ou de polluants
- **Soutenir localement les filières énergétiques**
- **Structurer localement une filière énergétique** permettant d'accompagner les particuliers, les entreprises, les collectivités, de communiquer et sensibiliser sur les ressources ou savoir-faire
- **Mettre en place un guichet énergie / habitat à l'échelle du SCOT**
- **Inciter les collectivités à œuvrer localement pour la transition énergétique et l'exemplarité** dans le respect de l'identité locale et comme vitrine d'un savoir-faire :

- Réduction des consommations énergétiques
- Production et dispositifs renouvelables sur les zones économiques

#### A.2 - Œuvrer pour la maîtrise de l'énergie et l'économie des ressources fossiles

Dans le respect des objectifs du développement durable, les collectivités locales devront, par l'intermédiaire de leurs projets et dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux, favoriser l'émergence de réponses adaptées à la réduction des consommations énergétiques, et en priorité lorsqu'elles sont fossiles.

Les orientations et objectifs suivants sont à prioriser pour répondre à ce principe :

- **Répondre au défi énergétique en ciblant les efforts sur l'habitat et les transports**
- **Utiliser les outils et dispositions contribuant à favoriser les économies d'énergies**
- **Favoriser, dans le cadre de la réhabilitation de logements, les initiatives contribuant aux économies d'énergie et à la production d'énergies renouvelables lorsque les dispositifs sont intégrés de manière efficiente aux bâtiments**
- **Encourager et permettre l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable sur les bâtiments communaux, agricoles ou dédiés à l'artisanat ainsi que sur ceux présents dans les zones économiques**

#### Recommandations (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Une attention particulière devra être observée dans les dispositions des PLU(i) sur l'implantation des dispositifs renouvelables afin de ne pas banaliser ou dénaturer l'architecture et le patrimoine bâti par des installations inesthétiques ; cet aspect devra être adapté aux caractéristiques du bâti et à son environnement.

#### A.3 - Promouvoir le développement de projets et initiatives en faveur du développement des énergies renouvelables

Le SCOT souhaite clarifier le positionnement du territoire sur les dispositifs valorisant les ressources renouvelables en priorisant une valorisation vertueuse issue des ressources offertes et générées localement. L'intégration paysagère et « patrimoniale » de l'ensemble des dispositifs est l'une des conditions incontournables pour autoriser ces implantations :

- **S'appuyer sur la valorisation énergétique comme vecteur d'emplois et de préservation**
- **Renforcer la production et la part d'énergie issues de ressources renouvelables**

- **Interdire l'implantation au sol de dispositifs d'énergie renouvelable** (centrale solaire photovoltaïque notamment) **sur des espaces naturels et agricoles**
- **Autoriser l'implantation au sol de dispositifs renouvelables sur des surfaces considérées comme non valorisables ou artificialisées** (sites pollués, friches, anciens parkings...)
- **Promouvoir une valorisation énergétique vertueuse et respectueuse des "ressources" du territoire**, sans impacts connexes majeurs sur les espaces agricoles et naturels
- **Développer les énergies renouvelables en donnant la priorité aux dispositifs valorisant les ressources offertes localement** (filières énergétiques du Perche : biomasse, énergie solaire, énergie hydraulique)
- **Favoriser l'intégration paysagère et architecturale des dispositifs renouvelables**

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Le SCOT souhaite valoriser la filière bois-énergie pour reconstituer le « maillage bocager » et ainsi tirer bénéfice des nombreux atouts pour l'environnement de l'arbre et de la haie.

#### A.4 - Encadrer le développement des éoliennes

Le territoire du Perche ornaïen bénéficie d'un cadre privilégié marqué par la richesse et la spécificité de ses patrimoines qui contribuent fortement à son attractivité. Le SCOT tient ainsi à réaffirmer la priorité donnée à la valorisation énergétique issue de ressources locales, renouvelables et ne contribuant pas à dégrader ou générer des nuisances qui seraient contraire aux orientations cadres du projet de territoire.

- **Respecter la ligne politique édictée dans le PADD** induisant une restriction du développement de l'éolien aux zones géographiques ne présentant aucune contrainte environnementale, patrimoniale et technique

**Recommandations** (tendance ou options à privilégier → sans portée normative)

Le cas échéant, l'insertion paysagère des dispositifs devra nécessairement être soignée, les éoliennes devront nécessairement être implantées à plus de 500 m des habitations conformément aux contraintes réglementaires mais également respecter les composantes environnementales, architecturales et patrimoniales du territoire → les impacts devront être nuls et n'impliqueront pas de compensations.

## B - Respecter des critères de performance environnementale et énergétique renforcés sur les zones nouvelles ouvertes à urbanisation identifiées

### B.1 - Promouvoir la qualité environnementale des zones d'activités

La réglementation applicable aux SCOT permet aujourd'hui d'imposer des critères spécifiques sur la performance environnementale et énergétique des zones ouvertes à l'urbanisation permettant ainsi d'impulser une nouvelle ère quant à l'aménagement de ces sites.

- **Appliquer les règles édictées par le référentiel "Perchopôles" aux nouvelles zones et extensions sur des espaces « naturels » des zones économiques structurantes :**

- Prise en compte du cycle de l'eau et des continuités (traitements et dispositifs alternatifs)
- Prise en compte de l'imperméabilisation des sols (voirie, parkings)
- Intégration paysagère et verdissement des sites (lien axes 4 et 6 notamment)
- Accessibilité des modes alternatifs à l'automobile (cheminements doux, stationnements, bornes)
- Attentes architecturales et énergétiques (matériaux, hauteurs, aspect...production) à définir localement dans le cadre des PLU(i)

Le SCOT recommande de définir collégialement les règles du référentiel autour des ZES en édictant des principes qui contraignent par la prise en compte mais pas par son ampleur.

