

# P.L.U. Potigny

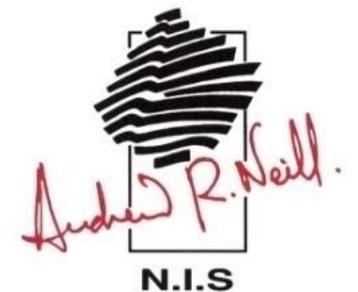
## Plan Local d'Urbanisme

*Vu pour être annexé à la délibération qui l'a*

Arrêté le 16 Mai 2019

# 1.

# RAPPORT DE PRESENTATION



Archie R. Neill.  
N.I.S.

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

## TABLE DES MATIERES

I.	le territoire communal .....	13
A.	Le contexte géographique .....	13
B.	Le contexte administratif .....	14
1.	Le canton .....	14
2.	La communauté de communes Pays de Falaise .....	14
C.	Le contexte territorial .....	16
1.	La Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine .....	16
2.	Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de la Basse-Normandie.....	19
3.	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des bassins Seine Cours d'eau Côtiers normands .....	21
4.	Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (sage) « Orne aval –Seulles » .....	22
5.	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie.....	24
6.	Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE).....	28
7.	Le Pays de Falaise .....	30
8.	Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Falaise .....	31
9.	Le Programme Local de l'Habitat du Pays de Falaise .....	33
10.	Le Bilan du POS.....	35
11.	Synthèse .....	41
D.	Mobilités / Déplacements.....	42
1.	Ce que dit le SCOT .....	42
2.	L'accès routier.....	43
3.	La mobilité professionnelle .....	44

4.	Desserte par les transports en commun .....	45
5.	Les circulations douces et les cheminements alternatifs .....	48
6.	Les autres formes de mobilité durable.....	55
7.	Inventaire des capacités de stationnement des véhicules et vélos des parcs ouverts au public .....	57
8.	Synthèse .....	59
II.	Analyse des données sociales et économiques.....	61
A.	La population .....	61
1.	Etude l'évolution de la population .....	61
2.	Etude de la structure de la population .....	62
3.	Etude du comportement des ménages .....	64
4.	Synthèse .....	65
B.	Le logement .....	67
1.	Etude de l'évolution du parc de logements.....	67
2.	le logement social.....	69
3.	Le programme local de l'habitat du Pays de Falaise.....	69
4.	Synthèse .....	72
C.	Développement économique et activités .....	74
1.	l'emploi.....	74
2.	l'activité .....	75
3.	Synthèse .....	78
4.	le diagnostic agricole .....	79
5.	Synthèse : Préconisations dans le cadre du PLU de POTIGNY .....	131
D.	Les équipements publics.....	133
1.	Les équipements publics d'infrastructure .....	133

2.	Les équipements publics de superstructure.....	136
3.	Synthèse .....	139
III.	Etat initial de l'environnement.....	141
A.	Milieus physique.....	141
1.	Topographie .....	141
2.	Hydrographie.....	142
3.	Qualité des eaux de surface .....	143
B.	Climat / Air / énergie.....	144
1.	Climat.....	144
2.	Energies renouvelables.....	146
3.	Maitrise énergétique : Patrimoine bâti .....	152
4.	Qualité de l'air .....	154
5.	Synthèse .....	154
C.	Les paysages.....	156
1.	Les grandes entités paysagères .....	156
2.	Les entités paysagères du territoire communal : .....	157
D.	L'environnement naturel .....	165
1.	Ce que dit le SCOT (rappel).....	165
2.	Les espaces naturels remarquables.....	167
3.	Les zones humides.....	172
4.	La trame verte et bleue .....	175
5.	Synthèse .....	178
E.	Les contraintes et la protection du territoire .....	179
1.	Risques naturels et technologiques.....	179

2.	Synthèse .....	185
F.	L'environnement bâti.....	186
1.	Les éléments remarquables.....	186
2.	Diagnostic architectural des cités minières .....	188
3.	Le développement urbain .....	202
IV.	Servitudes, contraintes et protection du territoire communal.....	204
A.	Servitudes d'utilité publique.....	204
1.	Les monuments historiques .....	204
2.	Les sites pittoresques : sites inscrits et classés.....	205
B.	Les contraintes et la protection du territoire .....	208
1.	Les contraintes liées aux infrastructures de transport .....	208
	<b>Présentation des choix d'urbanisme retenus.....</b>	<b>209</b>

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

# INTRODUCTION

---

## LE CADRE JURIDIQUE

Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 (loi SRU), Urbanisme et Habitat de 2003 (loi UH) et loi Engagement National pour le Logement de 2006 (ENL) ont profondément modifié le Code de l'urbanisme.

Ainsi, le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) remplace désormais le Plan d'Occupation des Sols (POS), et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) remplace le Schéma Directeur. La révision ainsi que l'élaboration de ces documents de planification s'appuie dorénavant sur une concertation plus large.

Enfin, ce cadre juridique rénové a introduit une nouvelle pièce dans les dossiers : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui traduit de façon synthétique et lisible pour la population les grandes orientations des politiques d'aménagement et de développement qu'ambitionne de mettre en œuvre la collectivité. Ce projet de développement de la commune doit mettre en œuvre des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en plus de définir des orientations générales dans les domaines de l'habitat, des transports, de développement des communications numériques, de l'économie et de l'équipement commercial.

Une révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) a été approuvée en 1999. Il est alors question de modifier ce POS en un Plan Local d'Urbanisme (PLU) selon les dernières modifications apportées par les lois pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) du 13 octobre 2014 et la loi Macron de 2015.

Il s'avère que le POS n'est plus adapté aux nouvelles dispositions législatives et réglementaires actuellement en vigueur sur le territoire communal (notamment la loi ALUR).

## DOCUMENTS A PRENDRE EN COMPTE

La Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine approuvée le 10 juillet 2006 par application de l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme.

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire approuvé le 14 décembre 2007

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé en octobre 2009

Le SCoT Caen Métropole approuvé le 20 octobre 2011 et actuellement en révision depuis la délibération du 5 juillet 2013.

Le PLH de Caen la mer : la commune est incluse dans le périmètre de ce PLH. Il est également en cours de révision sur le territoire de l'agglomération caennaise. Le PLU devra donc tenir compte des avancées de ce dernier.

Le Plan de Déplacements Urbains de Caen la mer approuvé le 19 novembre 2013.

## LES GRANDES ETAPES DU PLU SONT :

1. L'établissement d'un diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques, et environnementaux mis en rapport avec les objectifs généraux de la commune définis dans le cadre de son parti d'aménagement.

2. La définition d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui détermine les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement de la commune, en rapport avec les enjeux et les besoins qui ressortent de l'analyse du diagnostic.
3. La détermination des orientations d'aménagement spécifique, soit par quartier, soit par projet structurant pour la commune, plans masses simplifiés sur les zones à urbaniser les plus significatives ou zones de restructuration.
4. L'élaboration du règlement graphique et écrit qui doit être en cohérence avec les éléments déterminés dans le PADD et les objectifs de la commune à moyen et long terme (échéance 8-10 ans).

Les principes majeurs qui doivent être respectés dans le cadre de l'élaboration de ce PLU

- ***Gestion économe et équilibrée de l'espace***

La contrainte est de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones du territoire communal trop vastes par rapport à l'urbanisation déjà existante, tant d'un point de vue économique que démographique.

L'économie agricole doit être pérennisée au sein de la commune.

L'accroissement des zones de développement ne doit pas se faire au détriment trop important des surfaces agricoles strictement utiles.

- ***Mixité urbaine et sociale***

La mono fonctionnalité des zones est proscrite au bénéfice d'une mixité qui permet le développement d'activités compatibles avec l'habitat sur l'ensemble des zones, mis à part les secteurs réservés à l'industrie lourde et/ou polluante, incompatibles avec le voisinage des habitations.

La mixité de logement doit être recherchée dans les zones d'habitat, mais aussi par quartiers.

- ***Renouvellement urbain, développement de la ville sur elle-même***

L'objectif est de densifier et restructurer les secteurs qui le nécessitent pour éviter l'étalement urbain en périphérie de l'urbanisation déjà existante.

Des opérations de restructuration urbaine peuvent être envisagées.

Eu égard à la taille de la commune, ce principe n'aura que peu d'application.

- ***Développement de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage***

La loi Solidarité, Renouvellement Urbain modifiée par la loi Urbanisme, Habitat proscrit le mitage. Il est préférable d'envisager des opérations de densification de l'urbanisation au sein des parties actuellement urbanisées de la commune par comblement de parcelles non encore urbanisées, en rapport avec la mise en œuvre des deux principes précédents.

- ***Accroissement mesuré des nouvelles zones à urbaniser en rapport avec les besoins réels et non utopiques de la commune***

Ce principe doit être mis en parallèle avec celui de la gestion économe de l'espace.

L'objet est de développer de manière mesurée les zones d'habitat, en rapport avec le développement escompté de l'activité économique dans la commune et le bassin de vie en général.

Une synergie de développement doit être trouvée entre l'accroissement de l'urbanisation à vocation d'habitat et l'accroissement désiré de l'activité économique qui devrait se réaliser par la mise en valeur du potentiel touristique communal.

La superficie de chaque nouvelle zone doit être en rapport avec les besoins dans le cadre d'une prospective d'aménagement équilibrée.

### LES OBJECTIFS DU PLAN LOCAL D'URBANISME:

- Se doter d'un outil de réglementation précis opposable aux tiers, pour affirmer clairement les choix en matière de protection de l'environnement, maîtrise de l'urbanisation économique et des zones d'habitat, pour répondre efficacement à la pression économique qui s'exerce sur la commune,
- Encadrer l'évolution inévitable du cadre communal par un règlement adapté à chaque zone du plan.

### AU SEIN DU RAPPORT DE PRESENTATION SERONT PRESENTES :

1. Le diagnostic territorial de la commune présentant les enjeux et besoins répertoriés
2. L'état initial de l'environnement naturel et bâti
3. La justification des éléments du projet d'aménagement et de développement durable
4. La motivation et la justification des dispositions réglementaires
5. Les incidences du PLU sur l'urbanisation et l'environnement

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

---

# LE TERRITOIRE COMMUNAL

---

## I. LE TERRITOIRE COMMUNAL

### A. LE CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Potigny est une commune du sud de la Campagne de Caen. Elle compte 2 021 habitants en 2014, selon les chiffres de l'INSEE.

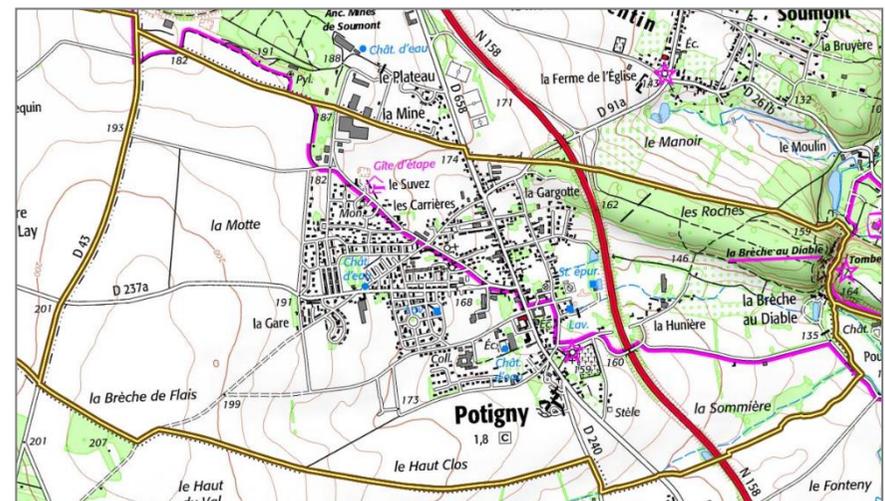
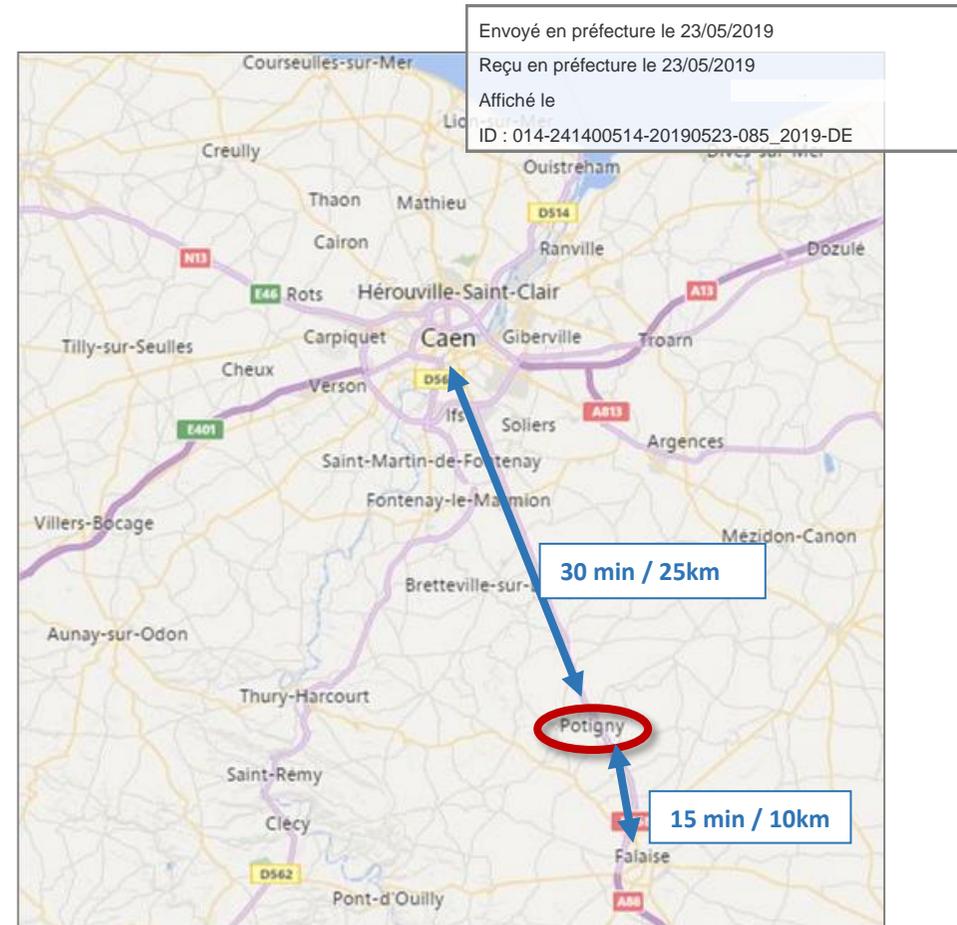
Distante d'à peine trente kilomètres de l'agglomération caennaise et de dix kilomètres de Falaise, elle est desservie par la RN 158 qui lui a permis, ces dernières années, de faciliter son urbanisation. L'histoire de la commune est étroitement liée à celle des mines de fer locales, et plus particulièrement celle de Soumont-Saint-Quentin. Pendant 80 ans, la vie locale s'est organisée autour de cette activité, Potigny accueillant une grande partie de la population ouvrière des Mines.

Aussi, à leur fermeture le 28 juillet 1989, la commune a été durement marquée et confrontée à de nombreux problèmes. En particulier, la fermeture du principal pourvoyeur d'emplois local a entraîné le départ d'une partie de la population active vers de nouveaux bassins d'emplois (à l'Est et au Nord).

Le territoire communal couvre une superficie de 426 hectares, et fait partie d'un vaste plateau agricole, fortement entaillé, à l'est, par la vallée profonde du Laizon.

Il est relativement bien structuré par le réseau de voies de communication avec, comme mentionné ci-dessus, la RN 158 (2X2voies) à laquelle il faut ajouter cinq routes départementales :

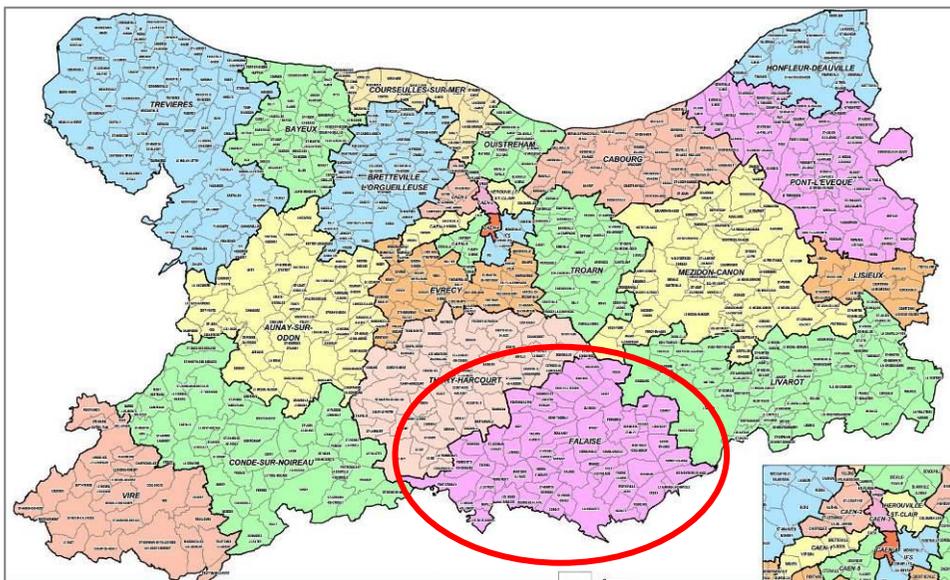
- La RD 658 vers Falaise, qui traverse la commune du nord au sud;
- La RD 237a vers Fontaine-le-Pin ;
- La RD 43, qui longe la limite communale du nord-ouest vers le sud-ouest ;
- La RD 91a vers Soumont-Saint-Quentin, et plus largement vers l'échangeur de la RN 158 vers Caen ;
- La RD 240 vers Villers-Canivet.



