

Département d'Eure-et-Loir,

Pôle territorial du Perche

Élaboration du Schéma de cohérence territoriale

Document d'orientation et d'objectifs

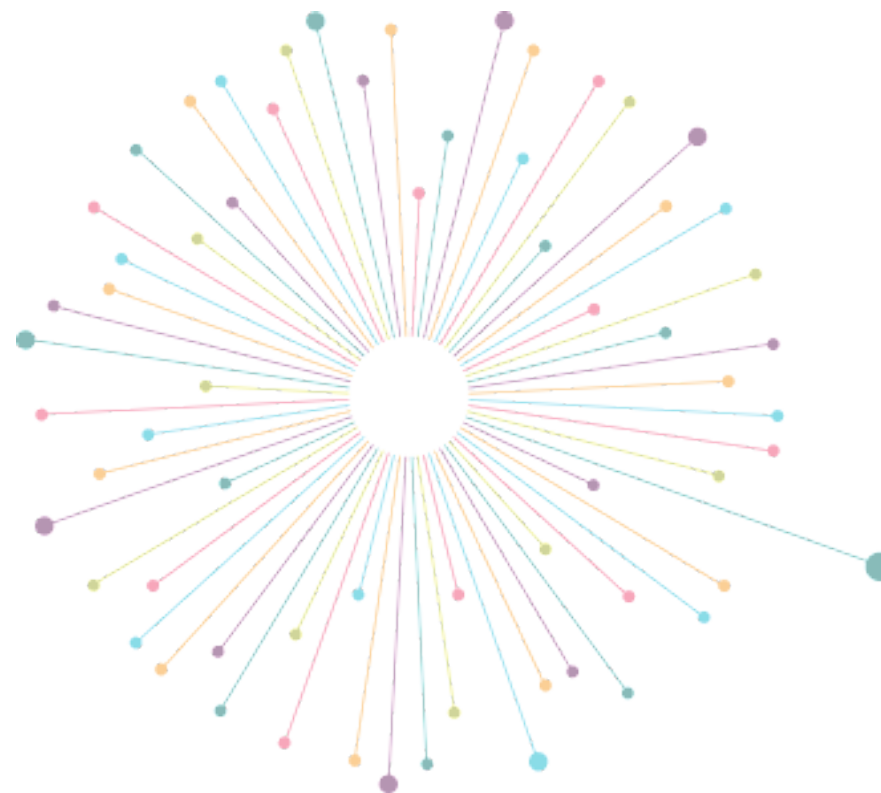
Phase :

Arrêt

Date :

15 septembre 2022

03



SCoT prescrit le 31 mars 2016

SCoT arrêté le 29 septembre 2022

SCoT approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du comité syndical du
29 septembre 2022 arrêtant le schéma de cohérence
territoriale du pôle territorial du Perche

La présidente, Mme Marie-Christine LOYER

Table des matières

Rappel des dispositions législatives 4

Article L142-1 du code de l'urbanisme 4

Article L142-2 du code de l'urbanisme 4

Les notions de compatibilité et conformité 5

Les notions d'objectif et d'orientations 5

AMBITION 1 - Le rayonnement économique du territoire 8

1.1 - Pour une reconquête industrielle 9

1.1.1 - Organiser une offre foncière et immobilière adaptée aux ambitions locales 9

1.1.2 - Prôner la nécessaire densification des zones d'activités 10

1.1.3 - Renforcer les compétences et les échanges dans les secteurs productifs et de l'innovation 11

1.2 - Pour une société du bien vivre 12

1.2.1 - Maintenir et développer une offre de services 12

1.2.2 - Renforcer l'armature de l'offre de santé pour l'ensemble de la population 13

1.2.3 - Développer l'économie sociale et solidaire, marqueur de l'identité rurale 13

1.2.4 - Favoriser le développement d'une économie plus locale, protectrice de l'environnement 14

1.3 - Pour le développement des activités primaires ancrées dans le terroir 15

1.3.1 - Connaître les enjeux spécifiques du territoire et stimuler la diversification agricole 15

1.3.2 - Soutenir l'élevage en intégrant son rôle de gestionnaire du bocage 16

1.3.3 - Accompagner le développement de la filière bois d'amont en aval 16

1.4 - Pour une mise en tourisme du patrimoine 18

1.4.1 - Préserver l'image de marque du Perche : le bocage 18

1.4.2 - Mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel 19

AMBITION 2 - La qualité du cadre de vie percheron 21

2.1 - Pour un territoire de la proximité 22

2.1.1 - Organiser une offre de services et d'équipements primaire et de proximité 22

2.1.2 - Articuler cette armature avec une offre de mobilité complémentaire à la voiture 23

2.1.2 - Renforcer l'attractivité et la convivialité des centres-bourgs 24

2.2 - Pour une transition numérique 25

2.2.1 - Continuer les efforts en matière de déploiement du THD 25

2.2.2 - Accompagner le développement des nouveaux usages du numérique 25

2.3 - Pour la mise en valeur de l'identité percheronne 26

2.3.1 - Veiller à préserver les paysages identitaires au travers des opérations d'aménagement 26

2.3.2 - S'inscrire dans une prise en compte renforcée de l'environnement et de la biodiversité 27

2.3.3 - Promouvoir l'architecture typique du Perche dans la rénovation et la construction neuve 27

2.3.4 - Mettre en valeur le « petit » patrimoine, comme marqueur de l'identité rurale 28

2.4 - Pour une véritable transition écologique 29

2.4.1 - Préserver et renforcer les continuités écologiques 29

2.4.2 - Développer une culture environnementale dans les projets d'aménagement 30

2.4.3 - Veiller à une utilisation raisonnée des ressources naturelles 31

AMBITION 3 - L'aménagement durable du territoire 32

3.1 - Pour un renforcement des pôlarités territoriales 33

3.1.1 - Intégrer le taux de croissance démographique moyen à l'échelle du Pôle territorial 33



3.1.2 - Préserver un équilibre territorial autour des principaux bassins de vie	33
3.2 - Pour une consommation efficace de l'espace	35
3.2.1 - Permettre la densification des tissus bâtis	35
3.2.2 - Veiller a minima au respect de l'équilibre 69% en extension et 31% en densification	37
3.2.3 - Permettre la densification des hameaux constitués	37
3.2.4 - Engager une stratégie foncière pour préparer le territoire aux enjeux du ZAN	38
3.3 - Pour une revitalisation de nos bourgs	39
3.3.1 - Encadrer une politique de diversification de l'offre de logements dans les bourgs	39
3.3.2 - Faciliter le parcours résidentiel à l'échelle des différents bassins de vie	39
3.3.3 - Permettre la réhabilitation des logements anciens en centre-bourg	40
3.4 - Pour un nouveau modèle d'aménagement du territoire	41
3.4.1 - Inscrire le territoire dans une trajectoire d'atténuation des changements climatiques	41
3.3.2 - Adapter le territoire aux effets des changements climatiques	41
3.4.1 - Inscrire le territoire dans une trajectoire d'atténuation des changements climatiques	42
3.3.2 - Adapter le territoire aux effets des changements climatiques	42



Rappel des dispositions législatives

Article L142-1 du code de l'urbanisme

Sont compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs du schéma de cohérence territoriale :

- 1° Les plans locaux d'urbanisme prévus au titre V du présent livre ;
- 2° Les plans de sauvegarde et de mise en valeur prévus au chapitre III du titre premier du livre III ;
- 3° Les cartes communales prévues au titre VI du présent livre ;
- 4° Les programmes locaux de l'habitat prévus par le chapitre II du titre préliminaire du livre III du code de la construction et de l'habitation ;
- 5° Les plans de déplacements urbains prévus par le chapitre IV du titre premier du livre II de la première partie du code des transports ;
- 6° La délimitation des périmètres d'intervention prévus à l'article L. 113-16 ;
- 7° Les opérations foncières et les opérations d'aménagement définies par décret en Conseil d'Etat ;
- 8° Les autorisations prévues par l'article L. 752-1 du code de commerce ;
- 9° Les autorisations prévues par l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée ;
- 10° Les permis de construire tenant lieu d'autorisation d'exploitation commerciale prévus à l'article L. 425-4.

Article L142-2 du code de l'urbanisme

Lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est approuvé après l'approbation d'un programme local de l'habitat ou d'un plan de déplacements urbains, ces derniers sont, le cas échéant, rendus compatibles dans un délai de trois ans.

Le présent document d'orientation est la traduction des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables.

Il est composé :

- « **D'un résumé synthétique de la règle** »
- d'un texte introductif présentant la philosophie générale de la règle, ce qui permet de comprendre l'état d'esprit du rédacteur
- de prescriptions avec lesquelles les documents d'urbanisme du territoire (plans locaux d'urbanisme intercommunaux, plans locaux d'urbanisme, cartes communales) devront être compatibles.
- de préconisations



Les notions de compatibilité et conformité

Conformité : respect au sens strict, pas d'interprétation !

Compatibilité : donner le cap, orienter les politiques publiques.

Pour rappel, l'article L.131-6 du code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme locaux devront être rendus compatibles « dans un délai d'un an s'il s'agit d'un schéma de cohérence territoriale ou de trois ans si la mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu »

Les notions d'objectif et d'orientations

Le projet d'aménagement et de développement durables est composé des **objectifs** constituant le projet du territoire.

Ces objectifs seront ensuite traduits en **orientations** dans le document d'orientation et d'objectifs.