### B.2 - Production énergétique des sites

Dans la continuité du principe B.1 de l'axe 12, le SCOT dispose de la faculté d'imposer une production énergétique à partir de dispositifs renouvelables permettant ainsi de répondre aux grandes orientations du PADD relatives au changement climatique, à l'autonomie énergétique du territoire et à la valorisation des surfaces artificialisées. Il s'agit ainsi d' :

- **Inciter** - sur les zones nouvelles ou extensions des zones économiques structurantes - **l'intégration de dispositifs renouvelables représentant à minima 10 % des besoins énergétiques des bâtiments**

Annexe 1 / Hypothèses de développement et ventilation des besoins à l'échelle communautaire							
1 - Calcul du point mort (à partir des hypothèses de développement projetées)							
1	Renouvellement	Desserrement 2025	Desserrement 2042	Fluidité du marché 2025	Fluidité du marché 2042	Point mort 2025	Point mort 2042
Bassin de Mortagne	16	33	31	14	11	63	58
Haut-Perche	4	10	9	2	2	16	15
Pays bellêmeois	5	12	11	9	7	27	24
Pays Longny	3	11	8	4	3	18	14
Perche rémalardais	6	16	13	1	1	22	20
Perche sud	5	11	8	2	2	17	14
Val d'Huisne	4	14	11	4	3	22	18
Pays	43	107	92	36	29	185	163

2 - Besoins en logements 2009 - 2025 (Constructions et réhabilitations)									Sit@del		
2	Besoins non satisfaits	Point mort 2009-2025	Effet démo.	Logements à construire	Logements / an (2009-2025)	Construction 2008-2012 (5 ans)	Reste à produire	Logements / an	2001 à 2011	1998 à 2007	1989 à 2011
Bassin de Mortagne	0	1079	199	1278	75	256	1022	85	67	69	55
Haut-Perche	28	279	61	368	22	126	242	20	24	18	17
Pays bellêmeois	-1	460	80	539	32	83	456	38	24	24	20
Pays Longny	4	299	58	361	21	101	260	22	23	19	16
Perche rémalardais	-6	373	99	466	27	128	338	28	26	25	24
Perche sud	-21	285	58	322	19	90	232	19	23	23	19
Val d'Huisne	-9	380	95	465	27	77	388	32	22	24	24
Pays	-4	3 150	649	3 795	223	861	2 934	245	209	202	175

3/4 - Production de logements et besoins en foncier											
3/4	Nombre de logements à programmer d'ici 2025	Objectifs sur la vacance (mini 1 lgt par commune)	Logements / an 2025 (12 ans)	Densités projetées	Foncier à mobiliser	Rétention foncière 10 %	Consommation annuelle	Consommation 2000/2011	Variation	Logements / an 2042 (17 ans)	Moyenne 2025 / 2042
BM	1022	989	82	13	76	84 ha	7 ha	93	-10 %	77	79
HP	242	227	19	11	21	23 ha	1,9 ha	38	-40 %	18	18
PB	456	421	35	12	35	39 ha	3,2 ha	36	6 %	32	33
PL	260	247	21	11	22	25 ha	2,1 ha	50	-51 %	17	18
PR	338	326	27	12	27	30 ha	2,5 ha	59	-49 %	25	26
PS	232	220	18	11	20	22 ha	1,8 ha	36	-39 %	16	17
VH	388	378	32	12	32	35 ha	2,9 ha	33	5 %	27	29
Pays	2 934	2 804	234	12 log/ha	234 ha	257 ha	21,4 ha	346	-26 %	212	221

	Habitat						Développement Économique								Besoin global en foncier sur la période d'étude du SCOT																			
5	2001/2011	2025	%	2042	%	Global		%	2001/2011	2025	/ an	%	2042	/ an	%	Global		%	Total 2025			/ an	%	Total 2042			/ an	%	Global			/ an	Modération	Modération (avec densification)
BM	7,7	7,0	-10	6,6	-15	6,7	-13		33	47	3,9	43	33	2	-29	80	1		131	10,9	4		145	8,51	-19	275	9,5	-9,5 %		-40 %				
HP	3,1	1,9	-40	1,8	-43	1,8	-42		6	14	1,2	127	10	0,6	14	24	61		37	3,1	-16		40	2,36	-35	77	2,7	-28 %		-52%				
PB	3,0	3,2	6	2,9	-3	3,0	1		15	25	2,1	70	18	1,0	-15	43	21		64	5,3	25		68	3,97	-6,5	131	4,5	6,5 %		-29 %				
PL	4,2	2,1	-51	1,7	-61	1,8	-57		16	14	1,2	-14	10	0,6	-57	24	-39		39	3,2	-42		38	2,24	-60	77	2,7	-52 %		-68 %				
PR	4,9	2,5	-49	2,3	-54	2,4	-52		5	19	1,6	318	13	0,8	109	32	196		49	4,1	-23		52	3,06	-42	101	3,5	-34 %		-56 %				
PS	3,0	1,8	-39	1,6	-48	1,7	-44		4	9	0,8	151	6	0,4	25	15	77		31	2,6	-22		33	1,93	-42	64	2,2	-33 %		-56 %				
VH	2,8	2,9	5	2,5	-9	2,7	-3		15	35	2,9	135	25	1,5	17	60	66		70	5,8	45		68	3,98	-0,6	137	4,7	18 %		-21 %				
Pays	28,8	21,4	-26 %	19,3	-33 %	20,1	-30 %		93	163	13,6	+76 %	115	6,8	-12 %	278	+24 %		420	35	-4 %		444	26,10	-29 %	864	29,79	-19 %		-46 %				

Les données relatives aux besoins en foncier n'intègrent pas l'objectif d'1/3 des surfaces à mobiliser en densification permettant de répondre pleinement aux objectifs de modération de la consommation foncière en amont des choix sur les projets.