## B. LE CONTEXTE ADMINISTRATIF

### 1. LE CANTON

La commune de Potigny fait partie du canton de Falaise qui, depuis le redécoupage des cantons français institué par la loi du 17 mai 2013, regroupe les 57 communes de la communauté de communes du Pays de Falaise.

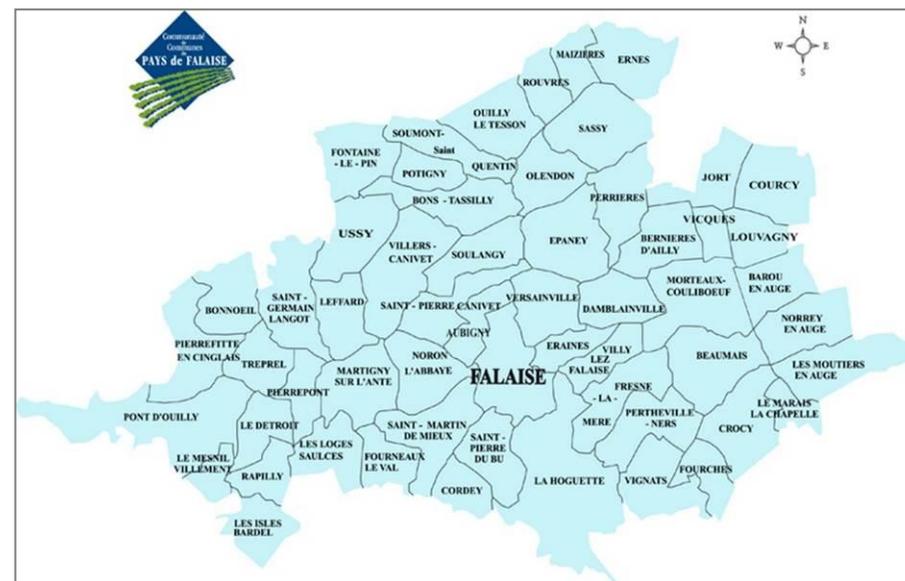


### 2. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES PAYS DE FALAISE

La Communauté de Communes du Pays de Falaise est située au cœur de la Basse Normandie, dans le département du Calvados, à 35 km au sud de Caen. Bénéficiant d'une situation géographique privilégiée, la Communauté de Communes est directement accessible par la future A88 et par l'axe CAEN-

TOURS, ce qui est un atout exceptionnel pour son développement économique et touristique.

La communauté de communes a été créée le 30 décembre 1993. Elle est aujourd'hui composée de 58 communes. Ainsi, la communauté de communes Pays de Falaise représente 28 279 habitants, sur une surface de 488,42 km<sup>2</sup>.



La CdC Pays de Falaise exerce en lieu et place des communes membres des compétences d'intérêt communautaire dont les missions sont les suivantes :

- AMENAGEMENT DE L'ESPACE
  - Élaboration d'une charte intercommunale de développement et d'aménagement
  - Schéma directeur et schéma de secteur
  - Aménagement rural
  - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'intérêt communautaire

- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)
- Plan local d'urbanisme (PLU), document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale
- **ACTIONS DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**
  - Création, extension, aménagement, entretien, et gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales ou touristiques
  - Création et gestion d'immobilier d'entreprises sur les zones d'activités y compris l'existant
  - Politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire
  - Promotion du tourisme : réalisation des missions obligatoires des offices de tourisme selon les dispositions du Code du Tourisme et gestion d'un office de tourisme
- **PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT**
  - Réflexion sur la protection des paysages : études et définition de secteurs présentant des qualités paysagères d'intérêt communautaire
  - Développement éolien
- **MISE EN PLACE DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF**
  - Contrôle de conception et d'implantation (installations neuves et réhabilitées)
  - Suivi du contrôle de bonne exécution (installations neuves)
  - Contrôle périodique (installations existantes)
  - Diagnostic de l'existant (installations jamais contrôlées)
  - Pilotage, coordination et relais financier des travaux de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif réalisés sous maîtrise d'ouvrage privée des particuliers et

éligibles aux aides des partenaires financiers, notamment l'Agence de l'Eau Seine Normandie et le Conseil Départemental du Calvados

- **POLITIQUE DE LOGEMENT ET CADRE DE VIE**
  - Élaboration et réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH)
  - Opérations d'accompagnement liées à la convention PLH
  - Définition et réalisation d'actions permettant le maintien à domicile des personnes âgées : portage de repas, téléalarme et participation à la création d'un Centre Local d'Information et de Coordination auprès des personnes âgées (CLIC), en partenariat avec le Conseil Départemental du Calvados
  - Actions privilégiant l'insertion sociale, professionnelle ou économique auprès des personnes défavorisées par des conventions de partenariat avec des structures associatives œuvrant sur l'ensemble du Pays de Falaise
  - Actions en direction des jeunes de moins de 26 ans : permanences d'accueil, d'information et d'orientation, aide à la formation de jeunes sportifs dans le cadre d'une convention de partenariat avec l'Union Sportive en Pays de Falaise
  - Gestion des services du logement créés en application des articles L621-1 et suivants du code de la construction et de l'habitat
  - Gestion des centres de secours contre l'incendie
  - Politique du logement social d'intérêt communautaire et actions vers des opérations d'intérêt communautaire en faveur du logement des personnes défavorisées
  - Construction et gestion d'un Foyer de Jeunes Travailleurs (FJT)
  - Mise en place d'un Pôle de Santé Libéral et Ambulatoire (PSLA) à coordonner et structurer avec les professionnels de santé

- CONSTRUCTION, ENTRETIEN ET FONCTIONNEMENT D'EQUIPEMENTS CULTURELS, SPORTIFS ET SCOLAIRES

- Construction et gestion d'une piscine
- Dans ce cadre, mise en place d'un service de transport vers la piscine pour les écoles maternelles et primaires des communes membres
- Réhabilitation et mise en valeur des Halles de Pont-d'Ouilly

- TOURISME

- Commercialisation : élaboration et commercialisation de produits et services touristiques en coordination avec les acteurs publics et privés du territoire
- Ingénierie : élaboration et mise en œuvre d'une politique de développement touristique communautaire en coordination avec les acteurs publics et privés du territoire et en lien avec les plans de développement touristique régionaux et départementaux ainsi que le pôle métropolitain. Élaboration d'un schéma de signalisation touristique communautaire
- Animation – événementiel : mise en place de manifestations à vocation touristique
- Equipements – aménagements :
  - > Création et gestion d'équipements touristiques d'intérêt communautaire : Mémorial des Civils dans la Guerre
  - > Création, aménagement et entretien de sentiers de randonnées d'intérêt communautaire, reconnus par le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)
  - > Mise en place d'une signalétique touristique directionnelle et d'animation
- Patrimoine :
  - > Gestion d'un Pays d'Art et d'Histoire ;

> Accompagnement (administratif et technique) des actions de valorisation du patrimoine local

> Tenue et actualisation d'un inventaire du Patrimoine du Pays de Falaise

> Constitution de collections d'intérêt communautaire

- PATRIMOINE DES COLLECTIVITES

- Définition des équipements structurants (voies de communication et immobilier)
- Participation au montage du dossier administratif et au financement des équipements

- SERVICES PUBLICS

- Participation à la construction de bâtiments d'intérêt public pour l'Etat, le Conseil Régional et le Conseil départemental : agence routière départementale, caserne du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

- ACTIVITES CULTURELLES

- Création et gestion d'une école de musique communautaire, ouverture d'antennes et intervention en milieu scolaire
- Création et la gestion d'une médiathèque à Falaise, développement et soutien aux antennes de lecture et bibliothèques existantes, mise en place d'une politique de développement de la lecture publique, notamment par l'organisation d'animations

- CREATION ET GESTION D'UN CHENIL

- GESTION DES MILIEUX AAQUATIQUES ET PREVENTION DES INONDATIONS (GEMAPI)

## C. LE CONTEXTE TERRITORIAL

*Tous les documents supra-communaux présents dans cette sous partie devront être pris en compte dans la rédaction du Plan Local d'Urbanisme de Potigny.*

### 1. LA DIRECTIVE TERRITORIALE DE L'ESTUAIRE DE LA SEINE

L'article 13 de la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE) dispose que « les directives territoriales d'aménagement approuvées avant la publication de la présente loi conservent les effets prévus par l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à cette même loi (...).

Conformément à l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction antérieure à la loi, les DTA ont pour objet de :

- définir les orientations fondamentales de l'État en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires ;
- fixer les principaux objectifs de l'État en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages ;
- préciser, si besoin, les modalités d'application de la loi littoral, adaptées aux particularités géographiques locales.

Dans un contexte d'ouverture internationale de l'Estuaire de la Baie de Seine, de préservation et de valorisation des milieux naturels et ruraux, du littoral et des paysages et d'accompagnement de l'organisation de l'ensemble métropolitain Caen, Rouen, Le Havre, la DTA permet de construire une vision

prospective et largement partagée des enjeux de ce territoire à une échelle pertinente et arrête des grands principes d'organisation et d'utilisation de l'espace.

Après avoir reçu l'approbation du Conseil National de l'Aménagement du Territoire, la DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006.

Façade maritime du bassin parisien, le territoire de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'Estuaire de la Seine regroupe 942 communes relevant de trois départements (Calvados, Eure, Seine-Maritime) et de deux régions (Haute et Basse-Normandie). Ce périmètre s'étend sur 700 000 hectares et accueille environ 1 550 000 habitants.

Lancée à l'initiative et sous la responsabilité de l'Etat, l'élaboration du projet de DTA de l'estuaire de la Seine a été conduite, conformément à la loi en association avec les principales collectivités. Elle est aujourd'hui portée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire.

La mise en place de cette DTA oblige les documents d'urbanismes locaux à être compatibles avec ses orientations générales (SCoT, PLU, cartes communales).

La DTA fixe les trois objectifs suivants :

**1. Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires.**

- Poursuivre la politique d'équipement des ports en harmonie avec les mesures de protection, de gestion et de mise en valeur des espaces naturels et des ressources halieutiques.
- Développer la synergie entre les ports par le biais d'actions communes
- Améliorer la desserte portuaire
- Intensifier les activités logistiques sur les deux rives de la Seine

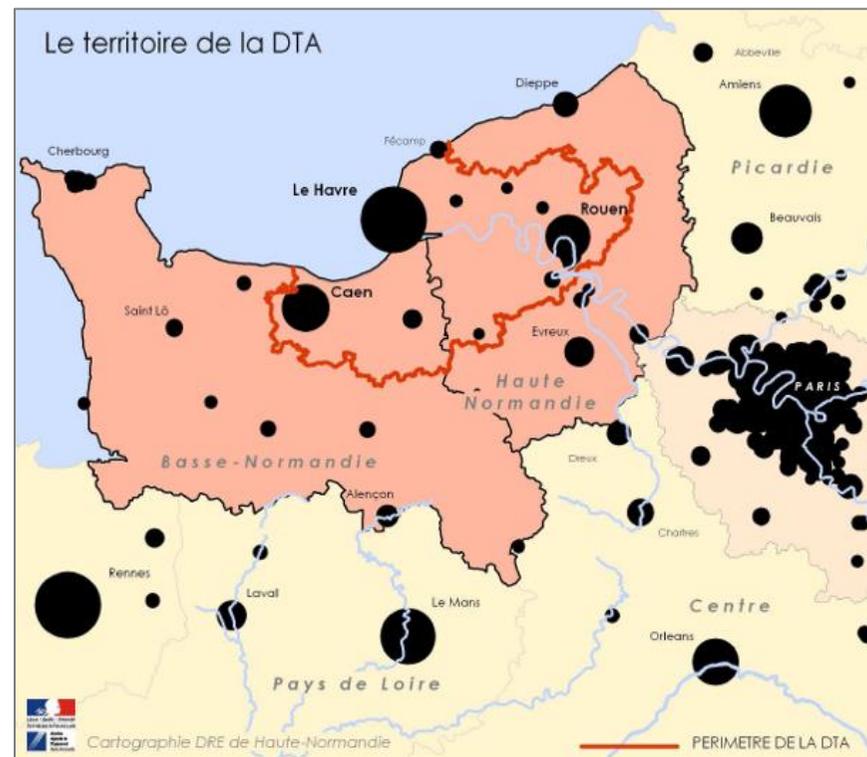
**2. Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages, prendre en compte les risques**

- Préserver les infrastructures naturelles et les ressources halieutiques de l'estuaire de la Seine
- Mettre en valeur les grands ensembles naturels et paysagers caractéristiques de la Normandie
- Prévenir les risques naturels et technologiques par une réduction du risque à la source, la mise en œuvre de dispositifs de sécurité et la maîtrise de l'urbanisation.
- Mieux exploiter le potentiel énergétique éolien, dans le respect des paysages.

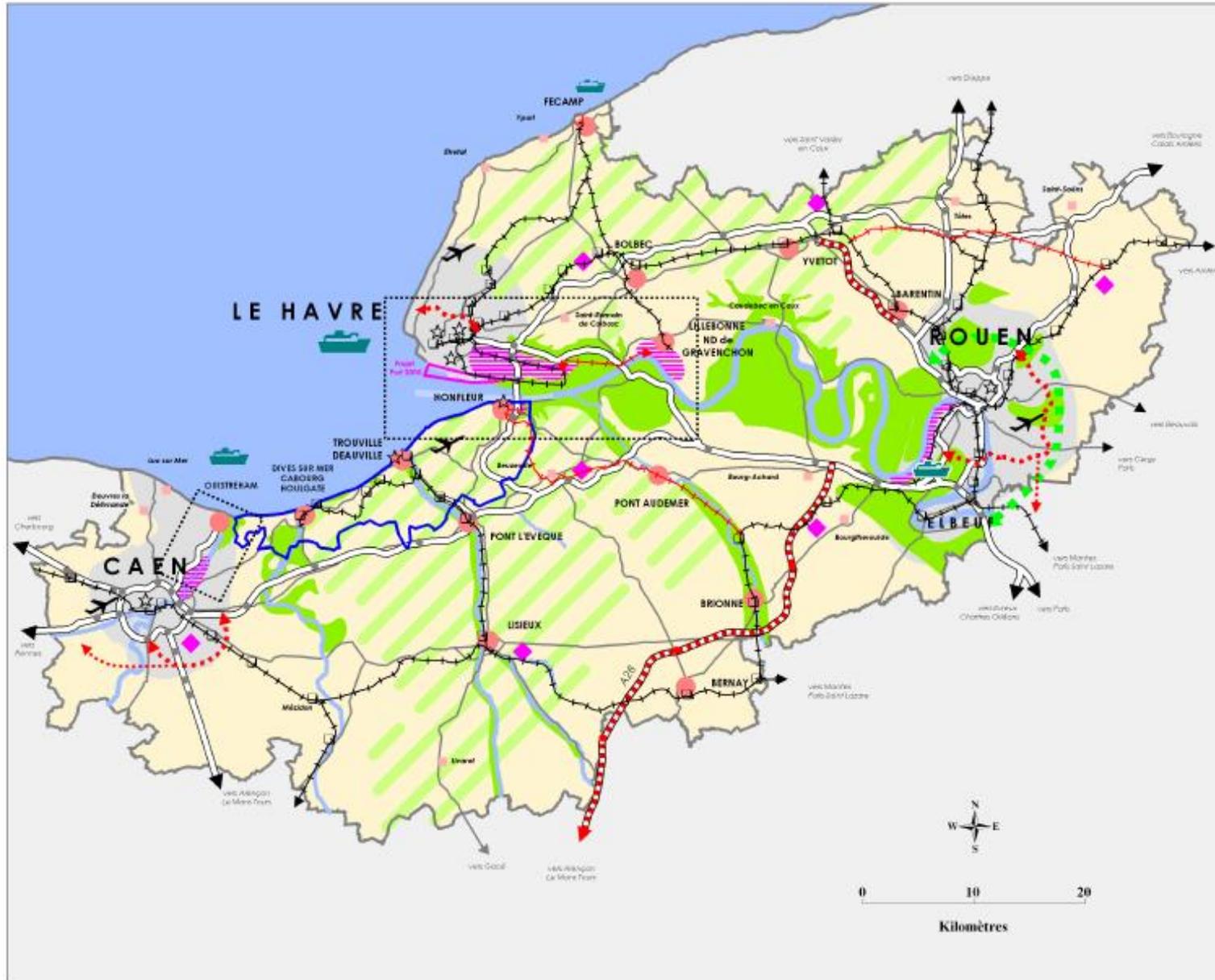
**3. Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire**

- Renforcer les fonctions métropolitaines dans les trois grandes agglomérations (le Havre, Rouen, Caen).
- Conforter l'armature des agglomérations moyennes.
- Organiser le développement dans les secteurs littoraux et proches du littoral.
- Ménager l'espace en promouvant des politiques d'aménagement tournées vers le renouvellement urbain dans les trois grandes aires urbaines.

- Améliorer les échanges et les déplacements des personnes à triple échelle (entre le territoire de la DTA et les territoires environnants, à l'intérieur même de la DTA et au sein même des aires urbaines).