Le Scénario retenu

Un scénario SCoT volontariste mais réaliste, s'appuyant sur la vision d'un cadre de vie attractif

Le déploiement du numérique se poursuit et impulse de nouvelles dynamiques notamment en matière de services, voire de formations

Nogent-le-Rotrou pôle majeur du territoire est soutenu par une armature territoriale complémentaire (pôles de proximité, ruraux)

Les actions de mise en valeur du patrimoine naturel et culturel s'intensifient afin de consolider la filière du tourisme vert

Une stratégie d'accueil plus intégrée des populations et des activités est définie politiquement et spatialement

L'attractivité des paysages et du cadre de vie est maintenue par la promotion d'un environnement agricole et forestier mieux préservé

Une offre de formation adéquate vient renforcée le territoire comme pôle industriel

Une forme urbaine plus dense est encouragée dans les bourgs et hameaux sans pour autant empêcher certaines extensions urbaines justifiées

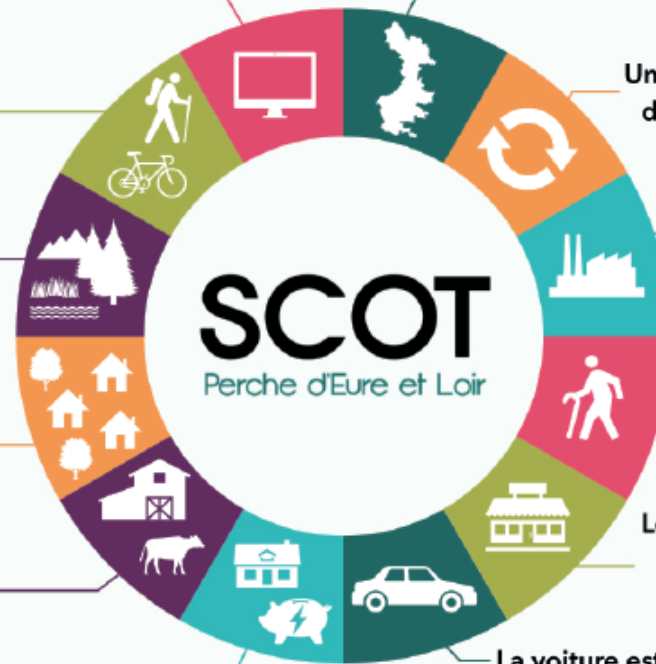
L'accueil de jeunes ménages permet d'accroître la population et de compenser le vieillissement

La filière élevage diversifie son activité, innove et participe au maintien des paysages percheros

Les services et commerces en nombre suffisant et bien répartis sur le territoire viennent redynamiser les centres-bourgs

La réhabilitation du bâti assure une diminution de la précarité énergétique et la valorisation de l'architecture locale

La voiture est toujours majoritaire mais l'autosolisme est en baisse grâce à la mise en avant de modes alternatifs de transports



3 AMBITIONS

Le rayonnement économique

4 orientations

Orientation 1

Pour une reconquête industrielle

Orientation 2

Pour une société du *bien vivre*

Orientation 3

Pour le développement d'une agriculture ancrée sur les atouts du territoire

Orientation 4

Pour une mise en tourisme du patrimoine

11 objectifs

La qualité du cadre de vie percheron

4 orientations

Orientation 1

Pour un territoire de la proximité

Orientation 2

Pour une transition numérique

Orientation 3

Pour une mise en valeur de l'identité

Orientation 4

Pour une véritable transition écologique

12 objectifs

L'aménagement durable du territoire

4 orientations

Orientation 1

Pour un renforcement des polarités territoriales

Orientation 2

Pour une consommation efficace de l'espace

Orientation 3

Pour une revitalisation de nos bourgs

Orientation 4

Pour un nouveau modèle de développement

11 objectifs



AMBITION 1

Le rayonnement économique du territoire



1.1 - Pour une reconquête industrielle

1.1.1 - Organiser une offre foncière et immobilière adaptée aux ambitions locales

Le schéma de cohérence territoriale s'appuie ici largement sur le schéma d'accueil des entreprises, mis à jour récemment, à l'échelle du pôle territorial du Perche. À toutes fins utiles, ce schéma a été annexé au présent document.

« Prévoir des structures d'accueil adaptées aux premières années de vie de l'entreprise »

Pour faciliter la création d'entreprises sur le territoire, il est important de proposer des structures adaptées avec des services mutualisés. L'objectif étant de limiter les coûts pour les jeunes entreprises. On pense notamment aux structures d'immobilier d'entreprises présentées dans le schéma d'accueil (bâtiments relais ou pépinières, pôle tertiaire, pôle de formation ...).

P1 - Les prochains documents d'urbanisme devront accompagner le développement de cette offre d'immobilier d'entreprises, notamment les projets visant à offrir une offre complémentaires aux zones d'activités.

R1 - Pour répondre aux enjeux de limitation de la consommation d'espaces, et de mise en valeur du patrimoine local, il est recommandé de privilégier la réhabilitation de locaux existants. Idéalement, ces structures pourront accueillir des *archipels de tiers lieux* ...

« Proposer une offre foncière en lien avec la stratégie de développement économique du territoire »

L'offre en matière de foncier économique doit être rationalisée pour répondre au mieux aux attentes des entreprises. Le schéma d'accueil des entreprises a permis d'élaborer une stratégie de développement économique et de définir une typologie des zones d'activités avec des potentiels de développement qui sont repris dans le cadre du présent Scot.

Le Scot acte la typologie des zones d'activités telle qu'elle a été définie dans le schéma d'accueil des entreprises, à savoir :

Les zones majeures :

- Zones de la Messesselle et des Terres Fortes à Nogent,
- ZA de l'Aunay à Nogent,
- ZA de Luigny,
- ZA du Perche Thironnais à Thiron Gardais,
- ZA des Mourgloires à Senonches,
- Site de la Forêt à Senonches.
- ZA du Val d'Huisne à Nogent,
- ZI des Grands Prés à La Loupe,

Les zones relais :

- ZA de la Goguerie à Authon,
- ZA de Meaucé,
- ZI du Fossé Rouge à Senonches,
- ZA de la Libération à Senonches,

Les zones de proximité :

- ZA du Fresneau à Authon,
- ZA de Coudray au Perche,
- ZA du Bois de l'Aumône à Nogent,
- Zone artisanale à St Jean Pierre Fixte,
- ZA de Belhomert,



- ZA du Champtier de la ferme à Champrond en Gâtine,
- Zone de La Hurie à St Victor de Buthon,
- ZA de Frétigny,
- ZA de St Denis d'Authon,
- ZI Ville aux Nonains à Senonches,
- Parc d'activités des Boisselières à Lamblore
- ZA de Combres.

P2 - Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à décliner cette typologie ainsi que la stratégie du schéma d'accueil des entreprises à l'échelle intercommunale.

Afin de répondre aux enjeux de réduction de la consommation d'espace, il est proposé d'inclure des seuils maximum d'extension des zones d'activités à l'échelle des communautés de communes. Outre les besoins en matière de développement économique, il est également proposé des objectifs relatifs aux besoins en équipements par communauté de communes.

P3 - Les extensions nécessaires au développement économique, et répondant aux besoins en équipements, devront s'inscrire dans les enveloppes suivantes :

Pour la Communauté de communes du Perche :

- **50 ha** pour le développement économique
- **10 ha** pour les besoins en équipements.

Pour la Communauté de communes Terres de Perche :

- **15 ha** pour le développement économique,
- **5 ha** pour les besoins en équipements.

Pour la Communauté de communes des Forêts du Perche :

- **15 ha** pour le développement économique,
- **5 ha** pour les besoins en équipements.

Selon les besoins exprimés localement, ces enveloppes peuvent être fongibles à l'échelle intercommunale.

1.1.2 - Prôner la nécessaire densification des zones d'activités

« Veiller à équilibrer les potentiels extensions des ZA avec une politique active de densification »

Dans une recherche d'équilibre avec les possibilités offertes en extension, le Scot veille à inciter les collectivités à s'inscrire dans une démarche de densification des zones d'activités. Conscient des difficultés rencontrées par les acteurs locaux à mobiliser le foncier mutable ainsi que certaines friches industrielles, il est demandé *a minima* d'engager une réflexion à l'échelle des territoires.

P4 - Pour répondre à cette ambition, les documents d'urbanisme locaux devront réaliser une étude de densification des ZAE. *A minima*, ils pourront s'appuyer sur le diagnostic du schéma d'accueil des entreprises mis à jour en 2022.

Le Pôle territorial souhaite également poursuivre le travail d'animation autour du schéma d'accueil des entreprises notamment quant à la mobilisation du potentiel en dents creuses.

P5 - Poursuivre le travail d'animation et de mobilisation de dents creuses à l'échelle du Pôle territorial.

R2 - Idéalement, ce travail d'animation et de mobilisation du foncier économique devrait s'appuyer sur les conclusions du schéma de développement économique actuel.

R3 - En complément de cette animation sur les dents creuses en zones d'activités, le Scot encourage les territoires à accompagner la requalification des friches en lien avec la labellisation « territoires d'industrie »



1.1.3 - Renforcer les compétences et les échanges dans les secteurs productifs et de l'innovation

« Développer des liens entre les entreprises pour favoriser la compétitivité et l'innovation du secteur productif »

Le développement du secteur industriel se base nécessairement sur de multiples facteurs : qualité et disponibilité de la main d'œuvre, compétences locales, relations entre les acteurs économique ... L'objectif du Scot s'oriente vers le renforcement des aménités locales, et sur une mise en relation des acteurs industriels. Sans parler de pôle de compétitivité, l'idée est d'accompagner la création d'un environnement local porteur de solutions pour les entreprises.

P6 - Favoriser le développement de nouvelles structures de formation en lien avec l'environnement industriel du bassin de l'Huisne.

R4 - Accompagner les projets d'écologie industrielle en priorisant les projets de développement des entreprises motrices. Cette priorisation devra être déclinée à l'échelle des intercommunalités.

Sur ce dernier point, il paraît important de porter le projet du campus des formations industrielles sur le territoire au travers, notamment du programme « Territoires d'industrie ».

1.1.4 - Permettre un véritable parcours entrepreneurial à l'échelle du territoire

« Permettre à l'artisanat de se développer au sein du tissu bâti »

Au même titre qu'il existe un parcours résidentiel, les entreprises selon leur taille ont des besoins différents. Le Scot veille donc à intégrer les besoins des plus petites entreprises et de l'artisanat en favorisant la création de structures adaptées (voir P1 et R1), et en autorisant l'artisanat à se développer dans le tissu bâti. Cette possibilité devra nécessairement être adosser à une condition de compatibilité avec l'environnement proche.

P7 - Les documents d'urbanisme locaux devront veiller à autoriser le développement de l'artisanat dans le tissu bâti à condition de ne pas générer de nuisances pour l'environnement habité voisin.

R5 - Au sein des documents d'urbanisme, une réflexion pourra être engagée sur les problématiques de transmission d'entreprises (au même titre que pour les activités agricoles). La réalisation de diagnostics est fortement encouragée.