## Annexe 2 / Lexique du SCOT

ABF : Architecte des Bâtiments de France  
ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie  
AEP : Alimentation en Eau Potable  
ANC : Assainissement Non Collectif  
APPB : Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope  
AVAP : Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine  
AZI : Atlas des Zones Inondables  
BPE : Base Permanente des Equipements  
CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement  
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie  
CDPENAF : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers  
CFEN : Conservatoire Fédératif des Espaces Naturels  
CLE : Commission Locale des Eaux  
CMA : Chambre des Métiers et de l'Artisanat  
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs  
DDT : Direction Départementale des Territoires  
DREAL : Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement  
DOO : Document d'Orientation et d'Objectifs  
EBC : Espace Boisé Classé  
EHPAD : Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes  
ENS : Espace Naturel Sensible  
EP : Eaux Pluviales  
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale  
GES : Gaz à Effet de Serre  
HD : Haut-Débit  
ICPE : Installation Classée pour la Protection de l'environnement  
IDF : Île de France  
ISDUND : Installation de Stockage de Déchets Ultimes Non Dangereux  
MAJIC : Mise À Jour des Informations Cadastreales  
MAM : Maison d'Assistants Maternelles  
MH : Monument Historique  
Mvt : Mouvement de terrain  
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation  
OMPHALE : Outil Morphologique de Projection des Habitants, d'Actifs, de Logements et d'Elèves  
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables  
PDA : Périmètre Délimité des Abords  
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée  
PETR : Pôle d'Equilibre Territorial et Rural  
PGRI : Plan de Gestion des Risques Inondation  
PHEC : Plus Hautes Eaux Connues  
PLH : Programme Local de l'Habitat  
PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal

PMR : Personnes à Mobilités Réduite

PMVAP : Plans de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

PNR : Par Naturel Régional

PPM : Périmètre de Protection Modifié

PPRi : Plan de Prévention du Risque inondation

PNO : Plan Numérique Ornaïs

PO/LP/LS : Propriétaire Occupant (PO) / Locatif Privé (LP) / Locatif Social (LS)

RGa : Recensement Général Agricole

RNR : Réserve Naturelle Régionale

RPG : Registre Parcellaire Graphique

RS : Résidence Secondaire

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SAU : Surface Agricole Utile

SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SIAEP : Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable

SIC : Site d'Importance Communautaire

SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer

SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif

SPR : Site Patrimonial Remarquable

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

STEP : STation d'EPuration

TAD : Transport A la Demande

THD : Très Haut-Débit

TIC : Technologies de l'Information et de la Communication

TMD : Transport de Matières Dangereuses

TVB : Trame Verte et Bleue

ZA : Zone artisanale

ZEC : Zone d'Expansion des Crues

ZES : Zone Economique Structurante

ZHIEP : Zones Humides d'Intérêt Environnemental Particulier

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

ZPS : Zones de Protection Spéciale

ZSC : Zones Spéciales de Conservation

## Annexe 2' / Définitions du SCOT

**Aménagement foncier rural** : ensemble de techniques ayant pour but d'assurer une cohérence globale entre plusieurs territoires ruraux affectés à des usages différents. Leur mise en valeur repose sur le principe de la restructuration foncière et consiste à regrouper de façon rationnelle un ensemble de parcelles afin de faciliter l'usage qui peut en être fait.

**Armature urbaine** : classification et hiérarchisation des communes permettant d'organiser le développement selon des critères équitables et homogènes sur l'ensemble du territoire.

**Bourg** : espace bâti central et dense d'une commune avec la présence notamment de la mairie ou de l'église - *plus généralement des services publics essentiels au fonctionnement de la cité* - autour desquels les habitations se sont développées et où la vie du village / ville / agglomération s'articule à des échelles et selon des dynamiques proportionnelles - *théoriquement* - au positionnement dans l'armature urbaine.

**Bourg (armature urbaine)** : la notion de bourg, dans la hiérarchisation des 111 communes historiques de l'armature urbaine, est une dénomination identifiant une commune selon son rang issu principalement du poids démographique, économique et des fonctions exercées par cette dernière selon la présence de services, équipements ou commerces (*stratification rappelée en p. 6 du PADD - objectif A.2 de l'Axe 1*).

**Bourg patrimonial** : espace aggloméré situé au centre d'une commune ou d'un village revêtant un intérêt particulier au titre notamment de l'architecture, des « paysages urbains » et plus généralement du patrimoine local.

**Complexes humides et bocagers** : dénomination faisant référence aux secteurs présentant une densité très forte de zones humides, prairies ou haies et de vastes surfaces non fragmentées ; c'est le cas notamment du secteur de Pervenchères et des communes limitrophes identifié dans le SRCE comme un espace à forts enjeux situé sur une continuité régionale.

**Consommation foncière** : évolution de l'occupation du sol via l'augmentation de la superficie des terrains artificialisés.

**Continuités majeures** : Principales liaisons - *entre réservoirs de biodiversité du territoire* - situées majoritairement entre les massifs forestiers et autour des principaux cours d'eau et affluents ; continuités majeures potentielles identifiées sur la carte TVB « Synthèse des enjeux majeurs ».