# Les orientations générales d'aménagement



## Légende

- périmètre de la DTA
  - espaces stratégiques précisés dans une carte spécifique
  - Délimitation de l'espace arrière littoral du Calvados
- ESPACES À PROTÉGER**
- Espaces naturels majeurs (NB: certains espaces remarquables ne sont pas figurés à cette échelle. Se reporter à la carte littoral.)
  - Espaces naturels et paysages significatifs
  - Ceinture verte de l'agglomération Rouennaise
- ARMATURE URBAINE**
- Grandes agglomérations (aires des pôles urbains de Caen, Rouen et Le Havre)
  - Villes moyennes
  - Autres pôles locaux
  - Secteurs stratégiques de recomposition urbaines
- LES GRANDS ESPACES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**
- Principaux secteurs de développement d'activités industrielles-portuaires
  - Secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace (logistique, industrie)
- LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT**
- grandes liaisons routières (2x2 voies) et points de échange
  - réseau routier principal
  - voies ferrées et gares voyageurs
  - ports
  - aéroports
  - en projet
  - contournement d'agglomération
  - voies ferrées à créer ou à renforcer
  - voies navigables (Seine, Orne)

## 2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE DE LA BASSE-NORMANDIE

La Région Basse-Normandie a initié en mars 2005 la révision de son Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire (SRADT) dans l'objectif de tracer les grandes orientations pour le développement de la région à un horizon de vingt ans. Adopté en 2007, le SRADT est un document présentant la Basse-Normandie souhaitée en 2025 et les actions à mettre en œuvre collectivement pour l'atteindre. Cette démarche vise à produire un projet cohérent et collectif sur l'avenir de la Basse-Normandie. Le SRADT fixe les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional.

Ce document fixe les orientations principales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional tel :

- La localisation des grands équipements ; des infrastructures et des services d'intérêt général devant concourir au maintien d'une activité de service public dans certaines zones fragilisées.
- L'évocation des grands projets économiques porteurs d'investissements et d'emplois.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et des patrimoines naturel et urbain en y intégrant les dimensions interrégionales et transfrontalières.
- La prise en compte de projets d'investissement de l'Etat ainsi que ceux de collectivités territoriales et des établissements ou organismes publics dès lors que ces projets ont un quelconque impact sur le territoire de la région.

La stratégie régionale est de mettre la Basse-Normandie en mouvement par le biais de grands objectifs :

### 1. La conquête de la valeur ajoutée

- Un nouvel élan en faveur de la recherche et de l'innovation
- Structurer les filières d'excellence
- Faire le pari de la qualification
- Faire de la Basse-Normandie une région pilote en matière de développement des usages des technologies de l'information et de la communication.

### 2. L'être et le bien être en Basse Normandie

- La solidarité entre les hommes et les territoires
- La solidarité entre les générations futures
- La démocratisation de la culture et des loisirs

### 3. Terre et Mer d'Europe

- Placer la région au cœur des échanges européens
- Affirmer l'ouverture maritime
- Développer les échanges avec le monde

Aux termes de la loi, le SRADT n'engage pas que la Région et doit constituer le projet commun de l'ensemble des Bas-Normands. C'est dans cette optique, qu'au-delà des grands objectifs, la Région propose de construire un nouveau mode de gouvernance régionale défini autour de quatre principes complémentaires qui doivent permettre à chacun de prendre une place active dans la mise en œuvre de cette ambition à 20 ans. Pour mener cette nouvelle gouvernance régionale, plusieurs principes sont mis en place :

- Valoriser l'échelon régional, comme niveau pertinent d'animation du territoire
- Activer le principe de subsidiarité (modalités d'application et d'implication des acteurs).
- Coopérer pour mieux gérer
- Régénérer le dialogue social en région.

# L'ARMATURE DES VILLES ET DES PÔLES STRUCTURANTS 2014

## ARMATURE URBAINE

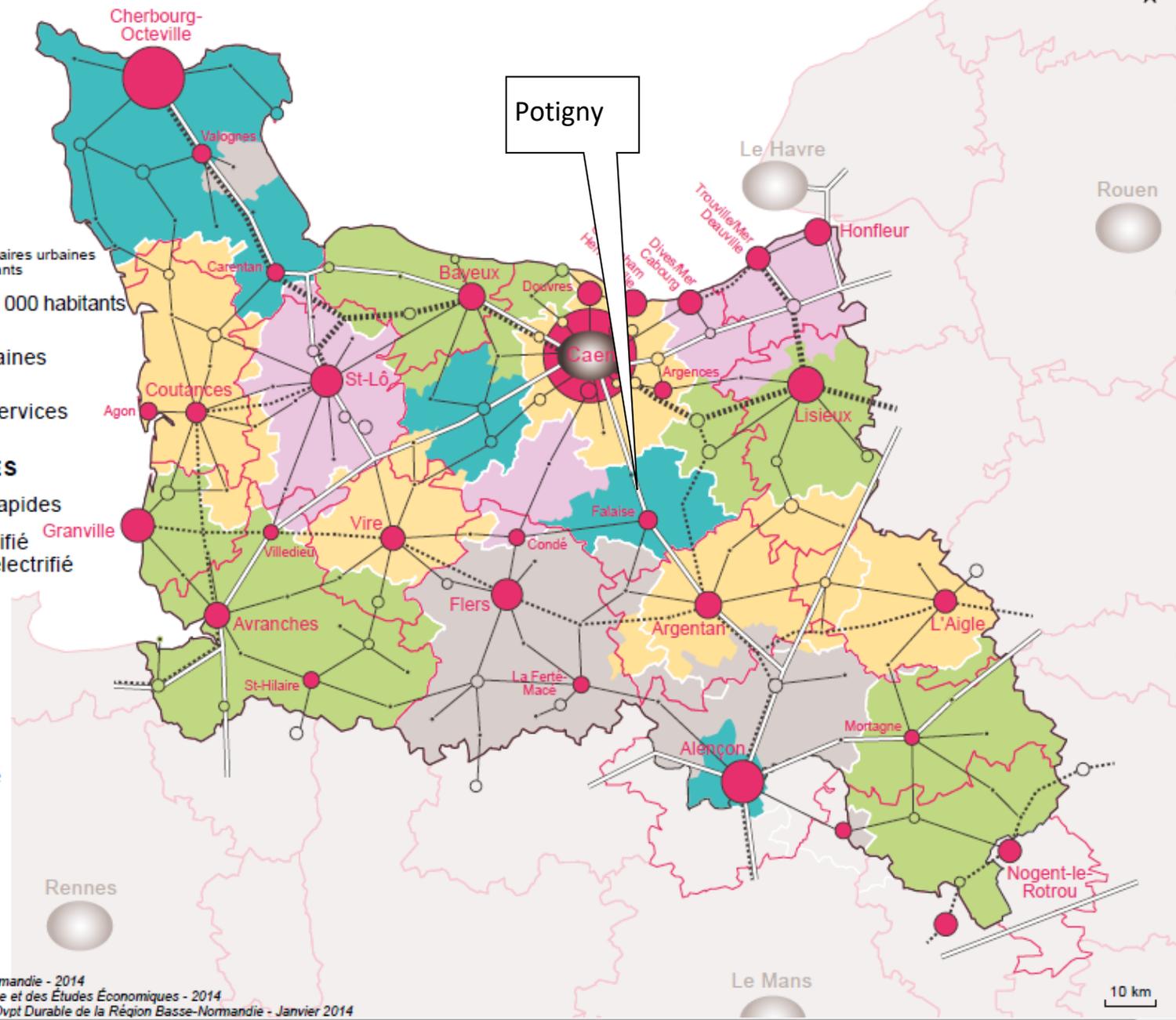
-  Grandes Villes  
Pôles urbains au cœur d'aires urbaines de plus de 200 000 habitants
-  Unités urbaines > 5 000 habitants
-  Autres unités urbaines
-  Autres pôles de services

## RÉSEAUX TERRESTRES

-  Autoroutes, voies rapides
-  Réseau ferré électrifié
-  Réseau ferré non-électrifié

## PÉRIMÈTRES

-  Zones d'emploi
-  Pays
-  Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT)



Sources : DADD de la Région Basse-Normandie - 2014  
 Institut National de la Statistique et des Études Économiques - 2014  
 Réalisation : Service Études, Info Géo & Dvpt Durable de la Région Basse-Normandie - Janvier 2014

### 3. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES BASSINS SEINE COURS D'EAU COTIERS NORMANDS

La commune de Potigny est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (cf. carte ci-dessous).



Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (couvert par le SDAGE)

Le SDAGE est un outil de planification fixant pour une période de six ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L212-1 du code de l'environnement) à atteindre dans les bassins de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le Comité de bassin Seine-Normandie réuni le 5 novembre 2015, a adopté le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands pour la période 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesures.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de 8 défis et 2 leviers :

- Défi 1- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- Défi 2- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- Défi 3- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants
- Défi 4- Protéger et restaurer la mer et le littoral
- Défi 5- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- Défi 6- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- Défi 7- Gérer la rareté de la ressource en eau
- Défi 8- Limiter et prévenir le risque d'inondation
- Levier 1- Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis
- Levier 2- Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

L'objectif est d'atteindre sur l'ensemble du bassin un bon état des eaux, qu'elles soient douces, saumâtres ou salées, superficielles ou souterraines. Pour la santé et la sécurité des citoyens, la vie dans les rivières et en mer, le SDAGE vise à prévenir et réduire la pollution de l'eau, à préserver et améliorer l'état des écosystèmes, à atténuer les effets des inondations et des sécheresses, à promouvoir une utilisation durable de l'eau, fondamentale pour les populations, les autres espèces vivantes et les activités économiques.

Le SDAGE est un document supra communal avec lequel le futur PLU de la commune de Potigny devra être compatible. Il est donc important de veiller à ce que les choix d'aménagement et leur traduction réglementaire ne rentrent pas en contradiction avec les orientations du SDAGE, rappelées ci-dessus.

#### 4. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) « ORNE AVAL –SEULLES »

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin versant). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et doit être compatible avec le SDAGE (cf. ci-dessus).

**La partie Sud-ouest du territoire de Potigny est couverte par le SAGE « Orne Aval –Seulles » (cf. carte page suivante) qui décline 9 enjeux et 5 objectifs généraux :**

##### 9 Enjeux :

- Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable
- Sécuriser l'alimentation en eau potable

- Préserver les usages des eaux côtières et estuariennes
- Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et préserver le patrimoine des milieux aquatiques
- Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage
- Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale du bassin
- Développer la gestion intégrée des espaces littoraux
- Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles pour maintenir les activités économiques
- Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisirs

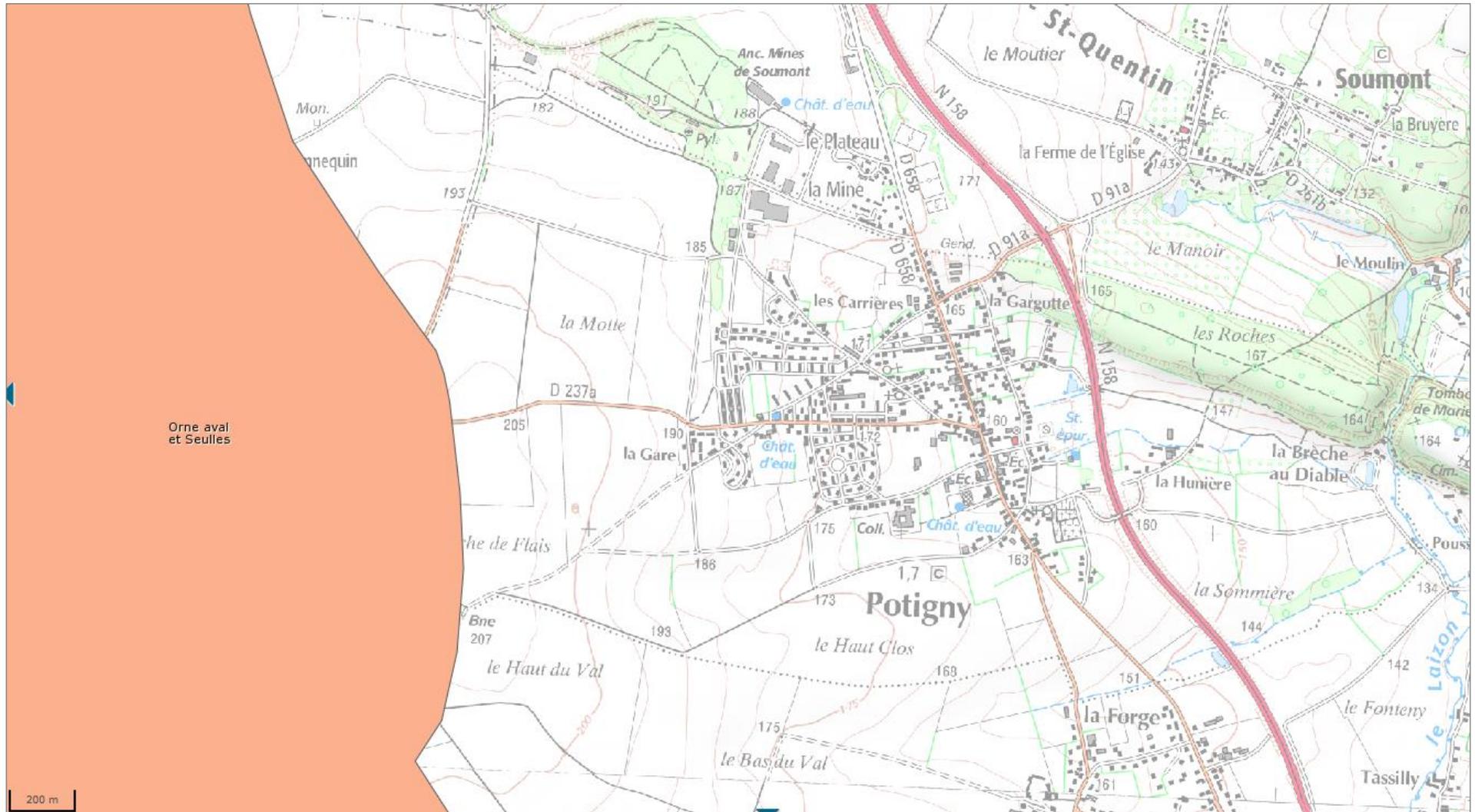
##### 5 objectifs :

- Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- Assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau
- Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- Renforcer la prise en compte de la biodiversité côtière estuarienne et marine
- Limiter et prévenir le risque d'inondations

Là encore, le SAGE est un document de portée supérieure avec lequel le PLU doit être compatible. Un regard devra donc être porté sur la cohérence des orientations et traductions réglementaires du PLU avec les enjeux et objectifs du SAGE.

**Notons toutefois que la majeure partie du territoire (dont la partie urbanisée) se trouve en dehors du périmètre couvert par le SAGE.**

Emprise du SAGE « Orne Aval –Seulles » sur le territoire de Potigny



Source : <http://www.gesteau.eaufrance.fr>

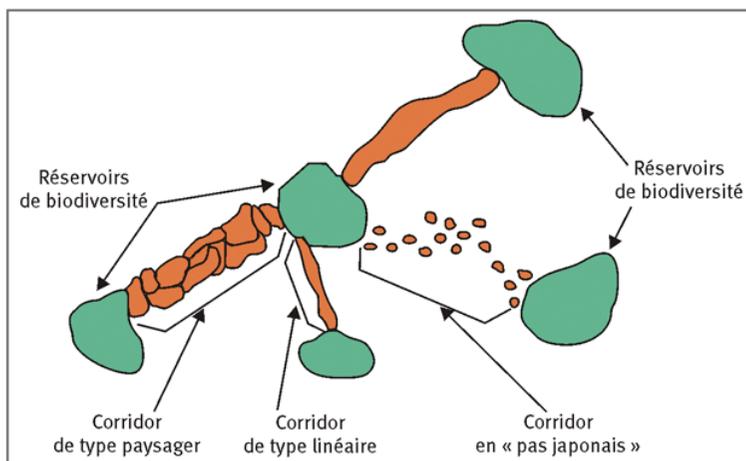
## 5. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE BASSE-NORMANDIE

### Trame verte et bleue, réservoir de biodiversité, corridors écologiques : Qu'est-ce que c'est ?

Les réservoirs de biodiversité sont des milieux naturels dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie.

Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore, pour relier les réservoirs. Ils sont déterminés à partir des différents modes de déplacement (aérien, terrestre, aquatique), de la capacité de dispersion et des besoins vitaux, des espèces végétales et animales.

L'ensemble (réservoir de biodiversité + corridors écologiques) constitue la trame verte et bleue, permettant aux espèces de circuler et de garantir un brassage génétique indispensable à leur pérennité.



### Le Schéma Régional de Cohérence écologique : Pourquoi ?

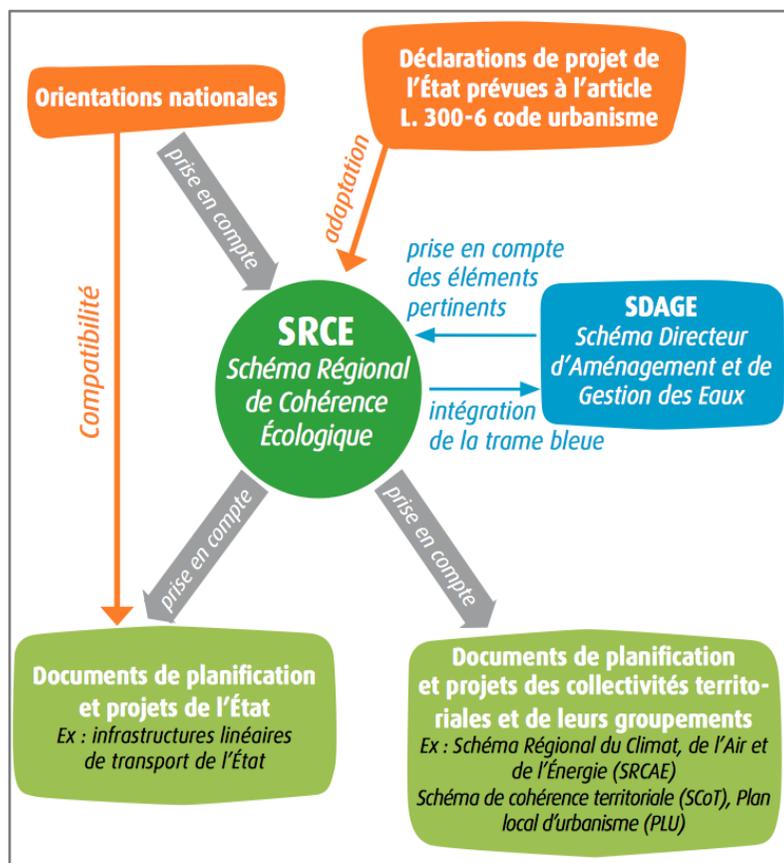
Une des principales causes de l'érosion de la biodiversité est la fragmentation des milieux naturels et des paysages. Elle isole les populations animales et végétales et empêche les espèces d'accomplir leur cycle de vie.