1.2 - Pour une société du bien vivre

Le développement économique du territoire se fonde de plus en plus sur l'économie présentielle (économie de services). Outre l'aspect purement économique, ces entreprises renforcent l'attractivité du territoire en offrant aux habitants actuels et futurs des aménités recherchées dans la période actuelle Post-COVID. Cette seconde orientation vise donc à organiser cette offre de services et s'articule avec les orientations relatives au cadre de vie et à l'aménagement du territoire.

1.2.1 - Maintenir et développer une offre de services

« Renforcer l'armature territoriale et encourager l'intensification des centres-bourgs »

En lien avec les orientations relatives au renforcement des différents pôles du territoire, répondant aux objectifs du Padd et développées de manière plus précise dans la suite de ce document, le Scot affirme l'ambition de rendre les centres-bourgs (ou centres-villes) plus animés en accueillant de nouveaux habitants et de nouveaux services. Cette intensification doit permettre de rendre ces centralités plus attractives notamment pour les commerces.

En ce sens, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de définir des secteurs d'intensification où l'objectif sera de conjuguer différentes mesures visant à densifier les activités humaines et donc de renforcer le dynamisme.

P8 - Les documents d'urbanisme locaux doivent définir de manière précise ces secteurs d'intensification, *a minima* dans les pôles du territoire (pôle de centralité, et pôles d'équilibre).

R6 - Il serait intéressant de prolonger ce travail à l'ensemble du territoire pour mettre en valeur les cœurs de village.

P9 - Au sein de ces secteurs d'intensification, les documents d'urbanisme locaux veilleront à réduire la vacance des logements en mettant en place une véritable politique de résorption (en lien avec les orientations relatives à l'aménagement du territoire).

R7 - Dans la mesure du possible, il est recommandé de privilégier ces secteurs d'intensification pour l'accueil de nouveaux équipements structurants.

Dans le cadre des opérations *Bourg centre* ou *Petites villes de demain*, il semble intéressant de réfléchir à une structure mutualisée à l'échelle des intercommunalités ou du pôle territorial pour accompagner le renouvellement des cellules commerciales en centre-bourg.

R8 - Accompagner le renouvellement des cellules d'activités en centre-bourg par une politique pro-active à l'échelle des Communautés de communes ou du pôle territorial. Cela pourrait se traduire par la mise en place d'une foncière locale, de la définition de périmètres de protection commerciale, de développement de concepts tels que les « boutiques à l'essai » ...



1.2.2 - Renforcer l'armature de l'offre de santé pour l'ensemble de la population

« Offrir un cadre de vie support au bon état de santé des habitants »

S'agissant de la santé, le premier objectif du Scot est de veiller à la bonne santé générale des habitants du territoire. Pour ce faire, il est nécessaire de préserver la qualité environnementale du territoire. Cela renvoie notamment aux dispositions répondant à l'ambition n°2 sur la qualité du cadre de vie percheron.

P10 - Développer une offre environnementale favorisant un bon état de santé des individus. Outre les aspects évoqués dans le second chapitre de ce document, cela nécessite de décliner les objectifs du PCAET à l'échelle locale.

« Organiser une offre de santé à l'échelle des différents bassins de vie »

À côté des politiques préventives et d'amélioration de la qualité environnementale évoquées ci-dessus, le territoire doit organiser une offre de santé pour répondre aux aspects curatifs. Pour ce faire, il est demandé d'organiser *a minima* une offre à l'échelle des bassins de vie. L'échelle des différents plans locaux d'urbanisme intercommunal apparaît en cela pertinente.

P11 - Conforter l'offre de maisons médicales dans les différents pôles du territoire. Cet objectif pourra s'inscrire dans la mise en place d'une politique d'équipements traduite dans les documents d'urbanisme locaux.

Afin de rendre cette organisation efficace à l'échelle des bassins de vie, il semble nécessaire d'intégrer la problématique de la mobilité des patients vers ces nouveaux équipements.

R9 - Déployer un dispositif de transport à la demande et de mobilité solidaire pour les consultations des patients.

1.2.3 - Développer l'économie sociale et solidaire, marqueur de l'identité rurale

« Permettre au tissu associatif de jouer son rôle d'intégrateur et de lien entre les habitants »

Le tissu associatif joue un rôle très important dans les territoires ruraux tels que celui du Perche. Au sortir de la crise sanitaire, son importance a encore été renforcé. Plus globalement, l'économie sociale et solidaire apparaît comme un axe de développement pertinent à l'échelle du territoire. En ce sens, il est souhaitable que le territoire accompagne son développement au travers de la création de structures adaptées (type tiers-lieux par exemple), et en privilégiant les activités de services à la personne.

R10 - Favoriser la création d'espaces adaptés au développement de l'économie sociale et solidaire (tiers-lieux par exemple)

R11 - Soutenir le développement de nouvelles initiatives notamment dans le domaine de l'aide à la personne.



1.2.4 - Favoriser le développement d'une économie plus locale, protectrice de l'environnement

Conscient des enjeux environnementaux qui s'imposent à nos sociétés, le territoire du Perche souhaite accompagner le développement d'une économie plus respectueuse de l'environnement. En ce sens, il prône le développement de l'artisanat en lien avec les savoirs-faire locaux, mais également des circuits courts. Le rôle du pôle territorial est ici remis en avant.

« Accompagner les évolutions de l'artisanat notamment dans le secteur du bâtiment »

Le développement de l'économie résidentielle (ou présenteielle) s'appuie en grande partie sur le secteur du bâtiment (constructions neuves mais surtout rénovation de l'ancien). La qualité du cadre de vie et des constructions, facteur d'attractivité du territoire, nécessite davantage d'artisans qualifiés. Le Scot souhaite accompagner ce processus en encourageant le développement de l'artisanat dans le tissu bâti. Cela renvoie à la prescription **P7** évoquée plus haut.

« Favoriser le développement des circuits courts en lien avec l'agriculture locale »

Le développement des circuits courts apparaît également comme un axe de valorisation locales des productions agricoles. Il s'agit aussi d'un atout pour l'attractivité du territoire et pour le cadre de vie des habitants. Il est donc important que le Scot s'inscrive dans une démarche de valorisation de ces initiatives.

R12 - Favoriser le développement des circuits courts, notamment en facilitant le lien entre agriculture et commerce au travers de projets de diversification agricole.

Outre les circuits courts, le pôle territorial accompagne depuis longtemps toutes sortes d'initiatives locales en lien avec le développement d'une économie plus locale. Au travers de la contractualisation européenne (programme LEADER) et régionale (CRST), et du partenariat avec le Parc naturel régional, le pôle territorial devra poursuivre son rôle de catalyseur des initiatives locales.

R13 - Poursuivre le travail de valorisation des initiatives locales, à l'échelle du Pôle territorial et des diverses collectivités, en lien avec le développement local.



1.3 - Pour le développement des activités primaires ancrées dans le terroir

À côté du secteur industriel, le secteur primaire joue également un rôle important du point de vue économique et dans la structuration du territoire. Ainsi, le Scot prône le soutien aux activités agricoles, et notamment à l'élevage. Au sein des documents d'urbanisme, il sera demandé de limiter les risques de conflits d'usage et l'introduction de tiers à proximité des exploitations. Plus globalement, les documents d'urbanisme veilleront à intégrer les enjeux spécifiques de la profession agricole en dressant des diagnostics précis à l'échelle de chaque exploitation. Outre la protection de l'agriculture, le Scot souhaite aussi accompagner le développement d'une filière bois à l'échelle de ce territoire.

1.3.1 - Connaître les enjeux spécifiques du territoire et stimuler la diversification agricole

« Dans les documents d'urbanisme, réaliser un diagnostic agricole poussé pour permettre le maintien et le développement de l'existant »

Le développement de l'activité agricole passe par une bonne connaissance de celle-ci. Les documents d'urbanisme locaux devront réaliser des diagnostics agricoles de telle manière qu'ils puissent mettre en lumière les enjeux agricoles du territoire. L'objectif est d'accompagner le développement de cette activité économique à part entière.

P12 - Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des Plui, Plu, cartes communales devra intégrer un diagnostic agricole spécifique permettant :

- de définir la pérennité de chaque site d'exploitation agricole pour

les 5 et 10 années à venir

- de définir l'usage (et non la destination) actuel et futur des bâtiments constituant le site
- de préciser les projets de développement et de diversification du site
- de localiser les accès au site d'exploitation
- de localiser les usages agricoles pouvant générer des nuisances (séchage de grains, animaux...)
- d'envisager les pistes de diversification possibles
- d'envisager le développement global de l'activité agricole et de son prolongement

Ce diagnostic devra offrir une image précise et la plus exhaustive possible de l'activité agricole et de son devenir, et être traduit dans les documents d'urbanisme.

R14 - En annexe au présent document figure une matrice de diagnostic agricole permettant de tendre vers cet objectif.

« Faciliter les projets de diversification vers les secteurs secondaire et tertiaire »

L'État, la région et le département prônent le développement des circuits courts. La récente loi ELAN élargit quant à elle « les dérogations à l'inconstructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières des communes, au bénéfice des bâtiments de transformation et commercialisation des produits agricoles, et d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole ».

Localement, le territoire s'inscrit dans ce mouvement et souhaite accompagner le développement de projets de diversification de



l'activité agricole, que ce soit vers de la transformation et de la commercialisation de la production agricole, ou vers le développement d'une offre touristique.

R15 - Ainsi, les documents d'urbanisme pourront définir, en zones agricoles ou naturelles (et sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux), des secteurs dans lesquels ces activités seront autorisées (dans les Plu et Plui, des STECAL).

P13 - Ces secteurs devront être localisés à proximité immédiate des zones de production ou des sites d'exploitation agricole.

1.3.2 - Soutenir l'élevage en intégrant son rôle de gestionnaire du bocage

« Protéger les élevages et les terres stratégiques pour leur pérennité dans les documents d'urbanisme »

Les difficultés rencontrées ces dernières années dans la pratique de l'élevage ne pourront être traitées dans les documents d'urbanisme. Pour autant, il convient de limiter les éventuelles difficultés induites par le développement de l'urbanisation, et plus particulièrement par l'introduction de tiers à proximité des exploitations. Ainsi, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de veiller à protéger en priorité les abords des sites d'élevage ainsi que les terres stratégiques pour leur pérennité. Dès lors, le Scot réaffirme l'importance des diagnostics agricoles.