**Cours d'eau secondaire** : Cours d'eau complémentaire à ceux classés en application de l'article L.214-17 du Code de l'environnement et mentionnés au L.371-1 comme étant constitutifs de la trame bleue permettant d'intégrer l'ensemble du réseau hydrographique dans l'identification de la Trame Verte et Bleue.

**Densité brute moyenne** : nombre de logements réalisés (*Sit@del logements commencés en date réelle*) par ha nouvellement artificialisé (*emprise globale, voirie incluse par exemple*) à considérer à l'échelle du périmètre des communes et des intercommunalités afin de rechercher une diversité de l'offre en modulant spatialement, par l'intermédiaire des OAP notamment, les seuils de densité et les attentes.

**Dent creuse** : unité foncière disponible située à l'intérieur d'un secteur bâti, préférentiellement à proximité des voies et réseaux publics.

**Destination d'un / des espace(s)** : usage / affectation d'un espace - *bâti ou non* - qui peut être modifié dans le cadre notamment d'un projet pour passer d'un usage agricole vers un usage résidentiel ou économique ; la modification des usages ou destinations peut faire l'objet d'une demande d'autorisation permettant de valider la cohérence du projet avec les règles d'urbanisme.

**Développement durable** : développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

**Développement endogène** : modèle valorisant les espaces résiduels situés à l'intérieur du tissu bâti - *en densification* - , en dehors donc des apports extérieurs contribuant à l'étalement urbain et à la régression des surfaces agricoles, naturelles ou forestières.

**Espaces artificialisés** : changement d'état effectif d'une surface agricole, forestière ou naturelle vers des surfaces artificialisées, c'est-à-dire des tissus urbains, les zones industrielles et commerciales, les infrastructures de transport et leurs dépendances, les mines et carrières à ciel ouvert, les décharges et chantiers, les espaces verts urbains et les équipements sportifs et de loisirs y compris des golfs. Les espaces qui subissent une artificialisation ne sont plus disponibles pour des usages agricoles ou comme habitats naturels. L'extension de l'artificialisation correspond à une consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. La notion d'artificialisation ne préjuge que partiellement de la réversibilité de l'usage des sols.

**Étalement urbain :** propension des villes à croître et se développer en extension du tissu bâti et souvent de manière très horizontale / plane. En complément, la périurbanisation est à considérer comme une extension urbaine en discontinuité de l'espace bâti existant.

**Hameau :** le hameau est un regroupement de bâtiments à usage d'habitation et situé à l'écart du bourg ou village ; il se caractérise notamment par la forme de son développement (*densité faible / organisation partiellement diffuse*) et l'absence de services publics ou équipements structurants. Seuil du SCOT de 7 à 8 logements pour l'accueil de nouvelles constructions en densification.

**Hébergement collectif touristique :** Toute installation qui, régulièrement ou occasionnellement, pourvoit à l'hébergement de touristes comme les hôtels, campings, hébergement en meublés de courte durée, résidences de tourisme, centres de villégiatures, centres de vacances pour enfants et adolescents, auberges de jeunesse et refuges....

**Pôles locaux :** terminologie utilisée pour mentionner le regroupement des pôles et polarités du territoire constitués des pôles principaux et secondaires.

**Pôles principaux :** 1<sup>er</sup> niveau dans l'armature urbaine du territoire constitué des communes disposant des principaux équipements, commerces, services ou des emplois avec une population majoritairement supérieure à 1 500 habitants ; pôles pouvant regrouper plusieurs communes agglomérées fonctionnant finalement comme une seule unité : Bellou-sur-Huisne / Rémalard / Dorceau notamment.

**Pôles secondaires :** 2<sup>ème</sup> niveau dans l'armature urbaine du territoire constitué des communes disposant d'équipements (*dont scolaires*), de commerces, services ou d'emplois notamment dans les zones artisanales dans une proportion moindre que les pôles principaux et avec une population majoritairement comprise entre 500 et 1 500 habitants.

**Territoires humides :** espaces constitués des zones humides (*y compris les étangs et les mares*) et zones inondables (*dont zones d'expansion des crues*) permettant d'intégrer plus globalement les enjeux risques / ressources / biodiversité ; dénomination issue de l'identification cartographique de l'atlas des territoires humides réalisé par la DREAL Normandie (*milieux humides et corridors humides - le second regroupant les espaces potentiellement humides*).