L'enjeu majeur est donc de protéger et/ou reconstituer un réseau écologique cohérent permettant aux espèces de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer... et ainsi d'enrayer la perte de biodiversité.

Les lois dites « Grenelle 1 et 2 » sont à l'origine de la prise en compte de la trame verte et bleue dans l'aménagement du territoire et de sa définition à l'échelle régionale via le Schéma Régional de Cohérence Ecologique :

- La Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Grenelle 1) instaure dans le droit français la création de la trame verte et bleue, comme outil d'aménagement du territoire destiné à enrayer la perte de biodiversité.
- La Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle 2) précise le projet d'élaboration du Schéma Régional de Cohérence Ecologique parmi un ensemble de mesures destinées à préserver la diversité du vivant.

**Ce Schéma de Cohérence Ecologique doit être pris en compte et décliné à l'échelle locale, dans le PLU (cf. schéma page suivante).**



Le schéma régional de cohérence écologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue.

C'est dans le souci permanent d'accompagner les collectivités locales que le schéma régional de cohérence écologique bas-normand a été construit. Il s'agit d'un document innovant, qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales.

Ce schéma est un guide : il laisse aux territoires leur libre-arbitre en matière de décisions locales.

La carte de la trame verte et bleue page suivante, à l'échelle du Sud Calvados, montre bien la position de la commune de Potigny, à l'interface de différentes entités géographiques :

- la plaine de Caen, espace ouvert occupé par des grandes cultures avec une trame verte peu présente
- La Suisse Normande, relativement proche à l'Ouest avec un maillage bocager et un chevelu hydrographique dense, qui structure la trame verte et bleue
- Les marais de la Dives et le Pays d'Auge à l'Est, plus éloignés mais avec un lien écologique fonctionnel avec le territoire de Potigny via la vallée du Laizon

# COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE ET SECTEURS D'INTÉRÊT



## Secteurs d'intérêt

- Trame bleue Haut bassin de la Paquine
- Trame verte Complexe boisé de St-Hubert : secteur intérieur
- Falaises des Vaches noires : secteur littoral
- Plaine de Sées : secteur fragilisé
- Trame verte et trame bleue Complexe zones humides et bois

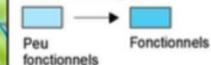
## Composantes de la TVB régionale

- Réservoirs de cours d'eau
- Corridors de cours d'eau
- Réservoirs de zones humides
- Réservoirs de milieux boisés et ouverts
- Réservoirs de milieux boisés
- Réservoirs de milieux ouverts
- Réservoirs littoraux

## MATRICE BLEUE

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

Corridors écologiques



## MATRICE VERTE

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Plaine cultivée



## Éléments fragmentants

- Principaux points de conflits cours d'eau
- Principales zones bâties (> 5 ha)
- Autoroutes
- Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour
- Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour
- Voies ferrées

Limite de basse mer

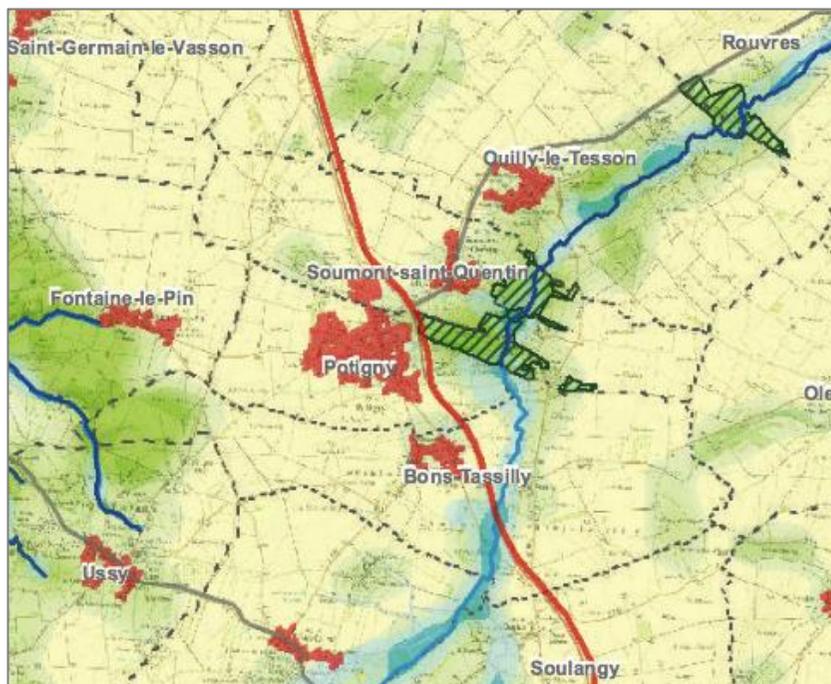


SRCE Bassin-Normandie-2013  
 Maillage : DER'VeNN - 2013  
 Sources : IGN BD Carthage, IGN BD Topo, IGN BD Carthage,  
 INRS 2010, DREAL IN, Région IN, CCIA 5053  
 AEN, AELB, CEN, CEL, GDFM, ONCFS, FDCC, CETE NIC



A l'échelle de Potigny, sont recensés par le SRCE Bas Normand les éléments de trame verte et bleue suivants (cf. carte page suivante) :

- La ZNIEFF 1 « La Brèche au Diable » comme réservoir de biodiversité
- Le Laizon et les zones humides associées comme corridor humide fonctionnel
- Les espaces boisés et prairiaux le long de la vallée du Laizon comme trame verte fonctionnelle



**Ainsi, le Laizon forme, à travers la plaine agricole, un lien ténu entre le Pays d'Auge et la Suisse Normande qu'il convient de protéger (objectif prioritaire du SRCE)**

Les espaces urbanisés de la commune se situent en secteur ouvert de grandes cultures, côté Ouest de la RN 158, qui constitue une coupure importante.

De ce fait, la trame verte et bleue fonctionnelle définie ci-dessus ne devrait pas être impactée par un développement urbain maîtrisé au niveau du bourg.

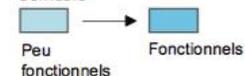
### TRAME VERTE ET BLEUE REGIONALE

- Réservoir de biodiversité de milieux humides, et/ou boisés, et/ou ouverts, et/ou littoraux
- Réservoir de biodiversité de cours d'eau
- Corridor écologique de cours d'eau

#### Matrice bleue

Mosaïque de milieux humides plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux humides

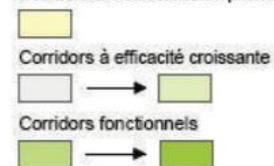
Corridors



#### Matrice verte

Mosaïque paysagère composée de bois, haies et prairies permanentes plus ou moins denses, connectant les réservoirs de milieux boisés et ouverts

Secteurs à biodiversité de plaine



#### ELÉMENTS FRAGMENTANTS

- Principales zones bâties (supérieures à 10 ha)
- Principaux points de conflits cours d'eau
- Infrastructures linéaires :
  - Autoroutes
  - Voies à trafic supérieur à 4000 véhicules/jour
  - Voies à trafic inférieur à 4000 véhicules/jour
  - Voies ferrées

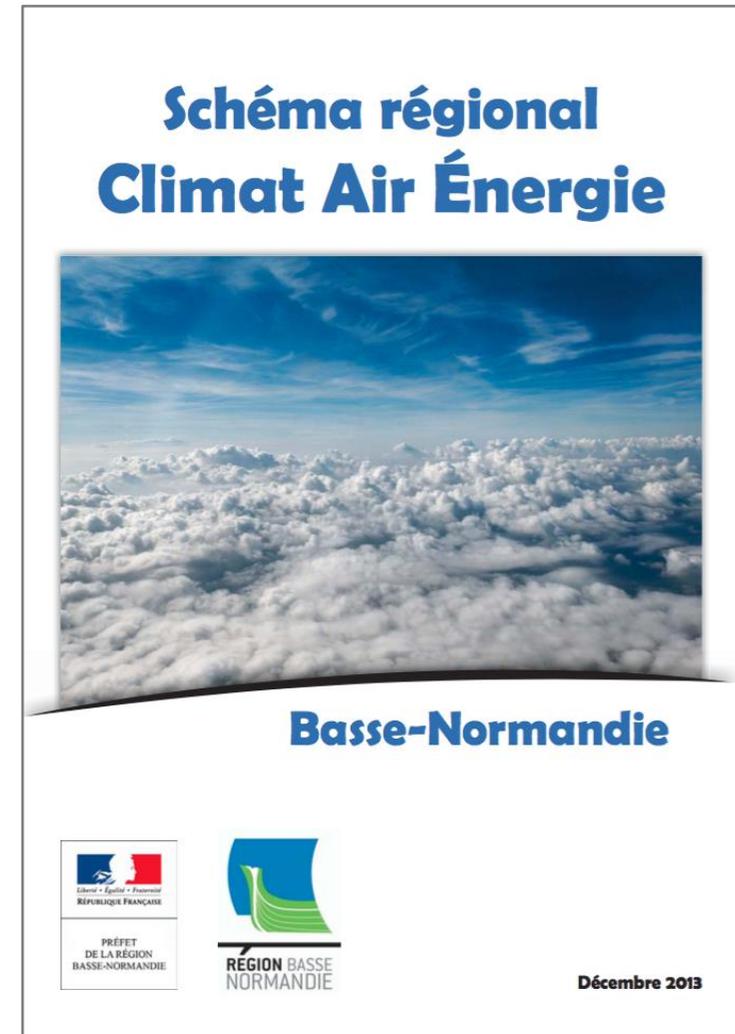
## 6. LE SCHEMA REGIONAL CLIMAT AIR ENERGIE (SRCAE)

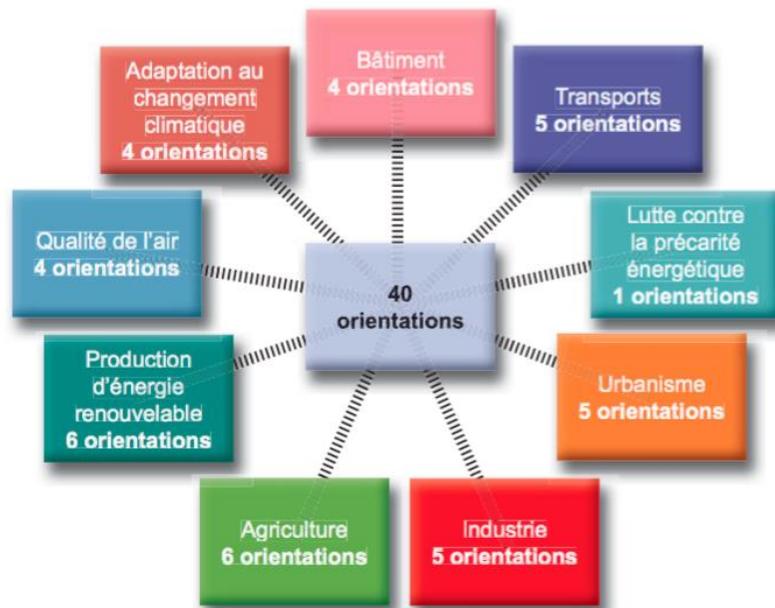
Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), créé par la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre, prenant en compte les caractéristiques et potentialités de la région, pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien...).

En lançant à l'été 2011 de façon conjointe les travaux d'élaboration de ce schéma, le préfet de région et le président de Région ont souhaité que ce schéma soit le fruit d'une réflexion collective et concertée avec les différents acteurs de la région : collectivités, services de l'Etat, institutions et acteurs économiques des différentes thématiques abordées (bâtiment, transport, industrie, agriculture...), associations de protection de l'environnement...

Après consultation du public, le projet de schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) de Basse-Normandie a été approuvé par le Conseil régional le 26 septembre 2013, puis arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013.





Le SRCAE de Basse-Normandie se décline en 40 orientations sur 9 thématiques (cf. tableau page suivante), dont 5 orientations en matière de d'urbanisme :

1. Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace
2. Définir et mettre en place des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements tout en améliorant le cadre de vie
3. Diffuser auprès des acteurs Bas-Normands des informations sur les flux de transports et de la connaissance sur les relations urbanisme et déplacements en vue de la mise en œuvre de bonne pratique en matière d'urbanisme

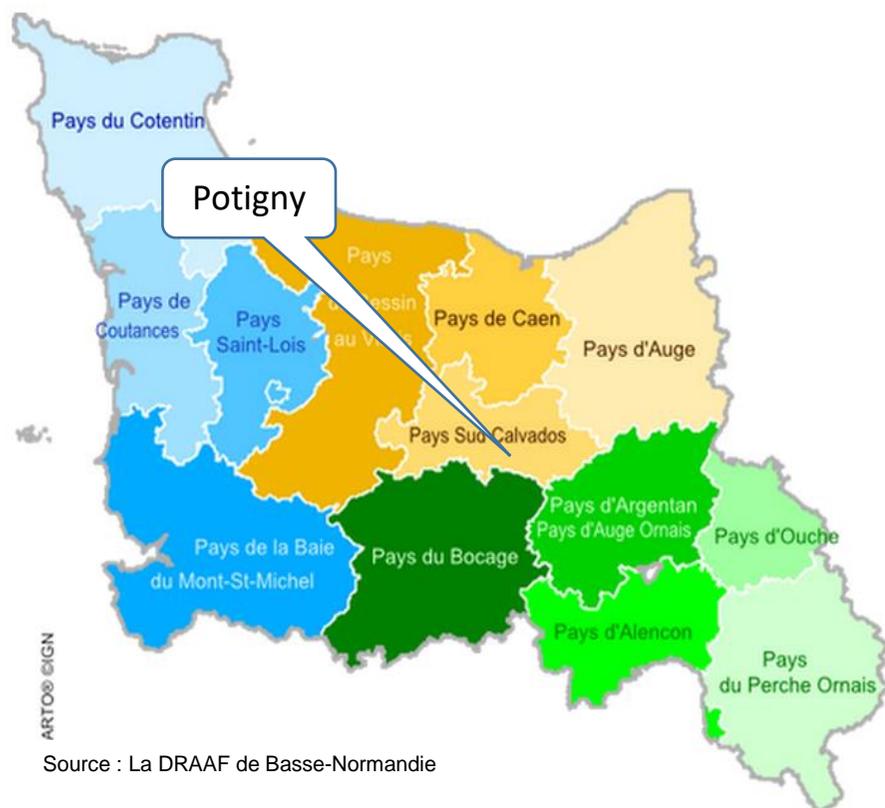
4. Veiller à respecter l'identité du tissu existant tout en proposant une diversification de formes urbaines denses pour tout projet d'aménagement
5. Penser tous projets d'aménagement urbains, d'infrastructures, d'équipement, sous l'angle du développement durable

**Un regard sera porté sur la compatibilité du futur PLU avec ces orientations.**

## 7. LE PAYS DE FALAISE

Le pays est un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique et sociale dont les communes qui le composent élaborent un projet commun de développement. Il permet d'élaborer une stratégie de développement à une échelle appropriée, plus importante que celle des structures intercommunales. En outre, le Pays permet de contractualiser avec l'Etat et la Région dans le cadre du Contrat de Projets Etat – Région pour obtenir des aides financières pour des projets portés par les communautés de communes ou autres porteurs de projets.

En 2008, 13 Pays structurent le territoire de la Basse-Normandie :



Source : La DRAAF de Basse-Normandie

## 8. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL DU PAYS DE FALAISE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale, créé par la Loi «Solidarité et Renouvellement Urbains» (SRU) en 2000. Le législateur a souhaité confier aux collectivités locales une responsabilité de mise en cohérence des différentes politiques d'aménagement du territoire (organisation de l'espace, habitat, déplacements, environnement...) sur de larges bassins de vie.

Les champs d'intervention du SCoT ont depuis été complétés suite à l'adoption de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) par le renforcement de la prise en compte des défis environnementaux dans la gestion des territoires. De nouveaux objectifs doivent être déclinés dans les SCoT, en particulier sur la préservation de la trame verte et bleue et sur le principe d'une consommation économe de l'espace et de limitation de l'étalement urbain.

La Communauté de Communes possède la compétence « Réalisation d'un Schéma de Cohérence Territoriale ». Le périmètre du SCoT a été arrêté par le Préfet une première fois en 2002 et de nouveau en 2011 correspondant cette fois-ci au périmètre de la communauté de communes. Suite au lancement de la procédure, les travaux ont permis d'approuver le document le 15 Décembre 2016.

Le SCoT est associé à l'élaboration du PLU de la commune de Potigny afin de prendre en compte les orientations générales du SCoT en amont.

Le SCoT s'articule autour de trois grands axes présentant de manière transversale le projet des élus du Pays de Falaise. Ces derniers seront intégrés dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Potigny.