P14 - Les documents d'urbanisme locaux devront impérativement veiller à préserver les abords des sites d'exploitations agricoles, en apportant une attention toute particulière aux sites d'élevage.

Il ne s'agit pas simplement de garantir le respect des distances sanitaires légales, mais bien de préserver les terres stratégiques occupées par ces exploitations. Les plans locaux d'urbanisme peuvent mobiliser des outils de protection spécifiques en lien avec la préservation de sites d'intérêts écologiques. Rappelons ici que le maintien de l'activité d'élevage permet souvent de gérer efficacement des secteurs sensibles du point de vue environnemental (zones humides par exemple).

R16 - Les documents d'urbanisme sont fortement encouragés à entamer une réflexion sur le maintien de l'activité d'élevage en zone humide et à user des outils réglementaires à leur disposition pour sanctuariser ces espaces.

1.3.3 - Accompagner le développement de la filière bois d'amont en aval

« Connaître le potentiel de valorisation de la filière bois sur le bocage »

Des études ont d'ores-et-déjà été menées par le Parc naturel régional quant au potentiel de valorisation de la filière bois sur l'ensemble du bocage percheron. Ces premières estimations ne font état que du potentiel offert par l'accroissement annuel. Toujours dans l'objectif de valoriser les atouts du territoire, le Scot propose dans un premier temps d'affiner ces estimations par le biais d'inventaires quantitatifs et qualitatifs plus précis.

R17 - Inventorier le bocage afin d'estimer finement le potentiel de valorisation de la filière bois localement.

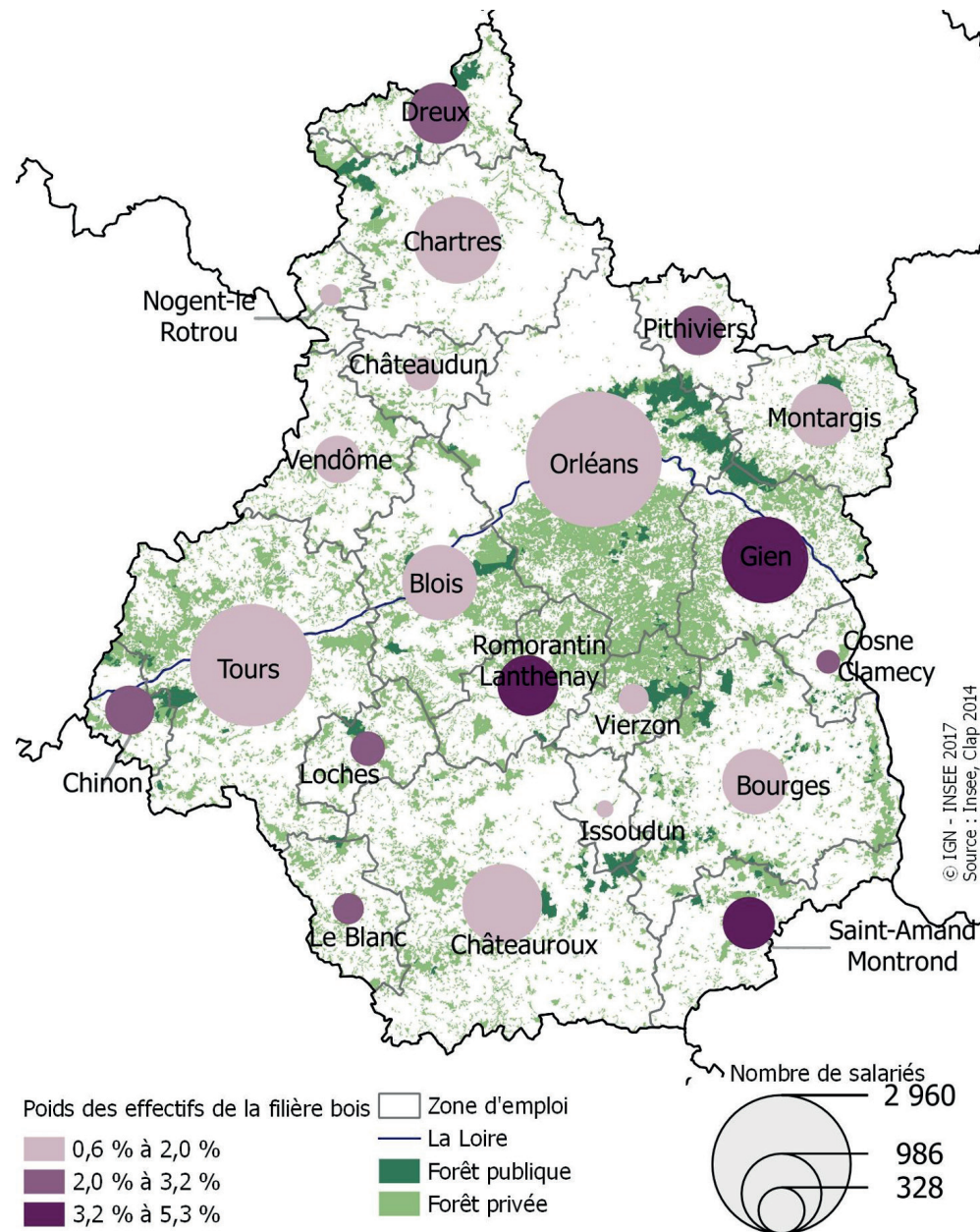
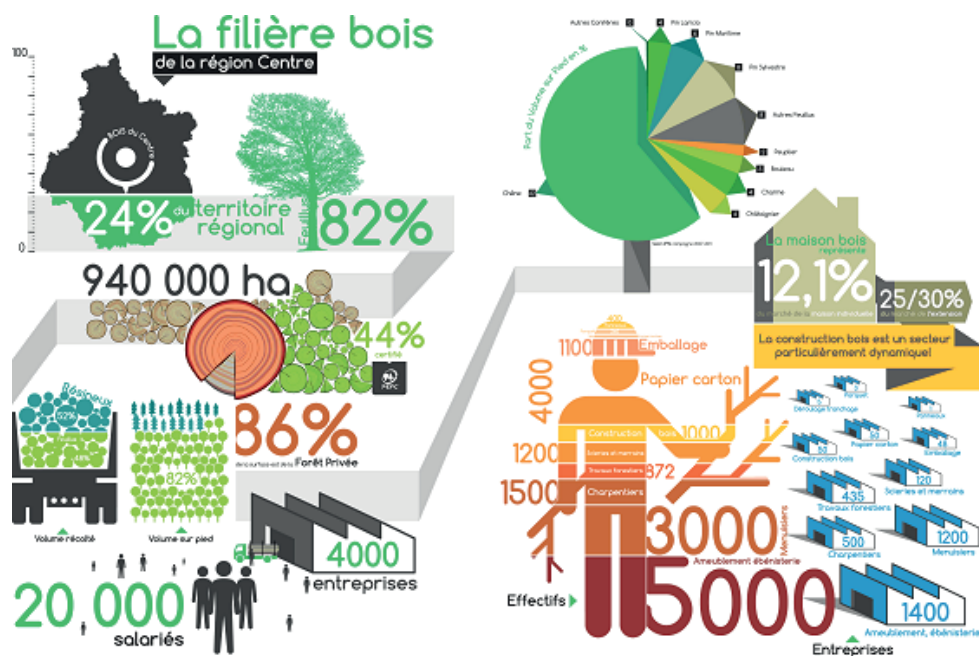


« Développer la filière bois d'amont en aval »

Le Perche est un territoire marqué par la présence de nombreux boisements. Pourtant, la filière bois n'apparaît pas si développée. L'objectif du Scot est de promouvoir cette filière porteuse d'emplois locaux et valorisant les richesses du territoire. Pour ce faire, il est proposé d'accompagner le développement de la filière bois énergie, et de valoriser le rôle économique de la forêt au sens large.

R18 - Développer la filière bois énergie, *a minima* en apportant un soutien à la mise en place de chaudières bois au sein des collectivités.

R19 - Valoriser le rôle économique de la forêt, et accompagner le développement d'activités à plus fortes valeurs ajoutées (en lien avec le secteur industriel par exemple).



1.4 - Pour une mise en tourisme du patrimoine

Autre volet de l'économie présentielle, le tourisme apparaît enfin comme un axe de développement majeur pour l'avenir du territoire. Son patrimoine au sens large (naturel et culturel) doit être encore mieux mis en valeur. Le Scot propose quelques pistes l'amélioration, et s'inscrit dans les démarches d'ores-et-déjà engagées localement (par exemple au travers du plan mobilité engagé à l'échelle du pôle territorial).

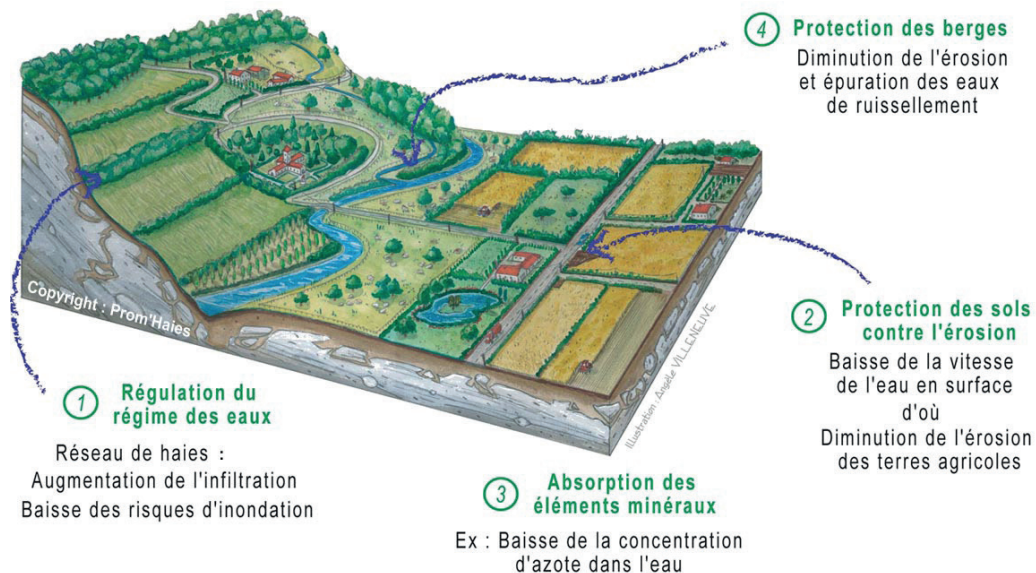
1.4.1 - Préserver l'image de marque du Perche : le bocage

« Obliger les documents d'urbanisme à protéger efficacement les linéaires de haies »

Du point de vue touristique, les haies fondent l'image d'Épinal du Perche. Leur préservation doit être garantie au sein des documents d'urbanisme. Cette exigence renvoie finalement à la préservation du paysage au sens large. Ainsi, la protection du bocage est traitée plus spécifiquement dans l'orientation 2.3 « Pour une mise en valeur de l'identité percheronne ».