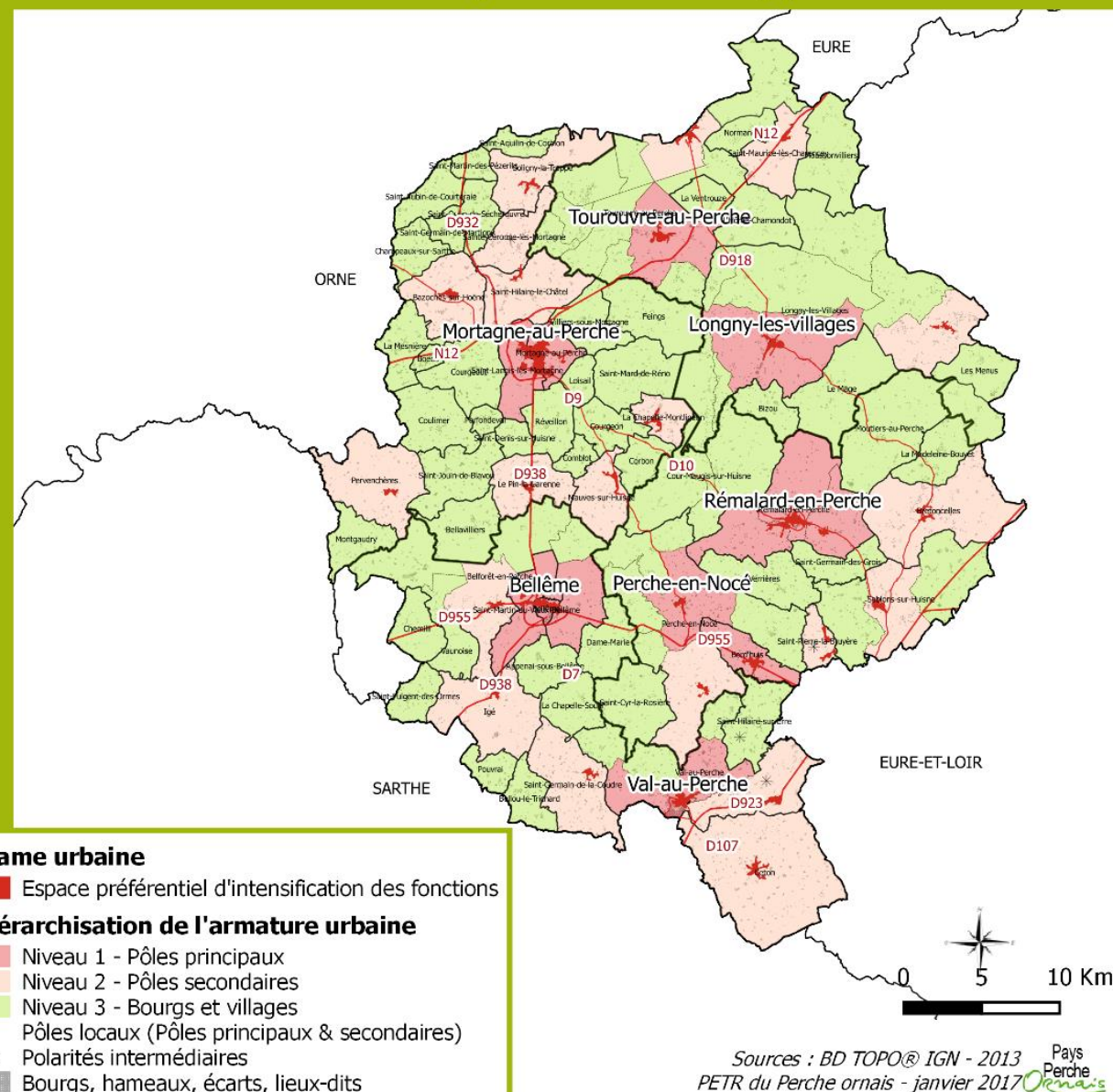
**Zone de connexion biologique :** désigne un espace dans lequel existent plusieurs structures du paysage susceptibles d'être utilisées par les espèces. C'est un paysage complexe, hétérogène, présentant une mosaïque d'habitats multiples, associant par exemple haies, bandes enherbées ou ruisseaux à des zones de prairies et de cultures (*Ménard & Clergeau, 2001*). Si un corridor est propre à un type d'espèces, une zone de connexion biologique est utilisable par un nombre important d'espèces.

**Zones humides « ordinaires » :** dénomination par opposition aux zones humides remarquables ou stratégiques (*ZHIEP ou ZSGE notamment*) pour des milieux contribuant, plus modestement mais cumulativement, au maintien de la biodiversité mais dont la qualité ne dépasse pas le niveau moyen le plus courant.