Ces trois grands axes sont :

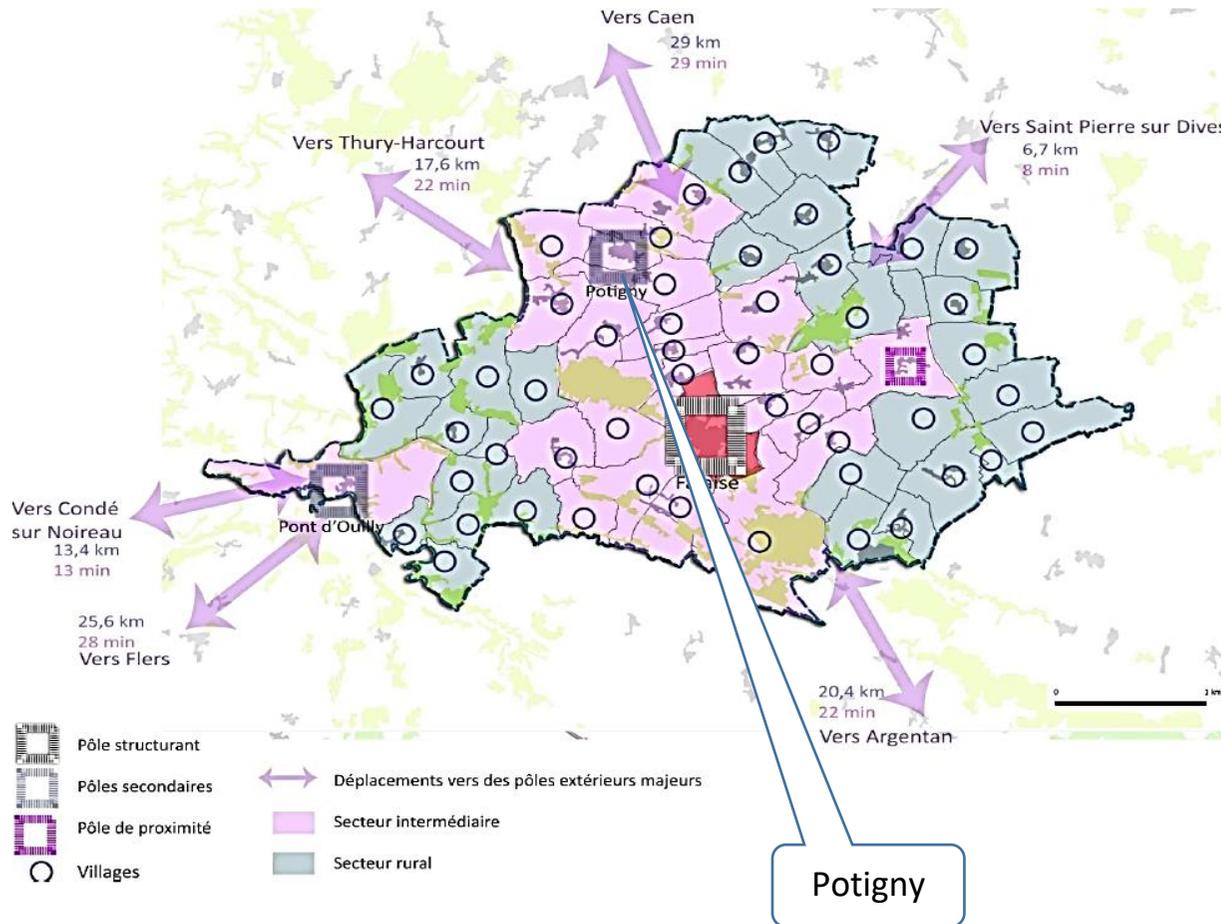
- Contribuer par ses atouts au renforcement de son attractivité et à la consolidation du pôle Caen Normandie Métropole. Depuis le 10 juillet 2015, la CdC Pays de Falaise a rejoint le Pôle Caen Normandie Métropole
- Construire un projet garant des équilibres et du fonctionnement durable du territoire

- Affirmer une stratégie environnementale pour un développement durable.

Le SCoT prend en compte les espaces de développement différencié sur le Pays de Falaise (secteur intermédiaire, secteur rural) et les polarités urbaines. Il se positionne sur un développement maîtrisé adapté aux deux secteurs (intermédiaire et rural) et sur un renforcement des quatre pôles urbains existants :

- Un pôle structurant : Falaise
- Deux pôles relais : Potigny et Pont-d'Ouilley
- Un pôle de proximité : Morteaux-Couliboef.

Un des enjeux pour la commune de Potigny est d'affirmer son rôle de commune « pôle relais » en confortant la présence de ses équipements publics, notamment scolaires ainsi qu'en maintenant son offre des commerces et services de proximité.



## 9. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE FALAISE

Un programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est considéré comme un outil essentiel dans l'observation, la définition et la programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire donné.

Il définit pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et principes d'une politique de l'habitat.

Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et orientations de la collectivité pour répondre aux besoins en logements et indique les moyens pour y parvenir. Ce document porte à la fois sur le parc public et privé, sur les constructions nouvelles et les réhabilitations. Une attention est aussi portée sur les populations spécifiques. Il se compose de 3 documents :

- Un diagnostic,
- Des orientations stratégiques,
- Un programme d'actions.

La Communauté de Communes s'est engagée dans la mise en place d'un Programme Local de l'Habitat lors de la précédente mandature et le Conseil Communautaire du 19 décembre 2013 a approuvé le Programme Local de l'Habitat (document définitif après passage au Comité Régional de l'Habitat en octobre 2013).

L'objectif principal de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, au travers de la réalisation de son PLH, est de conforter l'attractivité du territoire. L'ambition est ainsi de produire 155 logements par an sur 6 ans,

réparti sur le territoire communautaire en tenant compte des caractéristiques du territoire.

- Parc existant : 30 logements par an (20% de la production) → volonté de mobiliser le bâti vacant existant
- Construction neuve : 125 logements par an (80% de la production).

La sectorisation étant obligatoire sur un territoire aussi vaste, 3 secteurs ont été déterminés en se basant sur la capacité des communes à accueillir de nouvelles populations.

- **La commune centre, Falaise** : Pôle principal de la Communauté de communes qui accueille plus de 30% de la population intercommunale et qui regroupe les services, équipements et commerces présents sur le territoire. Falaise doit répondre à des problématiques spécifiques aux pôles urbaines (accueil de populations spécifiques, densité, mixité...) → Falaise : 35%
- **Le secteur intermédiaire, 25 communes / 23 communes** : ce secteur regroupe les communes qui ont connu une augmentation démographique importante ces dernières années du fait de la proximité de la RN158 et les chefs-lieux de canton (Pont d'Ouilly et Morteaux-Couliboeuf) qui proposent des équipements et des services de proximité ; ces communes sont face à des enjeux importants (pression foncière, accueil de population, mixité de l'offre...) auquel le PLH doit répondre. → Le secteur intermédiaire : 50%
- **Le secteur rural, 31 communes / 33 communes** : ce secteur regroupe les communes situées aux franges du territoire. Elles n'ont pas connu de pression démographique importante ces dernières années et ne disposent d'aucun service et équipement de proximité. Malgré des enjeux moindres, ce secteur devra cependant répondre

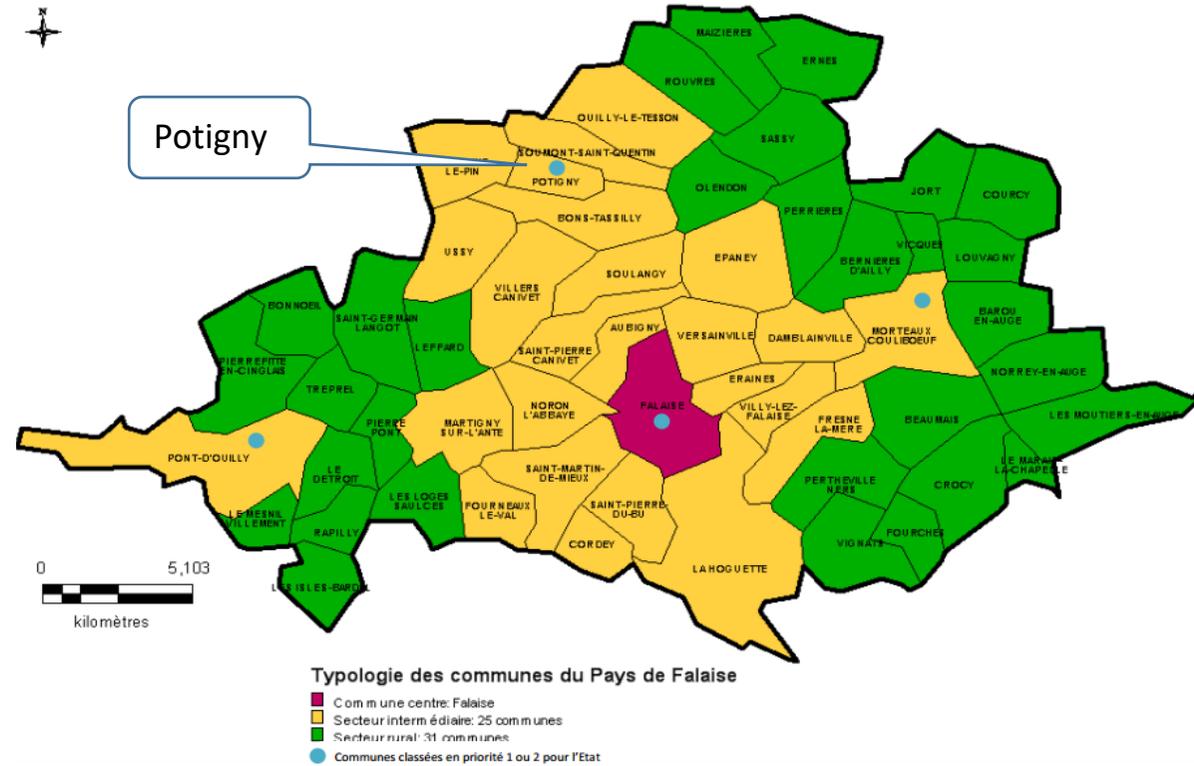
aux besoins en logement des populations actuelles et futures dans un souci de développement durable.

→ Le secteur rural : 15%

Le PLH prévoit également des objectifs à travers 6 grandes orientations:

- N°1 : Requalifier le parc privé
- N°2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier
- N°3 : Favoriser la mixité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements
- N°4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable
- N°5 : Répondre aux besoins des populations spécifiques
- N°6 : Faire vivre le PLH.

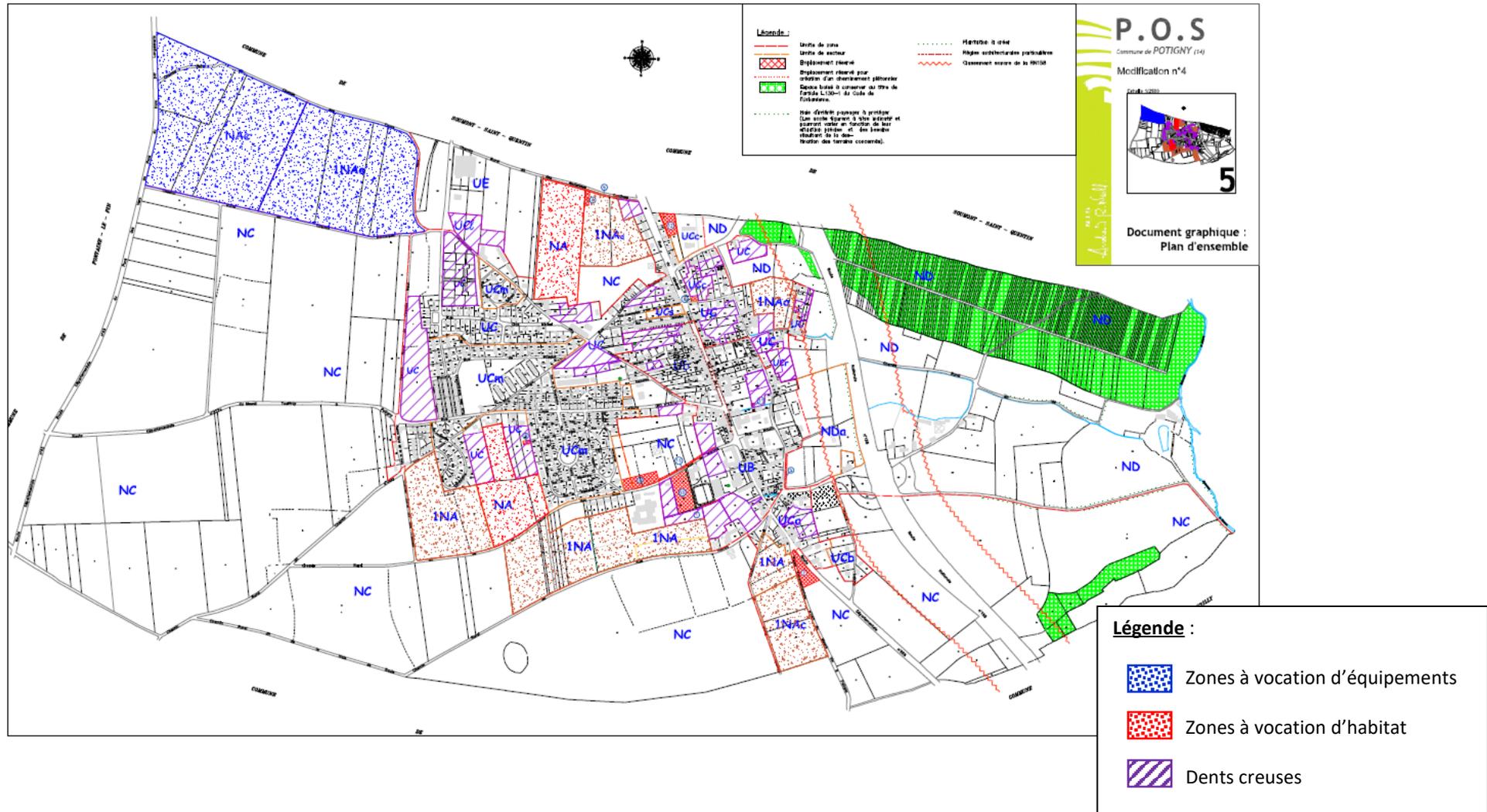
### Sectorisation de la Communauté de Communes du Pays de Falaise



## 10. LE BILAN DU POS

Pour réaliser le bilan du POS de Potigny, ont été prises en compte les zones NA, 1NA et les dents creuses visibles depuis le zonage.

### Carte de bilan du POS



a) ANALYSE DE LA CONSOMMATION  
 D'ESPACE

En urbanisme, sont appelées dents creuses, les espaces non construits entourés de parcelles bâties. La mise en valeur de ces éléments permet d'observer si la commune a tenté de combler ces espaces notamment dans un souci de lutte contre l'étalement urbain. Dans cette analyse, les fonds de parcelles conséquents pouvant être re-densifiés ont également été pris en compte. Les zones 1NA et NA ont toutes deux vocation à accueillir de l'urbanisation.

Les zones NA sont des réserves foncières nécessitant la modification ou la révision du document d'urbanisme local pour toutes nouvelles ouvertures à l'urbanisation. Les zones 1NA sont quant à elles, des espaces ayant vocation à recevoir dans un avenir très proche de l'urbanisation soit lors d'aménagement d'ensemble soit à mesure de la réalisation d'équipements internes. La présence d'indice permet de compléter la réglementation propre à chaque espace :

- indice a : toute opération d'ensemble doit se faire sur une surface de 2500m<sup>2</sup> au minimum
- indice e : vocation à accueillir des activités artisanales, industrielles et commerciales
- indice c : est exclusivement réservé à l'accueil de constructions commerciales et est en partie concerné par la présence de vestiges archéologiques.
- Indice d :

La réalisation d'un tel bilan permet d'observer si les différentes possibilités d'urbanisation offertes par celui-ci ont été exploitées. Ce premier bilan pourra guider le conseil municipal dans ces choix futurs d'ouverture de nouvelles parcelles à l'urbanisation. Au total, les disponibilités foncières

représentent environ 75 ha soit environ 17% du territoire communal. Ces dernières sont réparties de la manière suivante :

Type de zone	Nombre	Superficie (ha)
Zone 1NA	3	14,6
Zone 1NAa	1	1,4
Zone 1NAd	1	4,4
Zone 1NAe	1	12,2
Zone 1NAc	1	3,2
Zone NA	2	7,7
Zone NAe	1	14,6
Dents creuses	19	16,8
<b>Total</b>		<b>75</b>

- 35,8 ha prévus pour de l'urbanisation immédiate (soit pour de l'habitat ou pour de l'activité en accord avec la proximité d'espaces résidentiels)
- 22,3 ha de réserves foncières
- 16,8 ha de dents creuses.

Les documents fournis par la mairie de Potigny ainsi que l'acquisition d'un cadastre mis à jour ont permis de relever les zones à urbaniser utilisées sous l'empire de l'ancien POS.