Par ailleurs, et de manière plus facultative, les documents d'urbanisme pourront véhiculer des guides de bonnes pratiques et d'actions en faveur des haies et du bocage. Une nouvelle fois, le Scot souligne le travail de pédagogie réalisé par l'équipe du Parc naturel régional.

R20 - Faire connaître les actions en faveur des haies et du bocage. Ces éléments pourront utilement être annexés aux documents d'urbanisme (guides de « bonnes pratiques », plans de gestion des haies ...).



1.4.2 - Mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel

« Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine culturel remarquable »

La mise en tourisme du territoire nécessite de préserver et de mettre en valeur le patrimoine culturel remarquable. On parle effectivement des monuments historiques (inscrits ou classés), mais également du patrimoine vernaculaire (« petit patrimoine »). S'agissant d'un territoire à l'identité et au passé industriel, il semble aussi intéressant de valoriser l'ensemble du patrimoine qui s'y rapporte.

P15 - Intégrer les enjeux de mise en valeur des monuments historiques (inscrits ou classés), par exemple en mettant en place des outils de gestion efficaces (Périmètre délimité des abords, Site patrimonial remarquable) en lien avec les Architectes des bâtiments de France.

P16 - Les documents d'urbanisme locaux veilleront également à repérer le patrimoine vernaculaire qui participe aussi à la valorisation de l'identité rurale du territoire.

R21 - En lien avec le passé industriel du territoire, le Scot propose de s'interroger sur l'opportunité d'une mise en valeur du patrimoine industriel (anciennes friches, moulins ...).

« Respecter le patrimoine « ordinaire » qui fonde l'identité du territoire »

L'attractivité touristique du territoire se fonde encore davantage sur la qualité du bâti percheron et des espaces publics. Ainsi, il est demandé, en lien avec les orientations sur le cadre de vie, de respecter cette identité dans les opérations de réhabilitation de bâtis anciens et dans les nouvelles opérations.

R22 - Au titre de la mise en tourisme du territoire, il est demandé aux documents d'urbanisme locaux de veiller au respect de l'identité architecturale du bâti percheron. Une attention particulière sera également demandée sur les nouvelles opérations (bâti et espaces publics).

1.4.3 - Structurer une offre de mobilité cohérente à l'échelle du pôle territorial

« Développer une offre de mobilité en lien avec l'activité touristique du territoire »

On traite ici d'une partie des questions de mobilité liées à la pratique touristique. L'objectif principal développé ici est d'offrir une nouvelle façon de découvrir le Perche sans la voiture. Ces premières orientations seront complétées par celles relatives à l'aménagement du territoire traitées dans la suite du document. Par ailleurs, l'ensemble des orientations en lien avec les enjeux de mobilité s'appuie sur l'étude mobilité menée actuellement par le Pôle territorial.



R23 - Faciliter les mobilités douces à l'échelle du territoire du Pôle territorial, et en lien avec l'offre de transport collectif (et en particulier à proximité des gares).

R24 - Développer le covoiturage et l'auto-partage à l'échelle des Communautés de communes, le long des axes structurants du territoire.

R25 - Compléter le maillage des pistes cyclables et prévoir des aménagements spécifiques.

1.4.4 - Prôner une coordination territoriale notamment en matière de communication

« Proposer une stratégie de développement touristique commune à l'échelle du Perche »

Force est de constater qu'il existe encore des difficultés à mettre en place une stratégie de développement touristique commune à l'échelle du Perche. Même si le présent Scot ne traite que de la partie *eurélienne* du Perche, il convient de « jouer collectif » pour renforcer l'attractivité touristique des lieux. Ainsi, il est proposé de définir une stratégie à l'échelle du Pôle territorial voire du Parc naturel régional, et de renforcer les efforts en matière de signalétique touristique.

R26 - Développer une stratégie de développement touristique à l'échelle supra-intercommunale.

R27 - Poursuivre les efforts en matière de signalétique touristique.



AMBITION 2

La qualité du cadre de vie percheron



2.1 - Pour un territoire de la proximité

Le territoire du Pôle territorial du Perche se caractérise par une forte dominante rurale. Pour autant, le Scot vise à renforcer l'armature territoriale (orientations relative à l'aménagement du territoire) afin d'offrir une plus grande proximité des services à la population (commerces, services et équipements). Outre l'organisation de cette offre de services de proximité, il convient de limiter la dépendance à la voiture en proposant des solutions alternatives et complémentaires. Enfin, la problématique de la revitalisation des centres-bourgs est traitée dans le but de renforcer l'attractivité et la convivialité de ces lieux de centralité.

2.1.1 - Organiser une offre de services et d'équipements primaire et de proximité

« Viser *a minima* le maintien de l'accès aux services et équipements du panier de la vie courante »

Dans son schéma d'accessibilité aux services, la Direction départementale des territoires d'Eure-et-Loir propose une structure du territoire en bassins de vie en se basant sur les paniers d'équipements et de services issus des études INSEE. Afin d'organiser le territoire du Perche, le Scot propose de s'appuyer sur cette méthode et plus particulièrement sur le panier « Vie courante » de l'INSEE. Cette première base de services et d'équipements a été complétée pour répondre à la réalité du terrain, et aux évolutions récentes. Ce panier amélioré est présenté ci-dessous :

Panier «vie courante» amélioré			
Banque	Supermarché	École primaire	Services d'aides aux personnes âgées
École de conduite	Boulangerie	Médecin	
Coiffure	Librairie	Dentiste	
Restaurant	Épicerie	Infirmier	Garde d'enfants
Gendarmerie	Collège	Pharmacie	France services
Poste	École maternelle	Labo d'analyses *	

P17 - À l'échelle du pôle de centralité et des pôles de proximité, les documents d'urbanisme locaux veilleront à offrir les conditions permettant *a minima* de maintenir l'accès aux services et équipements listés ci-dessus comme faisant partie du panier de la vie courante.

* *A minima*, il s'agira de maintenir une offre en matière d'analyses médicales à l'échelle du pôle de centralité.

Par cette prescription, il s'agira de maintenir une offre de base (équipements primaires) à l'échelle des bassins de vie (territoires de proximité).

Afin de conforter l'ensemble de l'armature territoriale, il appartient également aux pôles ruraux et aux villages de maintenir et de développer une partie de ces services.

R28 - Les pôles ruraux et les villages complèteront cette offre de proximité par le maintien voire le développement d'une offre adaptée à leurs caractéristiques.



R29 - Pour ce faire, les documents d'urbanisme locaux pourront s'appuyer sur les seuils démographiques de généralisation.

Qu'est-ce que le seuil de généralisation?

Il représente le seuil démographique au delà duquel 90% des communes du département dispose du service concerné.

Afin de répondre aux enjeux de redynamisation des centres-bourgs du territoire (évoqués plus précisément dans la suite du document), il est souhaitable que l'offre de services et de commerces se localise en priorité en centralité. Ainsi, le développement de commerces en périphérie restera autorisé, mais uniquement de manière exceptionnelle. Il s'agira de démontrer l'impossibilité d'une implantation en centre-bourg, et la non-concurrence avec les commerces existants de proximité. Le volet commercial sera davantage développé dans le Document d'aménagement artisanal, commercial et logistique (DAACL) annexé à ce document.

P18 - Le maintien et le développement de l'offre de services et de commerces devra se faire en priorité en centre-bourg. Le développement d'une offre en périphérie pourra être envisagée uniquement s'il est fait la démonstration de la non concurrence avec l'offre de proximité, et de l'impossibilité de son implantation en centre-bourg.

S'agissant des équipements scolaires et de santé, il est recommandé de mener une réflexion sur les circulations douces, et de les localiser de préférence en centre-bourg pour capter leur pouvoir d'attractivité.

R30 - S'agissant des équipements scolaires, il est demandé de mener une réflexion quant à leur accès en circulation douce (active) depuis le centre-bourg.

R31 - S'agissant des équipements et services de santé, et dans la mesure du possible, il est souhaitable de les regrouper au sein d'un pôle clairement identifié en centre-bourg.

2.1.2 - Articuler cette armature avec une offre de mobilité complémentaire à la voiture

« Développer une réflexion sur le développement des mobilités actives au sein des centres-bourgs »

L'usage de la voiture est et restera centrale dans l'organisation du territoire. Cependant, le Scot vise à donner plus de place aux autres moyens de transport, notamment en traitant la question des mobilités actives (vélo, marche à pied) au travers d'orientation d'aménagement et de programmation des documents d'urbanisme. Notons que ces dispositions s'articulent avec celles d'ores-et-déjà présentées dans l'objectif 1.4.3.

P19 - Les documents d'urbanisme locaux devront traiter des mobilités actives au travers des orientations d'aménagement et de programmation (thématique ou sectorielles), *a minima* à l'échelle du pôle de centralité et des pôles d'équilibre.

Cette prescription pourra être complétée avec la recommandation d'une étude identique à l'échelle des bassins de vie.

R32 - Une orientation d'aménagement et de programmation thématique pourra traiter des mobilités au sein des bassins de vie. L'objectif principal étant de faire converger cette offre vers les différentes polarités du territoire.

Aussi, le développement des mobilités alternatives est à privilégier, et par exemple le transport à la demande et le covoiturage.