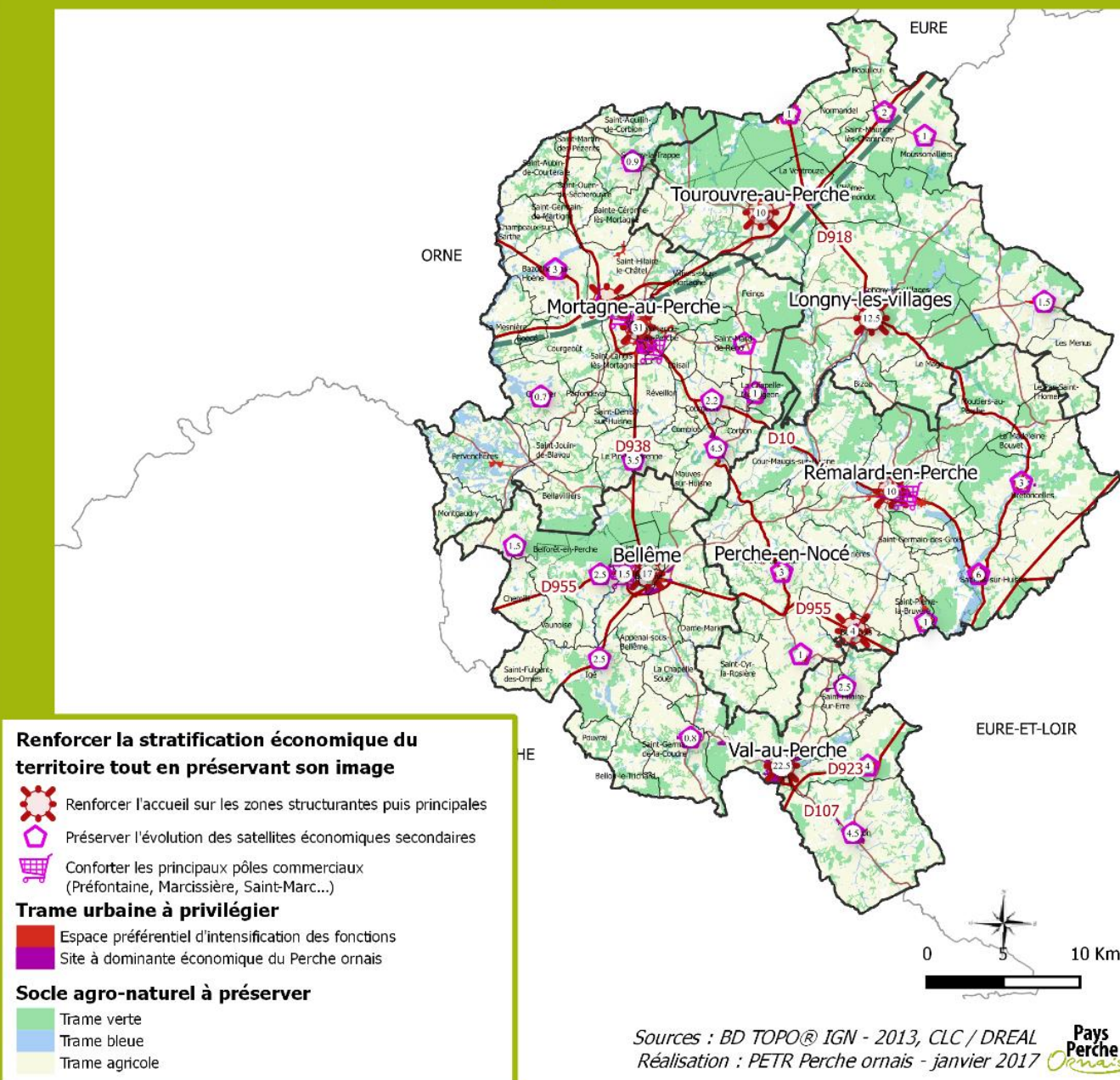


## Annexe 3 / Atlas cartographique

### Pour une mise en cohérence spatiale du développement urbain

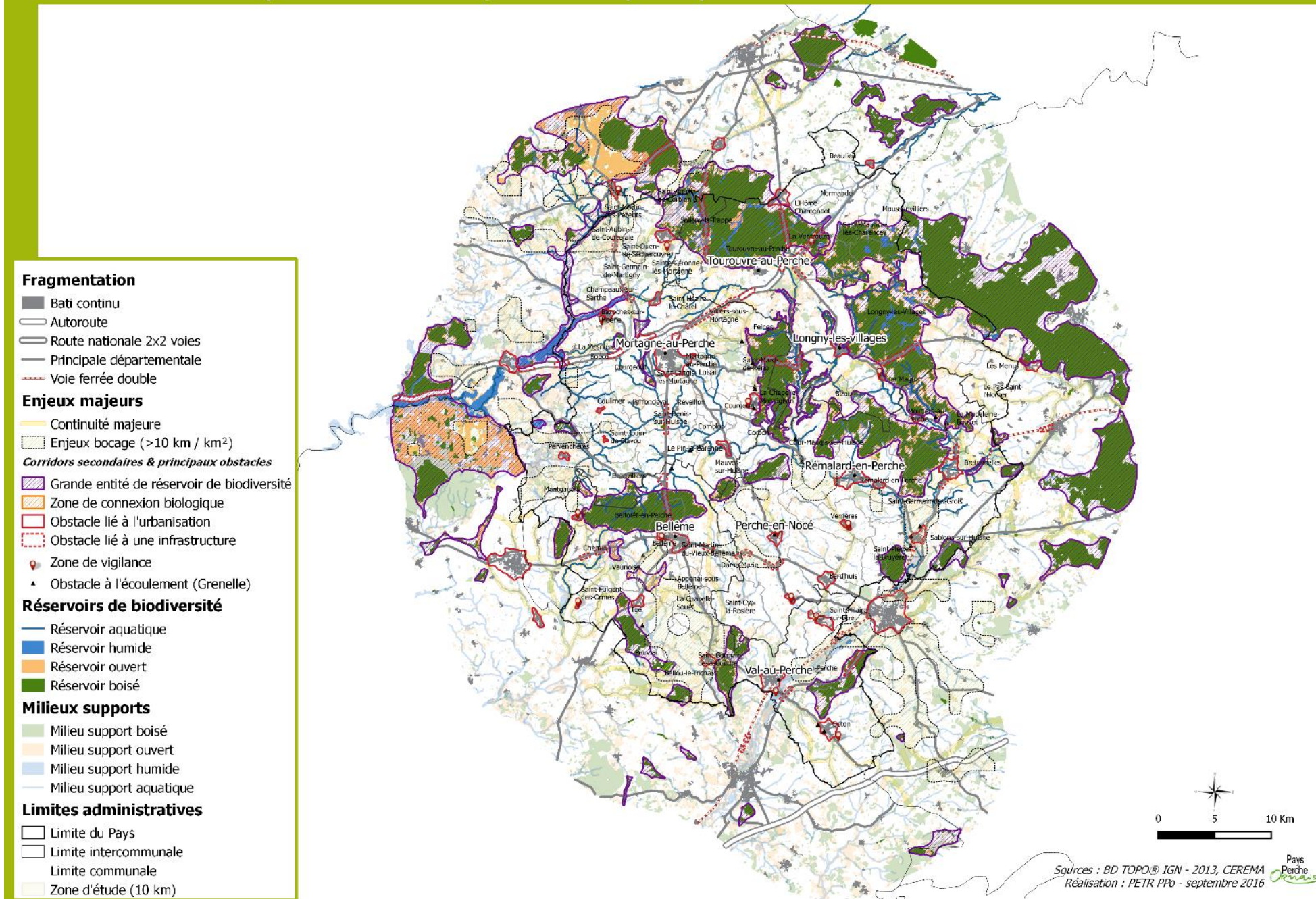


## Pour un territoire rural économiquement attractif





## Trame Verte et Bleue du Pays du Perche ornaï / Synthèse des enjeux majeurs









## Annexe 3' / Charte de Pnr et espaces à protéger

Conformément à l'article L.141-10 du Code de l'urbanisme, le SCOT transpose les dispositions pertinentes relatives à la protection des espaces et sites de la Charte du Pnr ainsi que leurs délimitations cartographiques (Plan de la Charte / cf. annexe n°3). Le choix d'intégration provient directement du mode rédactionnel et de la nature particulière des Chartes de Pnr qui tiennent à la fois du document d'orientations et d'actions sur une multitude de thèmes lorsque le SCOT – et tout particulièrement le DOO – cible spécifiquement les politiques relatives à l'aménagement et à l'urbanisme.