Sous l'égide de l'ancien document d'urbanisme, environ 12,2 hectares de zones ont été urbanisées. Ces dernières réparties de la façon suivante :

Type de zones	Nombre	Superficie (ha)
1NA	3	7,9
NA	1	0,9
Dents creuses	1	6
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>14,8</b>

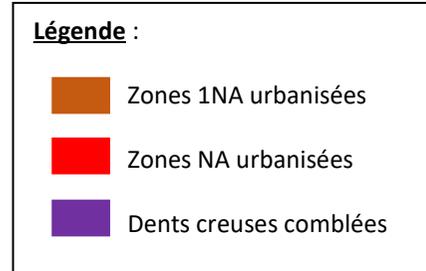
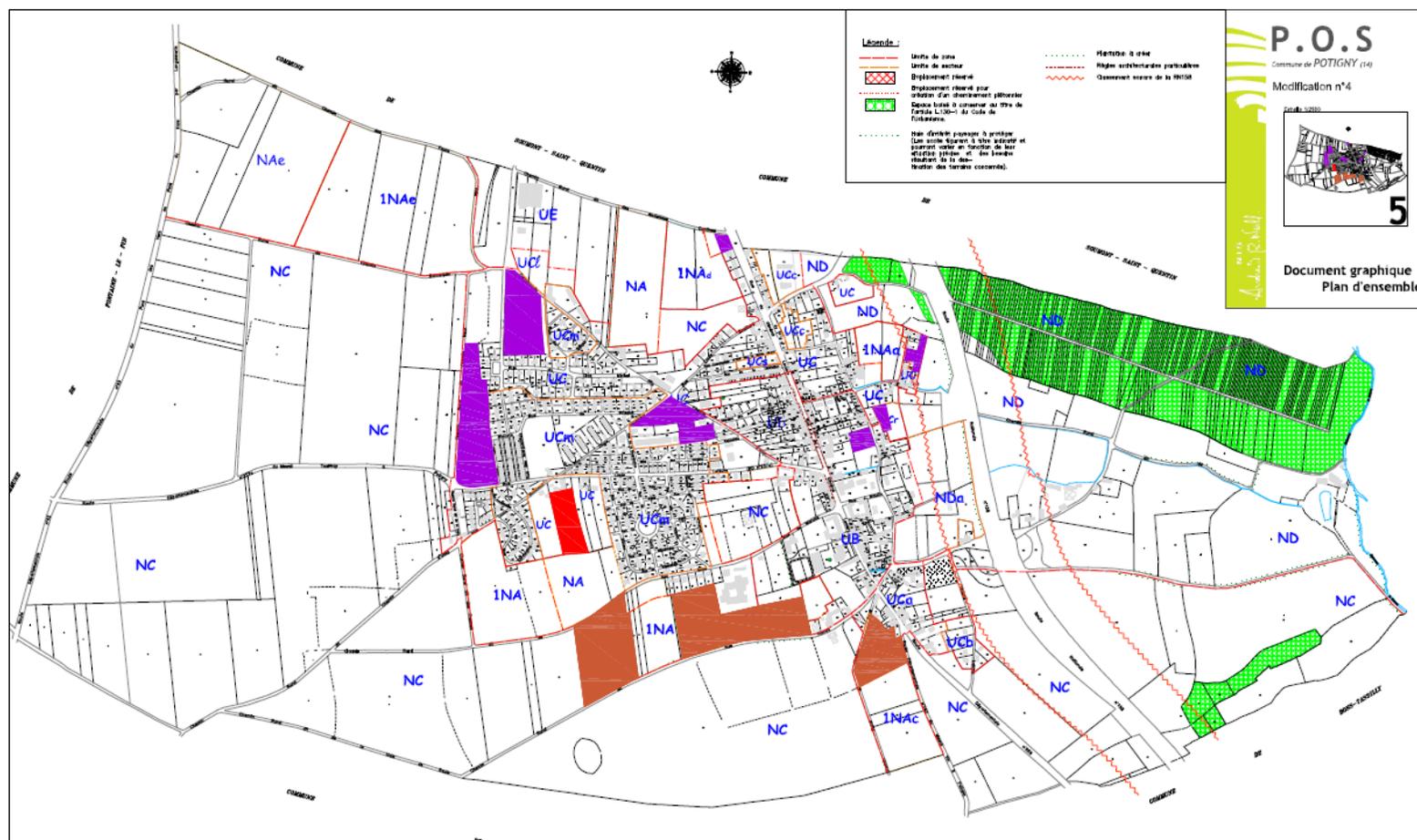
Au final, on remarque que sur les 75 ha repérés en tant que disponibilités foncières, seulement 14,8 ha ont été urbanisés.

L'existence de dents creuses sur le territoire communal a également été prise en compte avec le comblement de 6 ha sur les 16,8ha initial.

Concernant les réserves foncières (zones NA), une seule zone d'une superficie de 0,9 ha a fait l'objet d'un permis de construire.

La quasi-totalité des zones qui ont été urbanisées ont permis d'accueillir des habitations :

- 14 logements lotissement des Jardins
- 25 logements lotissement du Chemin Neuf
- 23 logements Clos du Vallons
- 35 logements Domaine de la Campagne
- 14 logements Lotissement du Parc.



## b) POTENTIEL DE DENSIFICATION

Les objectifs du POS révisé en 1999 étaient que le territoire de Potigny compte 2 200 habitants à échéance du POS, soit à horizon 2010. Le POS prévoyait donc une importante part de développement de l'urbanisation de la commune tant dans sa vocation d'habitation que dans ses zones d'activité et d'équipements.

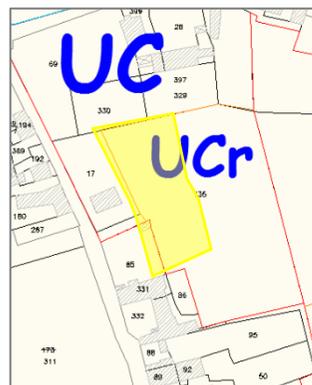
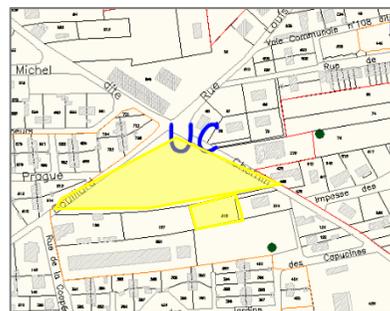
Au 1er janvier 2015, la population communale est de 1886 habitants, donc en-dessous des objectifs de populations fixés au POS. Par conséquent, près de 50ha de développement voués à l'accueil d'habitat et d'activités n'ont pas été activés par le conseil municipal : en raison de l'absence de projet ou encore par manque de financement ?

De plus, cette urbanisation s'est réalisée surtout entre 2004 et 2014, où la commune a connu une forte progression dans la construction de logements. Il y a eu 252 permis de construire déposés dont 198 ont été accordés en dix ans. Et concernant les zones d'équipements, elles n'ont été que très peu développées.

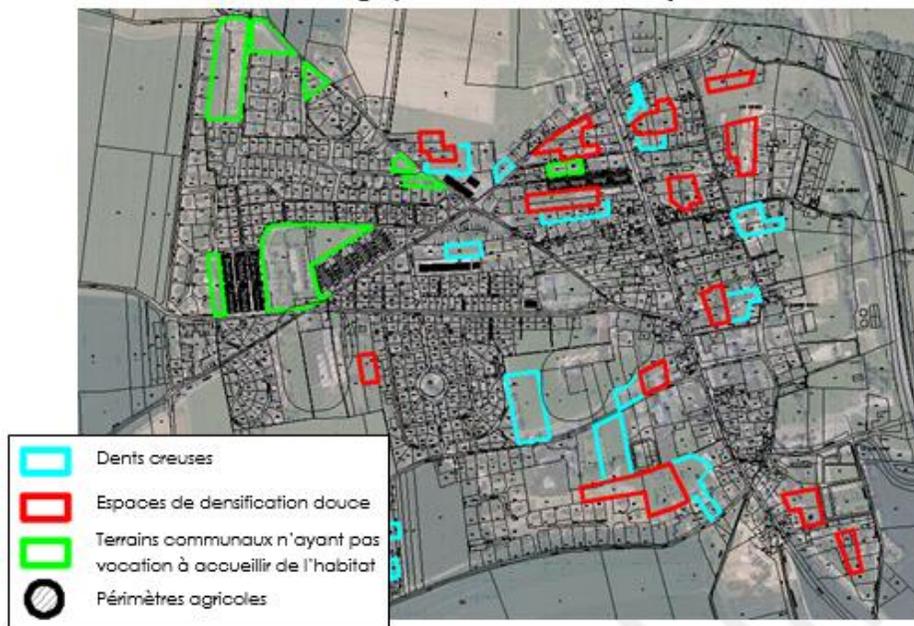
Le POS permettait une ouverture à l'urbanisation importante dans différents secteurs autour du tissu bâti existant. Mais aujourd'hui, une surface importante reste disponible. Le comblement des dents creuses représente 6 hectares des disponibilités foncières. De telles réalisations permettent de lutter contre une extension trop intensive de l'urbanisation sur le territoire communal.

Les comblements de dents creuses effectués à Potigny ont tous été exécutés sur des parcelles non construites, entourées d'espaces bâtis délaissant ainsi certaines possibilités d'aménagement en fond de parcelles.

Exemple de comblement de dents creuses à Potigny :



**Carte de localisation des dents creuses à Potigny**



Au total, le potentiel de développement de la commune de Potigny reste élevé. Les zones de développement de l'urbanisation sont les suivantes :

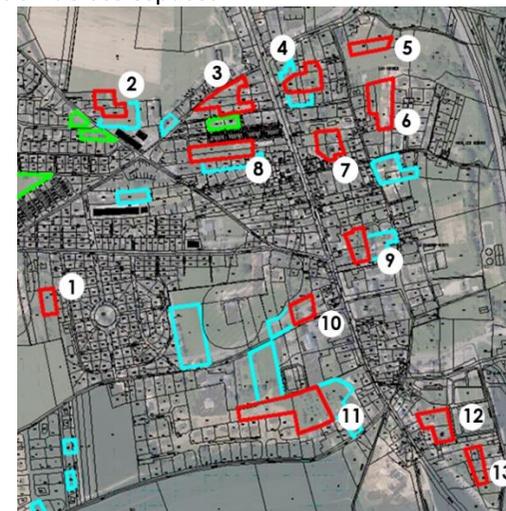
Vocation de la zone	Type de zone	Superficie (ha)
Zone à vocation d'équipement	1NAe NAe	26,8
Zone à vocation d'habitat	1NA NA	0,9
Dents creuses	UB ; UC ;	8,3
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>36</b>

En conclusion, cela signifie donc que la commune de Potigny a prévu des réserves foncières un peu trop élevées par rapport à son développement. Dans un souci de lutte contre l'étalement urbain et de consommation de l'espace, l'objectif de la commune est de se développer en priorité dans son tissu urbain existant.

Il sera nécessaire de mettre ce potentiel d'urbanisation en cohérence avec les développements de l'urbanisation nécessaire pour atteindre l'objectif de population de la commune à échéance 2030 afin de préserver les zones agricoles et naturelles.

La gestion économe du territoire, de mise à l'heure actuelle, oblige à une réflexion indispensable sur l'optimisation de ce potentiel constructible des dents creuses fortement présentes sur le territoire communal (position, densité, accès, proximité des équipements ou des pôles d'attractions, type d'occupation du sol).

Dans les zones UB et UC de Potigny, le repérage des dents creuses et des espaces pouvant accueillir de la densification douce a donc été effectué (ci-contre). Ce travail de repérage ne s'est pas arrêté aux dents creuses qui seraient « immédiatement opérationnelles » mais également aux espaces libres moins évidents, mobilisables dans l'absolu pour accueillir du logement (espaces verts résiduels, grands terrains privés parfois enclavés, etc.). Ces espaces de densification douce sont parfois difficilement mobilisables. Le tableau ci-dessous reprend les contraintes à la mobilisation de ces espaces :



Espaces de densification douce	Contraintes à la mobilisation
1	SA + FDJ
2	SA + FDJ + PM
3	FDJ + PM
4	FDJ + PM
5	SA + FDJ + PM
6	SA + FDJ + PM
7	SA + FDJ + PM
8	SA + PM
9	SA + FDJ + PM
10	Grande parcelle à usage d'accès à une propriété
11	SA + PM
12	FDJ + PM
13	SA + FDJ + PM

*SA = Sans accès depuis la voie publique*

*FDJ = fond de jardin privé*

*PM = propriétaires multiples*

- Ce travail de repérage totalise environ 8,3 ha cumulés. Si l'on applique un coefficient de « rétention foncière » de 40% dû au caractère « non opérationnel » de ces espaces évoqué précédemment, **cela confère à la commune environ 3,3ha de foncier mutable au sein du bourg.**

## 11. SYNTHÈSE

### AVANTAGES

- Une situation géographique stratégique sur l'axe Caen-Falaise
- Un rôle d'animation à l'échelle intercommunale du fait de ses équipements publics
- Un territoire qualifié de « pôle relais » à l'échelle du SCoT et qui structure le territoire avec Falaise et Pont-d'Ouilly
- Une commune relevant du secteur intermédiaire selon le PLH du Pays de Falaise caractérisée par un fort accroissement démographique et prioritaire pour gérer la pression foncière forte

### INCONVENIENTS

- Un territoire limité dont le foncier peut-être optimiser pour être moins consommateur de terres agricoles

## ENJEUX

- ▶ Veiller à rendre compatible le futur PLU avec les orientations des différents documents de portée supra communale (SCOT, SDAGE, SRCE, SRCAE...)
- ▶ Appliquer les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine au PLU
- ▶ Conforter la position de pôle relais de la commune au sein du SCoT du Pays de Falaise, du fait de sa position géographique et à proximité des axes de circulation
- ▶ Maintenir l'essor démographique de la commune
- ▶ Privilégier un développement harmonieux de la commune en intégrant les dispositions du SCoT Pays de Falaise en cours d'élaboration
- ▶ Intégrer pleinement Potigny à la démarche du SCoT
- ▶ Renforcer les liens entre Potigny, Caen et Falaise notamment dans les domaines de l'environnement et des transports en commun, des zones d'activités, de l'habitat (PLH) et des services de proximité (maisons médicales et PSLA).

## D. MOBILITES / DEPLACEMENTS

### 1. CE QUE DIT LE SCOT

Sont rappelées ci-dessous les principales orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Pays de Falaise en matière de mobilité :

Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité :

- **Faciliter l'usage des transports collectifs**
  - o Faire évoluer l'offre en transports collectifs :
    - Une desserte performante des principaux pôles d'emplois (agglomération Caennaise et secteur d'Argentan)
    - Adapter l'offre de transport en commun sur les secteurs peu denses (transport à la demande)
- **Adapter le réseau routier.** L'idée étant d'organiser le partage de la voirie, notamment dans la traversée des villages et hameaux, pour assurer la sécurité des différents usagers de la voirie et encourager les modes doux.
- **Limiter l'usage de la voiture individuelle :**
  - o Généraliser l'usage des modes doux intégrant les liaisons douces aux projets urbains
  - o Réduire la place de la voiture en zone urbanisée
    - Mutualisation des parkings
    - Aménagement d'itinéraire doux entre les espaces de stationnement et les commerces, services et équipements de centre bourg

- o Initier un usage raisonné de l'automobile :
  - Développement du covoiturage
  - Incitation à la réalisation pour les entreprises groupées dans des zones d'activités de Plan de Déplacements Inter-Entreprises (PDIE).
  - Développement de pratiques « pédibus » vers les écoles
  - L'aménagement de zones piétonnes ou valorisant le trajet à pieds (confort et sécurité).

- **Le réseau routier, appui d'un développement de l'offre en transports collectifs**
  - o Travailler sur des axes structurants sur lesquels les usagers peuvent se rabattre pour prendre les transports collectifs
  - o Etudier et concevoir un transport public performant entre le Pays de Falaise et l'agglomération caennaise (en coordination avec l'agglomération de Caen La Mer)
- **Une accessibilité renforcée en partie Nord** (en lien avec le contournement autoroutier Sud de Caen)

**Le projet de PLU devra donc chercher à décliner localement ces orientations, lorsqu'elles sont applicables au territoire et lorsque l'outil PLU apparaît comme un levier adapté pour les mettre en œuvre.**

## 2. L'ACCES ROUTIER

Potigny est idéalement située sur l'axe Caen-Falaise, avec une proximité immédiate avec les deux bassins d'emplois que représentent la communauté d'agglomération Caen la Mer et la commune de Falaise.



La commune de Potigny est principalement desservie / traversée par :

- La RN 158 : 2X2 voies reliant Caen à Falaise et coupant le territoire en 2, avec des entrées facilement accessibles depuis la commune ; mais des sorties mal adaptées.
- Une réflexion est menée sur l'aménagement d'un échangeur routier en sortie de Potigny.
- La RD 658 qui traverse le cœur de bourg (artère commerçante)
- La RD 237 en direction de Fontaine le Pin (à l'Ouest)



Envoyé en préfecture le 23/05/2019  
Reçu en préfecture le 23/05/2019  
Affiché le  
ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE



### 3. LA MOBILITE PROFESSIONNELLE

L'analyse des mobilités professionnelles permet :

- D'identifier les flux de déplacements professionnels (déplacement pendulaire)
- D'appréhender le fonctionnement du territoire et notamment les relations entre différents espaces (résidentiels, pôles d'emplois...)
- De mieux comprendre les déplacements des actifs et d'essayer de trouver des solutions pour une diversification des modes de transport
- De mettre en exergue des axes à enjeux nécessitant des aménagements, un traitement et/ou un entretien adapté aux usages qu'ils supportent

Le présent diagnostic apporte un regard sur les points suivants :

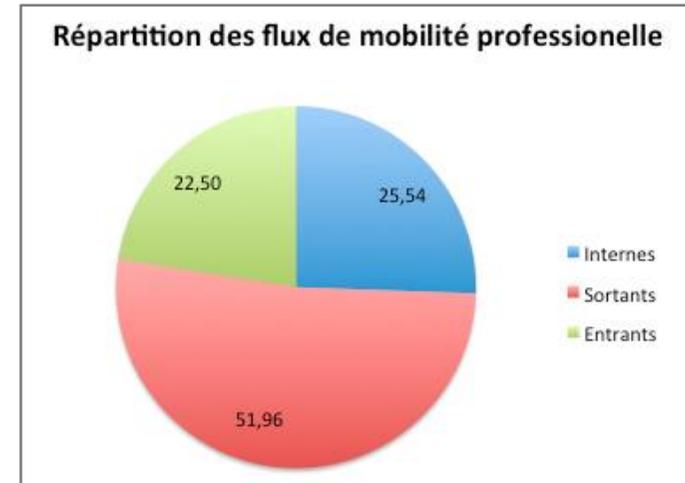
- La portion de flux entrants, sortants et internes sur la commune
- L'orientation des principaux flux de déplacements professionnels

Quelques définitions :

- *Flux entrants* : Actifs résidant hors de la Communauté de Communes et travaillant sur le territoire
- *Flux internes* : Actifs résidant et travaillant sur le territoire
- *Flux sortants* : Actifs résidant sur le territoire et travaillant à l'extérieur

L'analyse de la répartition des flux de déplacements professionnels rend compte d'un territoire à vocation majoritairement résidentielle. Plus de la moitié des flux sont sortants (478 actifs).