2.1.2 - Renforcer l'attractivité et la convivialité des centres-bourgs

« Contribuer à la mission de revitalisation des centres-bourgs au travers des documents d'urbanisme »

Dans le cadre des missions de revitalisation de centre-bourg en cours (opérations cœur de ville, petites villes de demain, bourg-centre), le Scot souhaite apporter sa pierre à l'édifice. Pour cela, il est demandé aux documents d'urbanisme d'analyser les forces et faiblesses des centres-bourgs du territoire, et d'en extraire une stratégie de développement des commerces notamment. Ces analyses pourront déboucher sur des orientations d'aménagement et de programmation (spécifiques à chaque centre-bourg ou thématique).

P20 - Les documents d'urbanisme locaux devront s'attacher à analyser les forces et faiblesses des différents centres-bourgs en vue du développement des commerces de proximité.

R33 - Ces analyses pourront conduire à la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation spécifiques ou thématiques. Elles pourront notamment se baser sur les caractéristiques suivantes :

- la qualité perçue des centres-bourgs,
- les flux de véhicules et de piétons à valoriser,
- la problématique du stationnement.



2.2 - Pour une transition numérique

2.2.1 - Continuer les efforts en matière de déploiement du THD

« Accompagner le déploiement effectif du très haut débit sur le territoire »

Par l'action du département, le déploiement du très haut débit sera finalisé courant de l'été 2022. Il convient cependant de poursuivre les efforts en matière de déploiement effectif sur le terrain.

P21 - Dans un souci d'efficacité de l'aménagement économique du territoire, les documents d'urbanisme locaux veilleront à privilégier les secteurs où le déploiement du très haut débit est totalement effectif.

2.2.2 - Accompagner le développement des nouveaux usages du numérique

« Valoriser les nouveaux usages du numérique, et notamment le lien avec France Services »

Il s'agit ici pour le Scot de valoriser les nouveaux usages numériques, et de pointer le rôle essentiel de France Services comme politique de soutien pour la population.

R34 - Mettre en valeur les nouveaux usages du numériques, et notamment les nouveaux modes de travail (tiers-lieux, télétravail), et valoriser la présence des antennes France Services comme outil d'inclusion sociale et numérique au service de la population locale.



2.3 - Pour la mise en valeur de l'identité percheronne

La qualité du cadre de vie se fonde en grande partie sur l'identité du territoire. Cette partie du document d'orientations et d'objectifs vise à préserver et à mettre en valeur cette identité, que ce soit au travers des paysages identitaires, d'une prise en compte renforcée de l'environnement et de la biodiversité, par la promotion de l'architecture locale, ou par la valorisation du « petit » patrimoine.

2.3.1 - Veiller à préserver les paysages identitaires au travers des opérations d'aménagement

« Intégrer la préservation des paysages dans les opérations d'aménagement »

La préservation des paysages devra être intégrée dans les réflexions menées par les documents d'urbanisme sur les futurs secteurs à urbaniser. Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation intégreront cette thématique majeure pour le territoire. Par ailleurs, il conviendra de protéger efficacement le bocage par un repérage au sein des PLU(i). La bonne gestion des vallées sera corrélée au maintien de l'activité d'élevage.

P22 - Les documents d'urbanisme veilleront à l'intégration paysagère des nouveaux secteurs à urbaniser. Cette intégration pourra être traitée au travers des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

P23 - Par ailleurs, les mêmes documents d'urbanisme devront préserver l'ambiance boisée dans les secteurs bâtis. Cette prescription pourra être traitée autant dans le règlement écrit qu'au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation.

P24 - La préservation du bocage est un objectif central en matière de mise en valeur du paysage percheron. Les documents d'urbanisme devront définir une stratégie de protection effective.

Afin d'organiser une réponse cohérente à l'échelle du territoire du Pôle territorial, il conviendra de repérer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les linéaires de haies les plus stratégiques. Ce repérage pourra être complété d'une série de compensation pour intégrer les enjeux locaux (notamment les enjeux de développement de l'activité agricole).

R35 - Cette préservation pourra se baser sur le travail d'inventaire et de repérage effectué par le PNR du Perche.

Outre la préservation des paysages, il convient également de veiller à leur mise en valeur aux travers des futurs aménagements.

R36 - Favoriser des aménagements respectueux des sites et des perspectives (cônes de vue, implantation des bâtiments, perception des paysages, des villages ou des éléments patrimoniaux).

Enfin, il apparaît important de traiter de la réouverture des vallées, et d'y associer le rôle de l'élevage comme gestionnaire de l'espace.

P25 - Le maintien et la réouverture visuelle des fonds de vallée devra également être favorisée. En cela, le maintien de l'activité d'élevage et des prairies associées est un objectif à rechercher.



2.3.2 - S'inscrire dans une prise en compte renforcée de l'environnement et de la biodiversité

« Veiller à prendre en compte efficacement les enjeux environnementaux »

Pour prendre en compte de manière efficace ces enjeux environnementaux, il est demandé d'intégrer des volets spécifiques aux sein des orientations d'aménagement et de programmation. Ces volets « environnement et biodiversité » devront également traiter des continuités écologiques en apportant une attention particulière à la traduction des corridors écologiques. En lien avec les évaluations environnementales, il est recommandé de s'appuyer sur la démarche ERC (éviter réduire compenser).

P26 - Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles des documents d'urbanisme locaux devront obligatoirement intégrer un volet renforcé de prise en compte des enjeux environnementaux et de biodiversité. Outre ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles, il apparaît nécessaire de prévoir une orientation d'aménagement et de programmation thématique traitant de ces enjeux environnementaux.

P27 - *A minima*, il est demandé de définir des actions en faveur des continuités écologiques.

R37 - Ces orientations d'aménagement et de programmation pourront utilement s'inscrire dans une démarche ERC.

2.3.3 - Promouvoir l'architecture typique du Perche dans la rénovation et la construction neuve

« Préserver et mettre en valeur le patrimoine historique des bourgs et villages percheros »

Il s'agit ici de prolonger la simple protection des monuments historiques en encourageant les actions de mise en valeur au travers des actions sur l'espace public, du repérage des éléments remarquables, et par la mise en place d'outil de gestion adaptés.

P28 - Les documents d'urbanisme devront intégrer les enjeux de protection et de mise en valeur des monuments historiques, qu'ils soient inscrits ou classés. Cela pourra se décliner au travers d'orientations relatives à la qualité des espaces publics.

P29 - Cette mise en valeur pourra également se matérialiser par du repérage patrimonial des bâtiments nécessitant d'être préservés (repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme).

P30 - Accompagner la mise en place de SPR (Site patrimonial remarquable), et de PDA (périmètre délimité des abords), pour une intégration efficace des espaces remarquables.



« Traduire l'identité percheronne dans les futures constructions »

La promotion de l'architecture percheronne passera aussi (et surtout) par des exigences sur les futures constructions. Il convient donc pour les documents d'urbanisme de traduire cette identité dans des dispositions réglementaires.

P31 - Les documents d'urbanisme locaux veilleront à proposer des dispositions réglementaires respectueuses de l'architecture percheronne, que ce soit en centre-bourg ou en périphérie.

R38 - Pour une cohérence à l'échelle du Perche, des orientations d'aménagement et de programmation thématiques pourraient être construites sur la base des fiches ressources éditées par le PNR du Perche.

2.3.4 - Mettre en valeur le « petit » patrimoine, comme marqueur de l'identité rurale

« Préserver le patrimoine vernaculaire au même titre que le patrimoine remarquable »

Tout comme le patrimoine bâti remarquable, le territoire est riche de son « petit » patrimoine rural que le Scot souhaite également préserver.

P32 - Au même titre que le bâti remarquable, le patrimoine vernaculaire pourra être mis en valeur au travers d'un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



2.4 - Pour une véritable transition écologique

En matière de qualité du cadre de vie, le Perche se distingue par la richesse de son environnement. Dans cette dernière partie, le Scot s'attache à préserver cet environnement en s'appuyant notamment sur la trame verte et bleue. Ainsi, il s'agira dans un premier temps de préserver strictement les réservoirs de biodiversité, puis de s'appuyer sur les corridors écologiques. Enfin, on accompagnera le développement d'une véritable culture environnementale dans les projets d'aménagement, et une utilisation raisonnée des ressources naturelles.

2.4.1 - Préserver et renforcer les continuités écologiques

« Préserver les zones humides, composantes sensibles de la trame bleue »

La trame bleue est composée en majorité par les cours d'eau. Les zones humides participent également aux continuités écologiques du territoire, et offrent une richesse biologique importante.

P33 - L'ensemble des réservoirs de biodiversité de la trame bleue devront être protégés par les documents d'urbanisme. Le repérage et la protection des zones humides devront être effectifs (zonage et règles spécifiques). Ce repérage pourra s'appuyer sur l'inventaire des zones humides réalisé par le Parc du Perche en 2019.

P34 - Les mares naturelles ou traditionnelles devront être répertoriées dans le cadre des documents d'urbanisme ; l'inventaire du Plan mares du Département peut être utilisé à cet effet.

« Préserver les milieux boisés qui participent grandement aux continuités écologiques »

Le SRCE de la région Centre-Val-de-Loire et la cartographie des composantes de la trame verte et bleue construite par le PNR du Perche montrent que les continuités écologiques de la trame verte s'appuient en grande partie sur les milieux boisés. Leur préservation est donc un enjeu important.

P35 - Les réservoirs de biodiversité de la trame verte devront être protégés par les documents d'urbanisme.

P36 - Dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les continuités boisées devront être précisées. S'il s'avère qu'elles participent à un corridor, elles devront également être préservées. De manière générale, les corridors de milieux boisés devraient être préservés.

« Préserver les pelouses sur sols calcaires en protégeant les sommets de coteaux »

L'analyse des enjeux en matière de reconquête de milieux favorables à la trame verte et bleue montre que les coteaux calcaires offrent une forte richesse écologique. La préservation de ces coteaux est donc intéressante du point de vue du paysage et de celui de la biodiversité.

P37 - Les réservoirs de biodiversité de la sous trame des pelouses sèches (en orange sur la carte ci-dessous) devront être protégés par les documents d'urbanisme.