A noter que la Charte 2010-2022 concerne 82 communes historiques du Perche ornaï, soit ¾ des 111 communes historiques du Pays (Pièce 1.1 du rapport de présentation – Cartographie relative à l'organisation territoriale en p.3). La transposition des grands objectifs de la Charte et des dispositions pertinentes du Plan du Parc ne pouvait ainsi être intégrée dans le cœur du projet mais s'affirme pleinement en continuité de ce dernier.

Cette volonté issue de l'articulation des périmètres et du mode rédactionnel contribue à renforcer la compatibilité des documents tout en respectant le principe de subsidiarité.

### Grande orientation n°1

**Faire des patrimoines du Perche des atouts pour aujourd'hui et les générations futures**

**Priorité stratégique 1 - Agir pour la biodiversité et la préservation des ressources naturelles**

**Objectif opérationnel 1 – Préserver la biodiversité, un objectif pour tous**

Article 1.4 – Mettre en place une gestion écologique partagée des grands ensembles naturels et habités du Perche

Article 1.5 – Agir pour le cœur de nature du Parc

Article 1.6 – Conforter les corridors et les réseaux écologiques

Article 1.7 – Structurer le cœur de nature et les réseaux écologiques du territoire en partenariat

**Objectif opérationnel 2 – Faire des ressources naturelles un capital pour le Perche**

Article 2.1 – Ériger la préservation de la ressource en eau en priorité pour le Perche

Encourager la protection et la reconquête des zones humides

**Priorité stratégique 2 - Préserver le paysage et le cadre de vie**

**Objectif opérationnel 4 – Affirmer le paysage comme vecteur de l'identité du Perche**

Article 4.1 – Affirmer les valeurs paysagères du Perche et les préserver

Protéger les éléments du paysage les plus significatifs (haies / mares / édifices...)

Article 4.2 – Faire du bocage le symbole de la vitalité des paysages du Perche

Article 4.3 – Résorber les nuisances et prévenir la dégradation du paysage

Veiller à la qualité environnementale et paysagère des projets d'extension ou de création de carrières  
Préserver la qualité paysagère des entrées de ville en vue de conserver l'identité et la typicité

**Priorité stratégique 3 - Agir pour le patrimoine culturel et le patrimoine bâti**

**Objectif opérationnel 6 – Étudier et préserver le patrimoine culturel du Perche**

Article 6.1 – Valoriser les ressources du patrimoine culturel

Article 6.2 – Améliorer la connaissance et favoriser la sauvegarde du patrimoine culturel

## Grande orientation n°2

**Faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable pour le Perche**

**Priorité stratégique 4 - Conduire une gestion durable de l'espace et agir pour la qualité de la construction dans le Perche**

**Objectif opérationnel 8 – Mener une politique d'urbanisme active**

Article 8.1 – Conduire une politique territoriale d'urbanisme dynamique

Ecarter l'urbanisation en lisière de forêts ainsi que dans les vallées dont les caractéristiques paysagères sont reconnues

Préserver les prairies et les vergers des zones à urbaniser

**Objectif opérationnel 9 – Proposer des solutions qualitatives pour les constructions neuves**

Article 9.1 – Agir pour une construction neuve de qualité et intégrée

Article 9.2 – Concevoir de nouveaux quartiers d'habitation attractifs

**Priorité stratégique 5 - Promouvoir l'agriculture et la forêt, ressources d'avenir pour le Perche, piliers du développement durable du territoire**

**Objectif opérationnel 11 – Une démarche d'agriculture durable dynamique pour le Perche**

Article 11.1 – Valoriser les atouts de l'agriculture du Perche et conforter son rôle environnemental

## Grande orientation n°3

**Agir dans la cohérence pour préparer l'avenir avec les habitants et les acteurs**

**Priorité stratégique 14 - Faire vivre le Plan du Parc**

**Objectif opérationnel 34 – Le Plan du Parc et ses dispositions**

Article 34.1 – Grande orientation n° 1

Faire des patrimoines du Perche des atouts pour aujourd'hui et les générations futures

Trois grands types d'espaces pour la nature et les paysages

1) Prairies et bocage 2) Espaces de culture 3) Forêts et espaces boisés

I – Agir pour le cœur de nature du Parc et la biodiversité

Protéger les milieux naturels d'intérêt patrimonial

Conforter la fonctionnalité des corridors et des réseaux écologiques

II – Protéger la ressource en eau

III – Préserver la qualité paysagère du Perche et son cadre de vie

Agir pour la reconquête bocagère et la préservation du maillage de haies

Assurer la qualité paysagère des entrées du Parc

Article 34.2 – Grande orientation n° 2

Faire de l'investissement environnemental le moteur du projet de développement durable pour le Perche

I – Conduire une gestion durable de l'espace et agir pour la qualité de la construction dans le Perche

II – Promouvoir l'agriculture et la forêt, ressources d'avenir pour le Perche, piliers du développement durable du territoire