A noter toutefois plus de 25 % de flux internes (235 actifs) et 22,5 % de flux entrants (207 actifs).

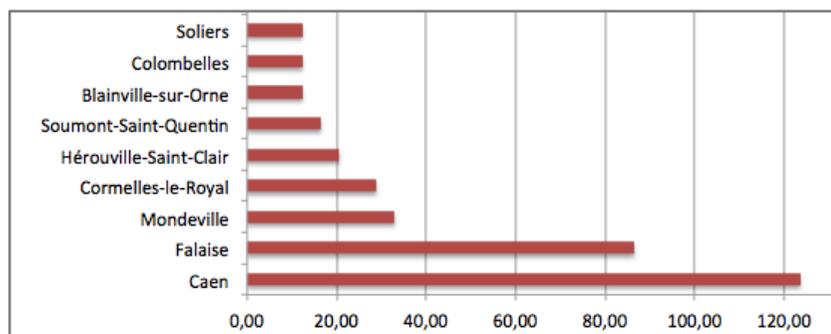


Orientation des flux :

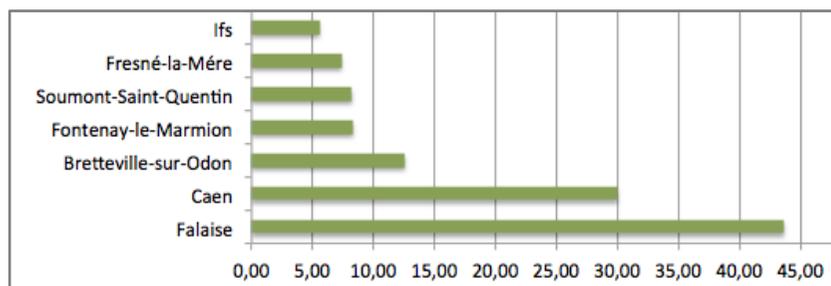
Les graphiques ci-dessous mettent en évidence :

- Une double orientation des flux sortants vers l'agglomération Caennaise (> 50 %) et Falaise (près de 20 %), en lien avec la RN 158
- Même constat sur les flux entrants avec un poids plus important de Falaise (devant Caen avec plus de 20 %)
- Des déplacements domicile-travail relativement longs pour plusieurs actifs avec un impact sur le budget transport (environ 30 km aller entre Potigny et Caen)

Flux Sortants



Flux Entrants



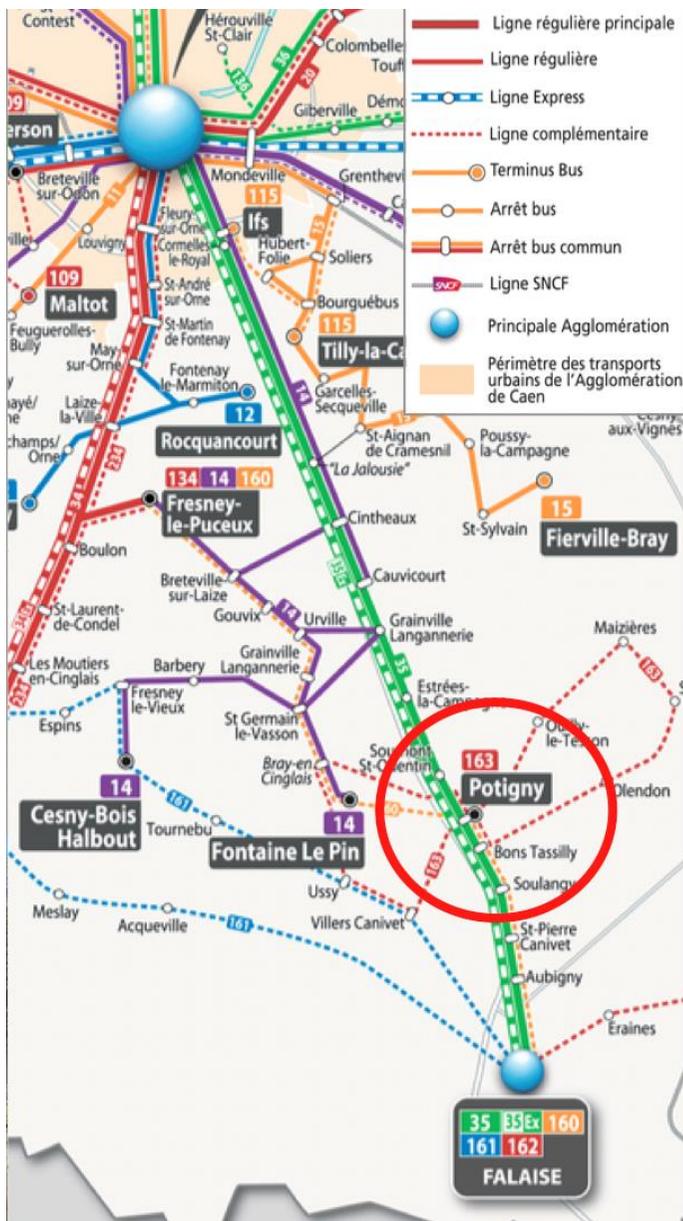
4. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La commune de Potigny est desservie par :

- 1 ligne régulière : ligne 35 Caen-Falaise
- 2 lignes complémentaires à vocation scolaire :
  - 163 pour la desserte du collège de Potigny
  - 160 pour la desserte des collèges de Falaise

La ligne régulière 35 se caractérise par :

- Une fréquence satisfaisante avec 5 départs le matin vers Caen dont 4 compatibles avec des horaires de bureaux (seulement 3 hors période scolaire). A noter une fréquence moindre vers Falaise avec seulement 1 départ régulier le matin
- Un temps de transport peu attractif ; environ 40 min pour rejoindre le centre Caen contre 30 min pour la voiture
- Seulement 2 arrêts desservis sur la commune. La concentration des logements sur le bourg permet toutefois un accès relativement rapide (à pied notamment) aux arrêts de bus



*Arrêt de bus scolaire (commune de Potigny)*

*Ligne 35 : horaires du 01 Septembre 2015 au 05 Juillet 2016 inclus (dans le sens Falaise / Caen)*

JOURS DE CIRCULATION		LUN À VEN	LUN À VEN	LUN À VEN	LUN À VEN	LUN À SAM	LUN À VEN	LUN À SAM	LUN À SAM	LUN À VEN	LUN À SAM	LUN À VEN	DIM. ET JRS FÉRIÉS
POTIGNY	carrefour	06.34	EXPRES	07.19	EXPRES	08.12	08.49	09.49	13.51	EXPRES	17.49	18.50	10.00 18.20
	centre	06.35	EXPRES	07.21	EXPRES	08.13	08.50	09.50	13.52	EXPRES	17.50	18.51	10.01 18.21
Bus en coordination avec les trains à destination de Paris													

*Ligne 35 : horaires du 01 Septembre 2015 au 05 Juillet 2016 inclus (dans le sens Caen / Falaise)*

JOURS DE CIRCULATION		LUN À VEN	LUN À VEN	LUN À VEN	SAM	LUN À SAM	LUN À VEN (1)	LUN MAR JEU VEN	LUN À SAM	LUN À VEN	LUN À VEN	LUN À VEN	LUN À SAM	DIM. ET JRS FÉRIÉS
POTIGNY	centre	07.28	07.28	-	SS	13.04	-	16.58	17.39	SS	18.40	SS	19.21 20.04	14.04 19.34
	carrefour	07.29	07.29	-	SS	13.05	14.49	16.59	17.40	SS	18.41	SS	19.22 20.05	14.05 19.35
Bus en coordination avec les trains en provenance de Paris														

Même si elle se trouve sur son trajet, la commune de Potigny n'est pas desservie par la ligne 35 express, qui relie Falaise à la proche banlieue de Caen (Cormelles-le-Royal) sans arrêt intermédiaire.

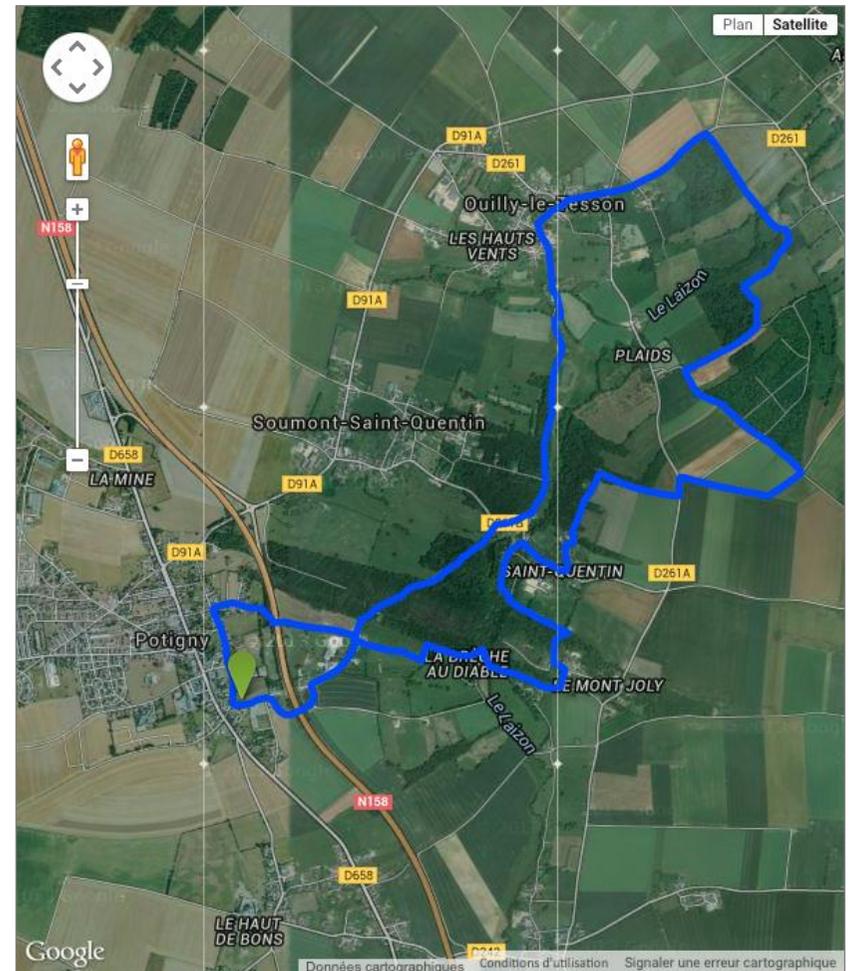
## 5. LES CIRCULATIONS DOUCES ET LES CHEMINEMENTS ALTERNATIFS

### Chemins de promenade et de randonnée :

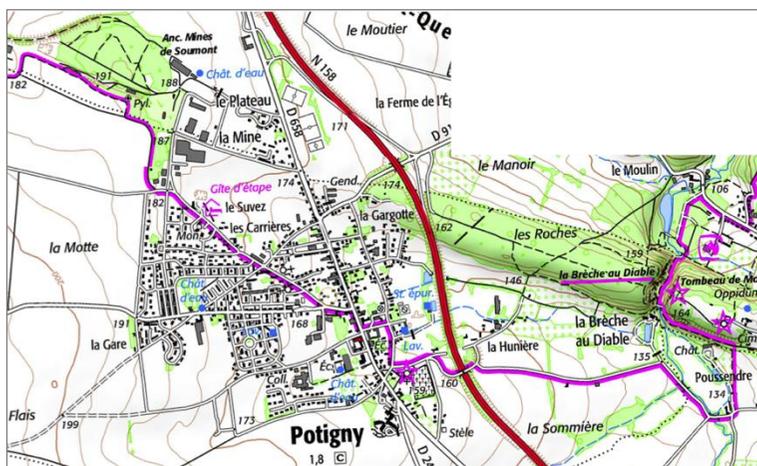
La commune bénéficie de plusieurs chemins de randonnées mettant en valeur les espaces remarquables du territoire et relativement peu connus du grand public (« Brèche du diable » notamment), à différentes échelles et pour plusieurs usages.

On recense sur le territoire de Potigny, deux itinéraires de randonnée pédestre :

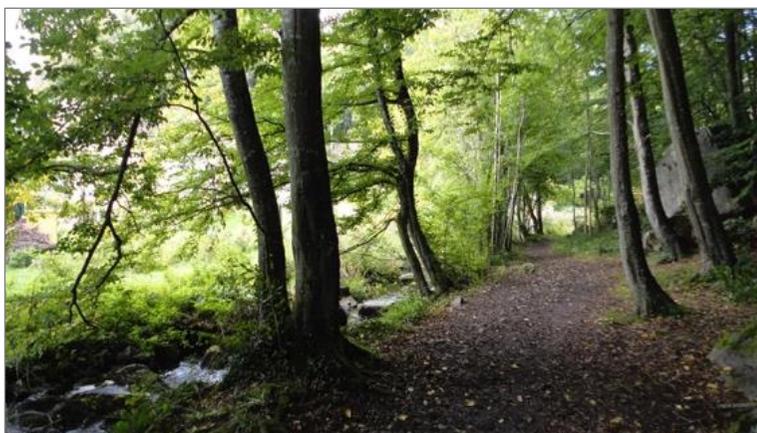
- « La Brèche du Diable » (cf. tracé sur la photo aérienne ci-contre) :
  - Point de départ : bourg de Potigny
  - Distance : 12 km
  - Durée approximative : 03h15
- Le GR « Tour du Pays de Falaise » qui traverse le bourg de Potigny et passe également par la Brèche du Diable.
- Le parcours d'interprétation « Potigny, mines d'histoire » :
  - Point de départ : Eglise
  - Distance : 6,5 km
  - Durée approximative : 1 h 30.



Itinéraire de randonnée « La Brèche du Diable »



GR « Tour du Pays de Falaise »



GR « Tour du Pays de Falaise » longeant le Laizon

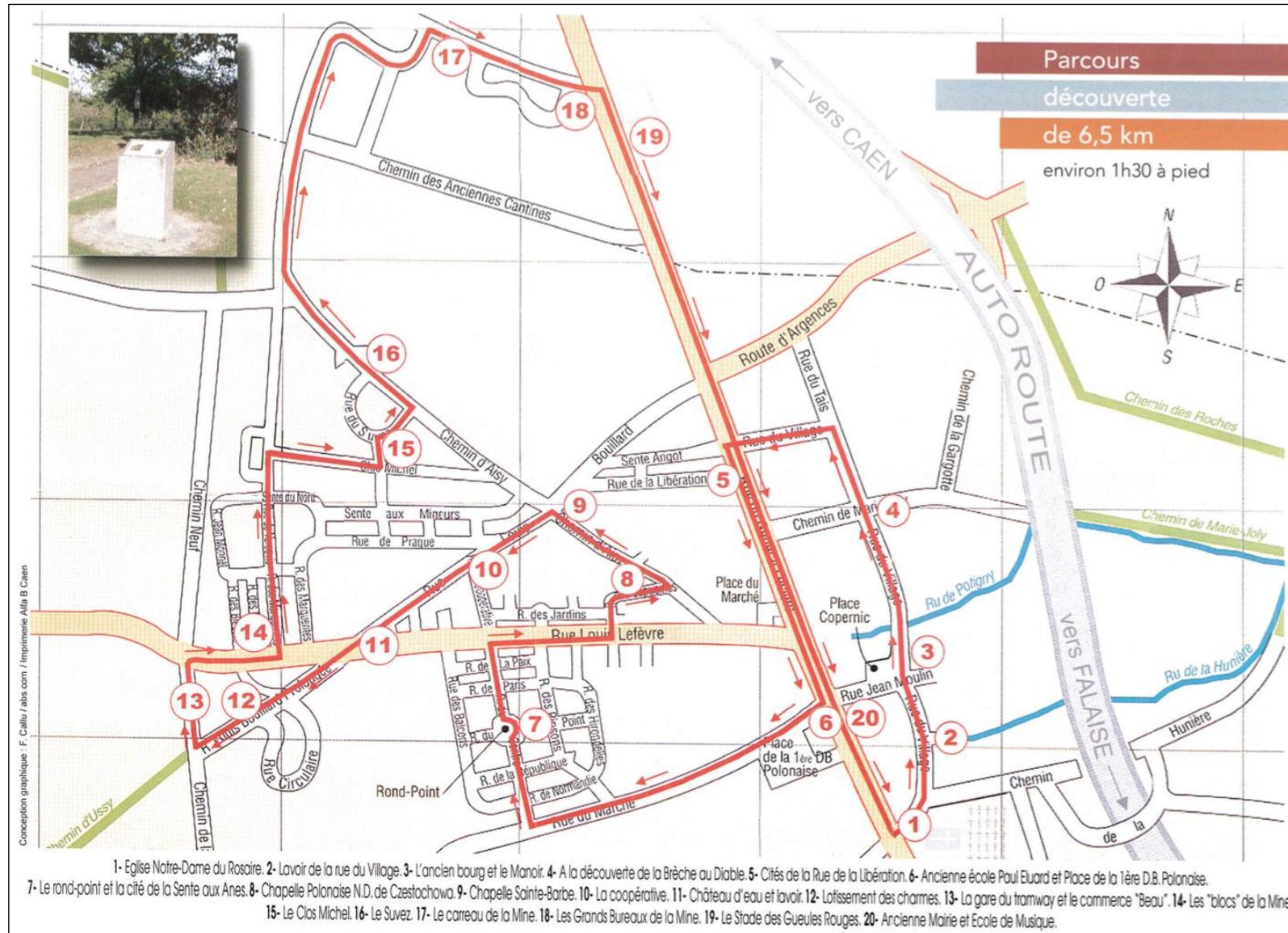
### Le parcours d'interprétation « Potigny, mines d'histoire » :

La commune est riche d'un patrimoine original, varié et souvent préservé. Éléments d'époques parfois très anciennes ou témoignages plus récents liés à l'activité industrielle, ils sont inscrits dans le paysage comme les repères d'un héritage collectif.