« Protéger et mettre en valeur les espaces prairiaux bocagers comme espaces écologiques identitaires »

Le bocage apparaît comme étant le milieu identitaire central du Perche. Il participe grandement à sa richesse écologique. Aussi, il convient de le protéger au travers des espaces prairiaux bocagers repérés dans la trame verte et bleue du PNR du Perche.

P38 - Les réservoirs de biodiversité des espaces prairiaux bocagers devront être protégés dans les documents d'urbanisme. Cela pourra se traduire, au choix, par un repérage ou par des zonages spécifiques.

« Favoriser les continuités écologiques en précisant localement les principaux corridors »

Ces corridors participent aussi aux continuités écologiques. Ils sont une composante à part entière. En ce sens, il convient de les protéger au travers des documents d'urbanisme.

P39 - Les continuités écologiques devront être considérées comme des secteurs à enjeux que les documents d'urbanisme devront traiter avec vigilance.

R39 - Les documents d'urbanisme locaux pourront utilement s'appuyer sur des orientations d'aménagement et de programmation pour traiter ces secteurs à enjeux.

R40 - Le système bocager protégé pourra être mis en valeur en matière de continuités écologiques effectives.

2.4.2 - Développer une culture environnementale dans les projets d'aménagement

« Veiller à développer la démarche ERC dans les orientations d'aménagement des secteurs à urbaniser »

Les zones à urbaniser doivent faire l'objet d'une attention particulière du point de vue environnementale. L'évaluation environnementale continue des documents d'urbanisme s'appuie sur la démarche ERC (éviter, réduire, compenser). Cette démarche doit être développée avec les élus le plus amont possible.

R41 - Les réflexions menées sur les futures zones à urbaniser devraient s'appuyer sur la trame verte et bleue en appliquant la démarche ERC le plus en amont possible pour intégrer efficacement les enjeux environnementaux.

« Développer une culture locale en matière d'aménagement durable »

Les futures opérations d'aménagement veilleront à prendre en compte les enjeux liés à l'utilisation des essences locales, à la gestion des espèces invasives, et au renforcement de la présence végétale dans les espaces publics.

P40 - Favoriser l'utilisation des essences locales pour les plantations (espaces publics, clôtures, intégration paysagère ...), et intégrer la problématique des espèces invasives.



P41 - Renforcer la présence du végétal au sein des futurs espaces publics afin de créer des îlots de fraîcheur, d'améliorer la qualité, et de renforcer les caractéristiques traditionnelles.

2.4.3 - Veiller à une utilisation raisonnée des ressources naturelles

« Intégrer les enjeux de la préservation des ressources en lien avec les projets de territoire »

Dans cette dernière partie il sera question de l'utilisation raisonnée des ressources naturelles du territoire. On veillera ainsi à intégrer les enjeux de la qualité de l'air dans les documents d'urbanisme, à adapter les projets de territoire à la gestion de la ressource en eau, et à considérer le sol comme une ressource naturelle à part entière (en lien avec les enjeux du ZAN).

P42 - Maintenir la qualité de l'air et suivre les recommandations inscrites dans le PCAET du Perche.

P43 - Adapter les projets de territoire à l'adéquation durable des besoins et de la ressource en eau.

P44 - Considérer le sol comme une ressource naturelle à part entière : principal enjeu de la mise en œuvre de la politique du zéro artificialisation nette.



AMBITION 3

L'aménagement durable du territoire



3.1 - Pour un renforcement des pôlarités territoriales

Au travers du scénario de croissance de la population évoqué dans le Padd (accueil de 3 100 nouveaux habitants d'ici 2041), le Scot vise principalement à renforcer les polarités du territoire, et à maintenir l'équilibre entre les différents bassins de vie.

3.1.1 - Intégrer le taux de croissance démographique moyen à l'échelle du Pôle territorial

« Ce scénario de développement se traduit par un taux de croissance annuel moyen de l'ordre de 0,35% à l'échelle du territoire »

Au travers de ce taux de croissance annuel moyen, le Scot vise à donner la possibilité aux différents territoires d'accueillir de nouveaux habitants. Il ne s'agit pas de considérer ce taux comme une valeur absolue, mais plutôt comme une moyenne qui laisse la place aux spécificités et aux projets des différentes communautés de communes.

P45 - À l'échelle du Pôle territorial, le taux de croissance annuel moyen recherché est de 0,35%. Ce taux est à considérer comme une moyenne à l'échelle du Scot. Il pourra donc être ajusté en fonction des spécificités locales.

P46 - Dans la mesure du possible, il est demandé aux documents d'urbanisme de s'inscrire dans la répartition territoriale du scénario d'accueil de population développé dans le Padd, à savoir :

- 40% en direction du pôle de centralité,
- 30% vers les pôles de proximité,
- 15% vers les pôles ruraux,
- 15% vers les villages.

3.1.2 - Préserver un équilibre territorial autour des principaux bassins de vie

« Veiller au maintien de l'équilibre démographique entre les différents bassins de vie »

Outre l'enjeu d'organiser la croissance démographique, il apparaît essentiel de maintenir l'équilibre actuel entre les différentes communautés de communes.

P47 - Afin de garantir l'équilibre entre les bassins de vie, le taux de croissance pourra être modulé. À titre indicatif, les documents d'urbanisme pourront s'appuyer sur l'équilibre actuel de la population.

CdC des Forêts du Perche	CdC Terres de Perche	CdC du Perche
20% de la population	35% de la population	45% de la population



« Veiller à traduire la répartition démographique selon le principe de compatibilité à l'échelle du PETR »

Le taux de croissance démographique doit être décliné localement au travers du principe de compatibilité, ce qui laisse une marge d'appréciation pour les documents d'urbanisme locaux. Cette souplesse de traduction doit néanmoins être compensée par une obligation de compatibilité avec l'objectif de renforcement des polarités du territoire, et de maintien des grands équilibres démographiques entre les bassins de vie.

P48 - Il est rappelé que l'objectif démographique d'une croissance annuelle moyenne de 0,35% n'est pas à décliner uniformément à l'échelle de chaque commune.

Néanmoins, pour justifier ces taux de croissance différentiels, les documents d'urbanisme devront a minima faire la démonstration de leur compatibilité avec l'objectif de renforcement des pôlarités territoriales, et du maintien des grands équilibres territoriaux (notamment à l'échelle des communautés de communes).



3.2 - Pour une consommation efficace de l'espace

Afin de garantir l'équilibre avec la souplesse apportée en matière de croissance démographique, le Scot s'attache à organiser une stratégie foncière prônant une consommation de l'espace plus efficace. Il s'agira donc ici de permettre la réelle densification des tissus bâtis au travers de documents d'urbanisme en s'attachant par exemple à se donner les moyens de remobiliser les logements vacants du territoire. Pour répondre aux objectifs du Padd, le Doo rappelle l'équilibre entre densification et extension.

On propose également d'organiser la densification des hameaux structurants à l'échelle du Pôle territorial. L'objectif étant de proposer une règle générale dans laquelle les documents d'urbanisme pourront s'adapter aux spécificités locales.

Enfin, le Scot souhaite accompagner les collectivités vers la mise en œuvre d'une stratégie foncière dans l'optique de préparer l'application du « zéro artificialisation nette » (ZAN) dans les prochaines décennies.

3.2.1 - Permettre la densification des tissus bâtis

« Réaliser des études de densification sur l'ensemble des secteurs bâtis, et y instaurer le DPU »

Comme l'impose la dernière loi « Climat et résilience », il est demandé aux documents d'urbanisme de réaliser des études de densification sur l'ensemble des secteurs bâtis. Ces analyses doivent permettre de repérer le potentiel mobilisable en dents creuses et en renouvellement urbain. Elles permettront aussi de définir des taux de rétention foncière adaptés à la réalité du terrain. En ce sens, ces études pourraient être complétées par une analyse du marché immobilier local (par exemple au travers des données de valeurs foncières - DVF proposées par le CEREMA). En tout état de cause,

il conviendra à l'échelle des communautés de communes (ou à l'échelle du Pôle territorial), de mettre en place des observatoires locaux du foncier et de l'immobilier pour construire des politiques de l'habitat adaptées aux enjeux locaux.

P49 - S'agissant du potentiel en dents creuses :

- Imposer une étude de densification à l'échelle de l'ensemble des secteurs bâtis du territoire
- Instaurer le Droit de préemption urbain (DPU) sur l'ensemble des zones U et AU des documents d'urbanisme, et construire un observatoire local du foncier.

R42 - S'agissant du renouvellement urbain, il est vivement recommandé de s'entourer des acteurs du foncier (foncière locale, Établissements public foncier ...) afin de préparer le territoire aux enjeux du ZAN.

Les évolutions récentes du modèle agricole permettent certainement de libérer du bâti en lui offrant la possibilité de changer de destination (par exemple pour accueillir de l'habitat ou de l'activité économique). Pour ce faire, les documents d'urbanisme doivent procéder au repérage des sites agricoles non pérennes dans les prochaines années. Il convient donc de mobiliser les diagnostics agricoles évoqués plus haut pour estimer ce potentiel de logements.

P50 - Permettre les changements de destination des anciens sites agricoles au travers des documents d'urbanisme locaux si la pérennité de l'activité agricole est remise en cause dans les prochaines années.



« Estimer plus finement le potentiel mobilisable des logements vacants, et mettre en place des outils adaptés »

Le territoire percheron est globalement touché par un taux de vacance des logements assez élevé. Malgré les récentes évolutions liées à la crise sanitaire (et la mobilisation d'une part non négligeable de ces logements), il convient de traiter cette problématique avec davantage d'ambitions. Dès lors, le Scot propose une série de mesures en faveur d'une meilleure connaissance du parc de logements vacants.

P51 - Afin de mieux connaître le parc de logements vacants, une étude de caractérisation des logements vacants sera à réaliser à l'échelle du Pôle territorial. Cette étude permettra de mettre en évidence le niveau de vacance actuel (après crise sanitaire), et de définir une typologie des logements vacants avec leurs caractéristiques propres.

P52 - Cette étude fera l'office d'état initial pour la mise en place d'un observatoire de la vacance piloté à l'échelle du Pôle territorial, et qui engagera des actions en lien avec les Communautés de communes en charge des documents d'urbanisme et des politiques de l'habitat.

Grâce à cette connaissance accrue, les Communautés de communes engageront des actions en faveur de la mobilisation des situations de vacance les plus stratégiques (notamment les logements de centre-bourg).