Préserver le tissu agricole dans les espaces fragilisés

## Annexe 4 / Indicateurs de suivi

Axe du DOO	Objectifs	Sources	Objectifs	Sources
Organisation de l'espace	Evolution des pôles de l'armature territoriale (population, logements, 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)	AirCOM / DDT
	Actualisation des inventaires théoriques des cavités et indices sur le Perche ornaïs (nombre de communes / intercommunalités ayant engagé la démarche)	DDT / EPCI	Actualisation des connaissances ZI/ZEC hors PPRI dans les PLU(i)	Pays / EPCI
Gestion économe des espaces	Suivi de la consommation foncière par EPCI et par destination puis en fonction de la nature et localisation des espaces consommés	MAJIC / EPFN	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 géo. Normand / MAJIC / EPFN	Evolution de l'artificialisation et de l'étalement urbain (croissance démo vs artificialisation – enveloppe urbaine)	MAJIC / Insee / RGE (évolution dans le temps)
			Evolution de la SAU et des exploitations	RPG / RGA / CA 61
Protection des espaces agricoles, naturels et urbains	Evolution des périmètres réglementaires et inventaires (N2000, ZNIEFF, RNR, APPB...sites / nombre et surfaces)	DREAL	Prise en compte des continuités écologiques et restauration de ces dernières dans les PLU(i) (nombre de documents / surfaces / linéaires)	Pays / EPCI
	Inventaires / protections (zones humides, haies, éléments ponctuels - TVB)	EPCI / PLUi	Suivi des alternatives récréatives et écologiques dans les zones > 10 000 m²	Pays / EPCI / PLUi
	Evolution du linéaire de haies et suivi quantitatif des plantations réalisées	BD Topo / BD Haies DDT / Bocage Pnr	Suivi qualitatif et quantitatif de la TVB (réservoirs, continuités, milieux supports...) dont les masses d'eau	DREAL / BD Topo / Eau France
Préservation des ressources	Eau potable : qualité, volumes prélevés, consommation globale et par habitant, rendement des réseaux et suivi de l'instauration des DUP	EPCI / SIAEP / SDE	Eaux usées : Evolution du raccordement aux dispositifs collectifs, du rendement des réseaux et de la conformité des dispositifs AC/ANC	EPCI / délégataires
	Eaux pluviales : évolution du linéaire et des dispositifs de traitement	EPCI / délégataires	Suivi des déchets (production annuelle et collecte, ratio par habitant, évolution de la valorisation des matières collectées...) et des carrières	Biomasse / SMIRTOM
Qualité urbaine, architecturale et paysagère	Intégration des inventaires, actualisation des connaissances (bâti, éléments ponctuels...) et instauration de règles dans les PLU(i)	EPCI	Avancement des inventaires sur le bâti réalisés par le Pnr du Perche (nombre)	PNR
	Suivi de l'élaboration des outils de protection du patrimoine (SPR / PDA)	DDT / ABF	Alertes paysagères sur les principales entrées de ville des pôles principaux	Pays
Habitat	Dynamiques démographiques des territoires (évolution démographique, taille et évolution du nombre de ménages, structure de la population par âge)	Insee	Evolution des apports migratoires et du solde naturel	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	Suivi de l'évolution de la vacance et du parc de résidence secondaire	Insee / Filocom
Transport et déplacements	Evolution de la mobilité (temps de déplacement et distances domicile/travail)	Insee	Suivi de l'évolution du parc de logements sociaux et projets des bailleurs	Bailleurs / Insee
	Suivi du développement des offres alternatives (covoiturage, pistes cyclables et cheminements, bornes électriques ou sites autopartage...)	EPCI / BD Topo	Structuration résidentielle et le cas échéant apports démographiques autour des gares et haltes ferroviaires (1 km)	MAJIC / Insee
	Evolution de l'offre (nombre de gares / haltes / arrêts) et usages des transports collectifs (bus / train / TAD)	CD 61 / EPCI / SNCF	Suivi de la fréquentation des axes routiers	CD 61
Equipelement commercial et artisanal	Suivi du développement des zones économiques par strate (évolution de l'offre au sein des zones d'activités / bâtiments vacants / friches)	MAJIC / PLUi	Suivi de la protection des chemins et itinéraires dans les PLU(i)	Pays / EPCI
	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	Evolution de l'économie locale (emplois / entreprises / répartition entre les pôles / offres d'accueil)	Insee / DIRECCTE
	Suivi spécifique des filières (tourisme / artisanat / commerces...)	Insee / CCI / CMA	Evolution du chômage (nombre de chômeurs / taux)	Insee / DIRECCTE
Equipements et services	Evolution de l'offre en équipements et services dans l'armature du territoire (gammes de proximité, intermédiaire ou supérieure)	Insee / BPE	Suivi spatial du ratio population active / emploi (EPCI / pôles)	Insee
Performances environnementales et énergétiques	Evolution de l'accès HD/THD des foyers et entreprises du Perche ornaïs	Orange / CD 61	Suivi des grands équipements réalisés à l'échelle du Pays (RN 12, EHPAD, pôles de santé, accueils collectifs, gens du voyage)	PETR / EPCI
	Bilan énergétique, analyse des secteurs énergivores et émissions de GES	Biomasse Normandie	Evolution de la couverture mobile du territoire et du développement des TIC	ARCEP
	Quantification des grands projets et des équipements générateurs d'ER	Pays / ADEME	Evolution des sources énergétiques et de la production d'énergie renouvelable	Biomasse / ADEME
	Guichets habitat / énergie – plan bocage	Pays / Pnr	Evolution des moyens de transport des ménages (part de l'automobile dans les déplacements / équipement auto)	Insee

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