P53 - Les Communautés de communes mettront en œuvre des actions concrètes en matière de mobilisation des logements vacants stratégiques (centre-bourg par exemple).

R43 - Les Communautés de communes pourront mettre en place des outils de maîtrise foncière et de portage visant à assurer la remise sur le marché des logements vacants.

« Permettre la densification des tissus pavillonnaires en rendant compatibles les règlements avec la méthode BIMBY »

La démarche BIMBY de densification « naturelle » des tissus pavillonnaires implique de ne pas mener de politique défensive au sein des règlements des documents d'urbanisme. Le Scot rappelle cette nécessité, et propose de s'appuyer sur l'expertise du CAUE ou du PNR du Perche en la matière.

P54 - Veiller à ne pas limiter les possibilités de division parcellaire (politique défensive) à la base de la démarche BIMBY.

R44 - Accompagner cette densification douce en adaptant les règlements des documents d'urbanisme locaux.

R45 - Développer une véritable culture de l'urbanisme participatif, et s'appuyer sur des expertises locales (CAUE, PNR du Perche) pour développer des opérations témoins.



3.2.2 - Veiller *a minima* au respect de l'équilibre 69% en extension et 31% en densification

« Respecter cet équilibre en privilégiant au maximum la nécessaire densification des tissus bâtis »

Le Padd inscrit l'équilibre entre densification et extension des tissus bâtis. Il s'agit bien d'un équilibre maximum dans le sens où les documents d'urbanisme locaux veilleront à privilégier dans un premier temps la densification des tissus bâtis avant de définir des secteurs d'extension urbaine.

P55 - Respecter *a minima* l'équilibre de production de logements inscrit dans le Padd, à savoir :

- 69% des logements produits en extension,
- 31% des logements réalisés en densification.

On rappelle cependant que les documents d'urbanisme doivent en priorité mobiliser le potentiel en densification avant de prévoir d'éventuelles zones d'extension urbaine. Dans ce cas, ils veilleront à faire la démonstration du réel besoin en extension (si le potentiel en densification n'apparaît pas suffisant).

3.2.3 - Permettre la densification des hameaux constitués

« Les hameaux constitués peuvent faire l'objet d'opérations de densification »

Le développement en extension des hameaux n'est pas souhaitable. Le Scot rappelle cette règle générale, et renvoie aux documents d'urbanisme la charge de définir précisément ce que l'on entend par « hameau constitué » dans les différents secteurs du territoire. Pour autant, on propose une définition générique pour proposer une déclinaison cohérente à l'échelle du territoire.

P56 - L'interdiction d'étendre les hameaux est la règle générale : seules les opérations de densification sont autorisées. Les documents d'urbanisme locaux devront proposer une définition de ce que l'on entend par « hameau constitué », en lien avec les caractéristiques locales. Cette définition devra *a minima* s'appuyer sur les critères suivants :

- la présence d'au moins 10 constructions (occupés ou non) au sein de la partie actuellement urbanisée,
- une densité bâtie suffisante pour marquer une unité urbaine,
- la présence ou non d'édifice public (mairie, école, église ...),
- l'accessibilité (voirie et transport en commun) et les réseaux,
- les caractéristiques architecturales et paysagères,
- la distance vis à vis des centres-bourgs des bassins de vie,
- l'histoire de la commune.

P57 - Les bourgs-centres des communes historiques des communes nouvelles n'ont pas vocation à être concernés par cette prescription sur les hameaux.



3.2.4 - Engager une stratégie foncière pour préparer le territoire aux enjeux du ZAN

« Préparer le territoire à l'application du ZAN en engageant une politique foncière de renouvellement urbain »

D'ici quelques décennies, les politiques d'aménagement du territoire devront s'employer à ne plus artificialiser, ou tout du moins à compenser toute nouvelle artificialisation. Afin de préparer le territoire à ce nouveau paradigme, le Scot encourage vivement les collectivités territoriales à mettre en place une politique foncière de moyen et long terme favorisant le renouvellement urbain (mobilisation de friches, déconstruction et redensification ...).

R46 - Permettre aux documents d'urbanisme locaux de mener à bien une politique foncière à moyen et long terme. Il s'agira par exemple de définir des zones 2AU (à destination d'habitat ou d'activités) pour engager une politique d'acquisition et de mobilisation du foncier stratégique à l'intérieur des tissus bâtis.



3.3 - Pour une revitalisation de nos bourgs

La revitalisation des centres-bourgs est un enjeu majeur pour l'attractivité du territoire. Ici, le Scot souhaite accompagner les collectivités dans la mise en place d'une politique de l'habitat en faveur des centres-bourgs. Cela s'articule avec les orientations en faveur de la densification des tissus bâtis, et notamment la remobilisation des logements vacants en centre-bourg. Ainsi, en réinvestissant ces centres-bourgs, le Scot favorise l'intensification de ces secteurs stratégiques.

3.3.1 - Encadrer une politique de diversification de l'offre de logements dans les bourgs

« Développer l'offre de logements locatifs pour faciliter le parcours résidentiel sur le territoire »

Le parc de logements du territoire est assez monotypé et répond quasi exclusivement aux attentes de ménages en milieu ou en fin de parcours résidentiel.

Pour renforcer l'offre de logements et faciliter le parcours résidentiel des jeunes ménages, le Scot s'appuie sur le développement de l'offre de logements locatifs. Cette nouvelle offre doit être développée sur la totalité du territoire du Pôle territorial. Il est ainsi proposé de répartir la production de ces logements à l'échelle de chaque bassin de vie (ou Communauté de communes) avec un objectif sous forme de part de logements locatif.

P58 - Offrir une part de logements locatifs dans chacune des nouvelles opérations d'aménagement au sein des pôles (de centralité, de proximité, et ruraux). Les logements locatifs aidés peuvent être ici à privilégier.

P59 - A minima, les documents d'urbanisme veilleront à maintenir les taux actuels de logements locatifs à l'échelle des différentes centralités, à savoir :

- Pôle de centralité : 15%
- Pôles de proximité : 12%
- Pôles ruraux : 5%

3.3.2 - Faciliter le parcours résidentiel à l'échelle des différents bassins de vie

« Proposer des logements plus adaptés aux jeunes et aux seniors pour faciliter le parcours résidentiel »

Toujours dans l'optique de faciliter le parcours résidentiel des habitants du territoire, on propose de s'intéresser aux attentes et besoins des jeunes ménages et des aînés.

P60 - Proposer des formes innovantes en matière d'habitat pour seniors en privilégiant les centres-bourgs, et en respectant la nature des lieux (et ainsi éviter la standardisation de l'habitat et des paysages).

P61 - Accompagner la réhabilitation des logements de centre-bourg pour offrir des logements adaptés pour les jeunes ménages.

P62 - Permettre aux villages de répondre aux attentes des habitants, notamment en matière de diversité de l'offre de logements.



R47 - Encourager la mise en place de plans locaux de l'habitat à l'échelle des Communautés de communes.

3.3.3 - Permettre la réhabilitation des logements anciens en centre-bourg

« Accompagner la réhabilitation des logements en centre-bourg et encourager le développement d'une filière spécifique »

En lien avec les objectifs de mise en valeur des centres-bourgs, et promotion des filières locales, on propose d'accompagner le processus de réhabilitation des logements de centre-bourg par la mise en place d'outils adaptés (foncière locale, adhésion EPFL ...), et par le développement d'une filière économique spécifique (secteur du bâtiment notamment).

R48 - Accompagner la nécessaire réhabilitation des logements anciens en centre-bourg par une politique pro-active des collectivités locales. Cela pourra par exemple prendre la forme de la mise en place d'une foncière à l'échelle du Pôle territorial, de l'adhésion du territoire à l'EPFLI, ou à une collaboration avec les services de l'UDAP dans la mise en place d'opération témoin de rénovation de maisons de ville ...

R49 - Accompagner la mise en place de filières économiques (secteur du bâtiment) pour enclencher ce mouvement de réhabilitation.



3.4 - Pour un nouveau modèle d'aménagement du territoire

La prise en compte des changements climatiques implique de ré-interroger notre modèle de développement et d'aménagement. Il s'agit notamment d'atténuer les émissions de gaz à effet de serre en limitant les déplacements individuels, principale source d'émissions à l'échelle du territoire.

Malgré les efforts d'ores-et-déjà entrepris pour limiter notre impact sur le climat, il est aussi important que le territoire s'adapte aux évolutions climatiques et à la nouvelle donne en matière de risques naturels.

3.4.1 - Inscrire le territoire dans une trajectoire d'atténuation des changements climatiques

« Construire des stratégies visant à limiter l'impact du modèle de développement sur le climat »

Outre les liens existants avec le PCAET du Perche déjà évoqué, il apparaît nécessaire de rappeler l'importance de développer une réelle stratégie en matière de mobilités douces à l'échelle du territoire. Aussi, le Scot propose d'inscrire une position commune et partagée en matière de développement des énergies renouvelables.

R50 - Engager une réflexion stratégique en matière de mobilité douces à l'échelle du Pôle territorial, notamment au travers d'un plan mobilité.

P63 - S'accorder sur une politique commune en matière de développement des énergies renouvelables, à savoir :

Non au développement de l'éolien,

Oui au développement du photovoltaïque (selon la doctrine départementale et de la chambre d'agriculture),

Oui au développement de la méthanisation (si cela ne rentre pas en concurrence avec la pratique agricole),

Oui à la valorisation de la biomasse, notamment en matière de développement de la filière bois énergie.

3.3.2 - Adapter le territoire aux effets des changements climatiques

« Développer une véritable culture du risque, adapter les principes d'aménagement aux évolutions climatiques »

Les effets des changements climatiques commencent à être perceptibles. Le territoire doit s'adapter à ces évolutions, et changer ces pratiques d'aménagement.

P64 - Développer une véritable culture du risque dans les choix de développement. Il s'agit ici de renforcer le rôle de l'évaluation environnementale continue pour limiter au maximum la vulnérabilité des personnes et des biens.

R51 - Adapter les principes d'aménagement aux évolutions climatiques. Cela pourra par exemple se faire au travers d'orientations d'aménagement et de programmation thématiques des documents d'urbanisme.