Consciente de cette richesse, la commune a souhaité inscrire un peu mieux ce patrimoine dans l'espace pour le rendre intelligible.

C'est l'objet du parcours d'interprétation « Potigny, mines d'histoire » qui vise à faciliter l'appropriation de cette mémoire.

Le parcours démarre au niveau de l'église et forme une boucle de 6,5 km (cf. plan page suivante), dans et aux abords du bourg, jalonné de 20 sites rendant compte de la spécificité historique de la commune ; du petit bourg rural de Normandie à la cité minière.



*Parcours d'interprétation « Potigny, mines d'histoire »*

On recense également 2 circuits de randonnée équestre passant par Potigny :

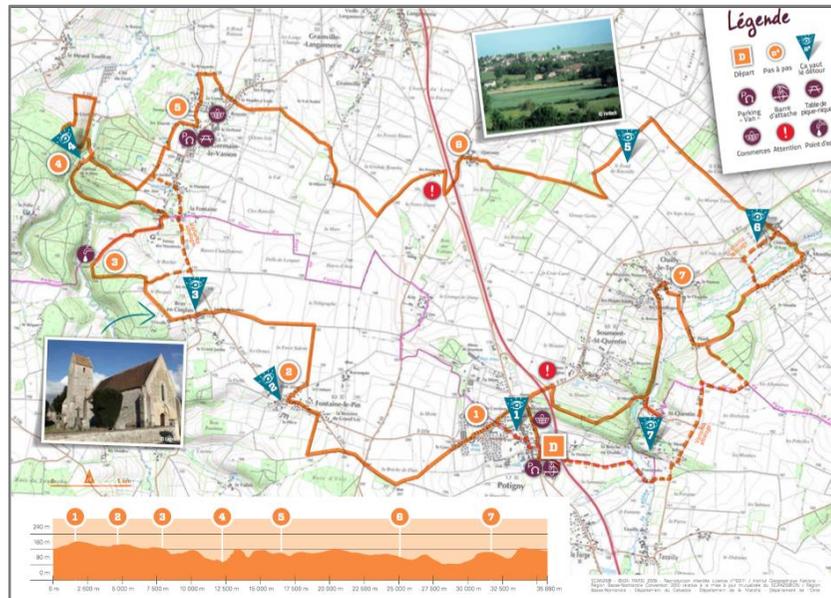
- Circuit 14 de la « Brèche du Diable »
  - Distance : 37 km
  - Durée approximative : 8 h
- Circuit 15 « les mondes souterrains »
  - Distance : 35 km
  - Durée approximative : 8 h



*Itinéraires équestres passant par Potigny*



*Circuit 14 de la « Brèche du Diable »*



Circuit 15 « les mondes souterrains »

### La mobilité douce du quotidien :

La commune de Potigny possède de nombreux atouts pour développer la mobilité douce au quotidien :

- Une proximité entre les logements et les commerces, services et équipements centralisés au niveau du bourg
- Une topographie peu accidentée qui ne contraint pas l'utilisation du vélo ou la pratique de la marche à pied
- De nombreux cheminements, venelles ou aménagement en site propre qui permettent :
  - De sécuriser les déplacements piétons
  - De bénéficier d'itinéraires plus directs
  - D'inviter à la promenade dans le centre bourg



Ci-dessus : Aménagement d'un trottoir sur la rue Hanon reliant les nouvelles opérations au bourg



Circulation en site propre, déconnectée de la voirie par une noue, pour rejoindre le bourg au le Carrefour Contact à pied



*Ci-dessus : cheminement piéton permettant de déboucher d'une impasse, rue Louis Bouillard*



*Ci-dessus et ci-dessous : Perméabilités piétonnes permettant de traverser le front bâti par des itinéraires piétons plus directs*

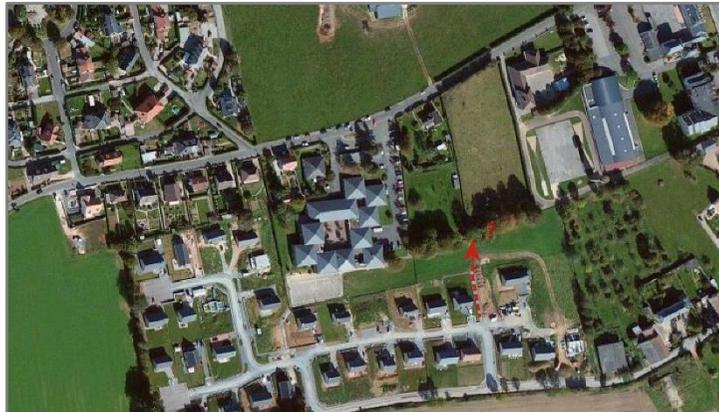


Notons toutefois :

- Des aménagements au « coup par coup », au fil des différentes opérations d'aménagement, sans réel schéma d'ensemble des circulations douces à l'échelle du bourg
- Des aménagements à l'usage ou à la vocation mal identifiée (cf. exemple ci-dessous)



*Ci-dessus et ci-dessous : Amorce de chemin ne permettant pas de déboucher directement vers la mairie et le centre bourg sur la dernière opération rue Hanon.*



## 6. LES AUTRES FORMES DE MOBILITE DURABLE

### Le Covoiturage :

Le covoiturage consiste en l'utilisation d'un véhicule par un conducteur non professionnel et un (ou plusieurs) passager(s) dans le but d'effectuer tout ou partie d'un trajet commun. Concrètement, il vise à mettre en relation des individus effectuant un trajet qu'ils effectuaient jusque-là seuls.

Le covoiturage est une pratique qui connaît un essor important en France depuis quelques années.

Cet essor s'explique par la conjonction de plusieurs facteurs : augmentation du coût de l'énergie et prise de conscience collective des enjeux environnementaux notamment.

La pratique du covoiturage sur la commune et par les habitants de la commune reste difficile à appréhender de manière précise pour plusieurs raisons :

- Il s'agit d'une pratique qui prend différentes formes (domicile-travail, domicile-études, longue distance ou loisirs), donc très variable dans le temps et l'espace
- Il s'agit d'une pratique qui s'organise le plus souvent de manière informelle entre 2 (ou plus) covoitureurs. Il est donc difficile de mesurer l'ampleur du phénomène du fait que la majeure partie des covoiturages est invisible.

Les simulations faites sur les principales plateformes internet de mise en relation des covoitureurs mettent en évidence une pratique existante du covoiturage sur le territoire.

<b>Demain à 07h35</b> Ussy → Potigny → Caen   RDV à Potigny : voir avec le conducteur  Rue des Roquemonts, Caen Véhicule : <b>RENAULT CLIO III</b> 	<b>2 €</b> par place <b>3</b> places restantes
<b>Demain à 07h40</b> Potigny → Caen   Potigny  Boulevard Leroy, Caen Véhicule : <b>OPEL MERIVA</b> 	<b>3 €</b> par place <b>3</b> places restantes
<b>Vendredi 25 septembre à 07h35</b> Ussy → Potigny → Caen   RDV à Potigny : voir avec le conducteur  Rue des Roquemonts, Caen Véhicule : <b>RENAULT CLIO III</b> 	<b>2 €</b> par place <b>3</b> places restantes
<b>Lundi 28 septembre à 07h35</b> Ussy → Potigny → Caen   RDV à Potigny : voir avec le conducteur  Rue des Roquemonts, Caen Véhicule : <b>RENAULT CLIO III</b> 	<b>2 €</b> par place <b>3</b> places restantes

Par ailleurs, on note la présence d'une aire de covoiturage non aménagée en limite de Potigny, sur la RD 91 vers Soumont-Saint-Quentin, au niveau de l'entrée sur la RN158. On y observe la présence à la journée de véhicules attestant d'une pratique de covoiturage à encourager.



*Aire de covoiturage (Soumont-Saint-Quentin)*

Dans ce cadre, l'aménagement d'une aire de covoiturage est évoqué entre le stade et la casse auto sur la commune de Soumont-Saint-Quentin. Il conviendra de préciser ultérieurement la localisation exacte de cet aménagement de manière à la prendre en compte dans le futur document d'urbanisme.

## 7. INVENTAIRE DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES ET VELOS DES PARCS OUVERTS AU PUBLIC

Dans le cadre de l'étude PLU, la loi ALUR impose d'établir un inventaire des capacités de stationnement ouvertes au public et des possibilités de mutualisation de ces espaces.

Une enquête a donc été transmise à la commune, dont l'objet était de localiser les parkings publics (cf. plan page suivante) et de renseigner dans un tableau les principales caractéristiques de ces derniers, par exemple :

- Nombre de places
- Type de revêtement
- Saturation ou sous-utilisation
- Présences de places handicapés, de stationnement pour les vélos...

Sont listés ci-dessous les principaux éléments de synthèse issus de l'enquête :

Une trentaine de parkings a été recensée sur le territoire de la commune de Potigny.

Ces 29 parkings représentent approximativement 440 places, répartis géographiquement de manière homogène sur la commune.

On recense cependant seulement 8 places de parking accessibles aux personnes à mobilité réduite, ce qui veut dire que 21 des 29 parkings leurs sont inaccessibles.

De plus, la place accordée aux deux-roues est très limitée puisqu'une seule place de parking vélo est disponible (à la mairie).

La plupart des parkings sont en enrobé (22 sur 29).

Concernant l'utilisation des différents parkings, certains, comme le montre les tableaux en annexe sont saturés de manière ponctuelle, c'est le cas des parkings à proximité des commerces, de l'école, des restaurants ou encore

de la salle des sports. Cependant, il ne s'agit ici que d'une saturation ponctuelle.

Dans certains cas (église, cimetière, restaurant), les parkings sont définis comme étant saturés à certains moments de la journée ou de la semaine et à d'autres moments, ils sont jugés comme sous-utilisés (le restaurant est saturé le midi et sous-utilisé le reste de la journée par exemple).

9 des 29 parkings sont jugés comme sous-utilisés ponctuellement alors que 16 des 29 sont saturés à certains moments.

Les parkings qui se situent quant à eux sur la rue principale (n°3 à 15) ne sont jamais en sous-utilisation et sont même fréquemment sous-dimensionnés, ce qui laisse présager d'un dynamisme certain du centre-bourg.

Les parkings de la commune, même utilisés de manière ponctuelle, semblent donc avoir chacun une vocation et une utilité. Le potentiel de mutation de ces espaces semble donc limité même s'il conviendra toutefois de réinterroger les élus en phase PADD sur l'éventualité de réinvestir certains parkings pour un nouvel usage, dépendant des projets.



Localisation des 29 parkings publics recensés par la commune

## 8. SYNTHÈSE

### AVANTAGES

- Une commune irriguée par la RN 158 reliant rapidement les principaux pôles d'emplois (agglomération de Caen et ville de Falaise), gage d'attractivité pour le territoire
- Une pratique du covoiturage active et visible sur le territoire. Une pratique prise en compte avec l'aménagement d'une aire dédiée dans un futur proche
- Des itinéraires de randonnée facilement accessibles, ouverts à différents usages, qui mettent en valeur les sites remarquables et l'histoire de la commune
- Un bourg propice à l'utilisation des modes doux au quotidien (proximité de commerces et équipements, topographie peu accidentée, cheminements piétons en site propre...)
- Un potentiel pour le développement des modes doux au quotidien (> ¼ des flux pro sont internes)

### INCONVENIENTS

- Une desserte en transports en commun peu attractive pour les actifs (fréquence et temps de transport)
- Globalement, peu d'alternative à la voiture pour les déplacements pendulaires
- Peu d'organisation globale des circulations douces à l'échelle du bourg
- Peu de parkings vélo

# ENJEUX

- ▶ Poursuivre un développement centré sur le bourg dans une logique de « rapprochement des lieux »
- ▶ Prendre en compte les possibilités de connexions piétonnes dans la localisation et l'aménagement des futures opérations
- ▶ Porter une réflexion globale sur les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg = signalétique, discontinuités, entretien des chemins, création de nouvelles connexions...
- ▶ Intégrer à la réflexion les projets en cours (aire de covoiturage, voie verte...)
- ▶ Evaluer les possibilités (en échange avec le Conseil Départemental) d'améliorer la desserte en transport en commun vers Caen
- ▶ Valoriser les chemins de promenade et randonnée existants pour la mise en valeur du patrimoine historique et naturel local

## II. ANALYSE DES DONNEES SOCIALES ET ECONOMIQUES

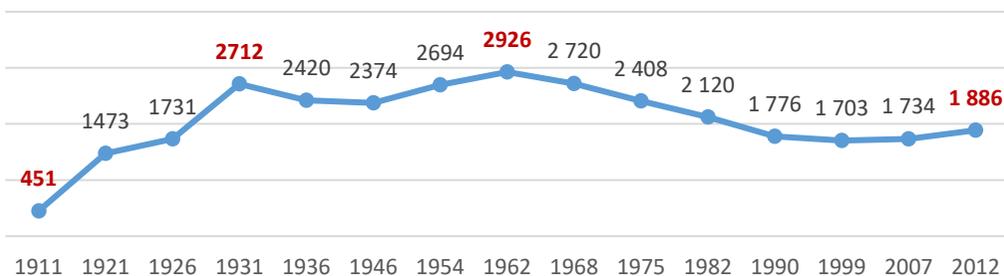
*L'analyse sociodémographique présente dans ce dossier de PLU est basée sur les données du recensement de la population effectué par l'INSEE en 2012 (derniers chiffres connus à ce jour pour la commune de Potigny)*

### A. LA POPULATION

#### 1. ETUDE L'EVOLUTION DE LA POPULATION

L'évolution de la population Potignaise a connu un boum démographique après la première guerre mondiale avec l'intensification de l'exploitation de la mine de fer et l'immigration importante d'ouvriers nécessaire à son fonctionnement. Ainsi, la population du bourg de Potigny est passée de 451 habitants en 1911 à 2 712 habitants en 1931, soit une population qui a été multiplié par six. Mais la réduction des effectifs de la mine, suivie de sa fermeture en 1989 a eu des conséquences démographiques et économiques très importantes.

Croissance démographique

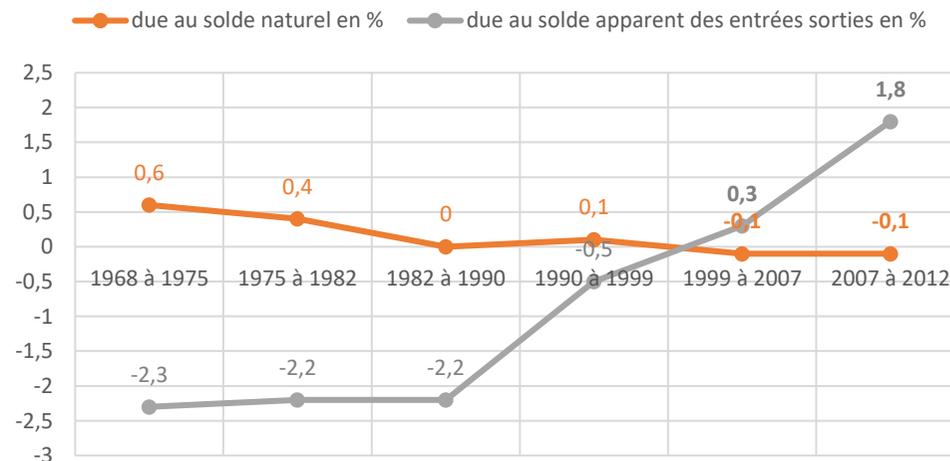


En effet, la décroissance de la population sur la commune de Potigny a été constante entre 1968 et 1990 : la population a diminué fortement passant de 2 720 habitants

en 1968 à 1 776 habitants en 1990. Durant cette période, la variation annuelle moyenne de la population variait entre -2,2% et -1,7%. Entre 1990 et 1999, la décroissance s'est stabilisée et la population a continué de diminuer mais moins fortement en arrivant à une population locale de 1 703 habitants, soit -0,5% par an moyen entre 1990 et 1999.

Depuis 1999, une nouvelle reprise de la croissance démographique est observée sur la commune de Potigny. On constate que cette récente reprise de la croissance démographique est due au solde migratoire et non au solde naturel. En effet, entre 1999 et 2007, l'augmentation de la population est exclusivement due au solde positif des entrées/sorties sur le territoire (+0,3% /an) puisque le solde naturel sur la commune sur cette même période est lui négatif (-0,1%/an). Cela signifie qu'il y a eu plus de décès que de naissance et que Potigny est attractive pour une nouvelle population.

Variation des soldes naturels et migratoires



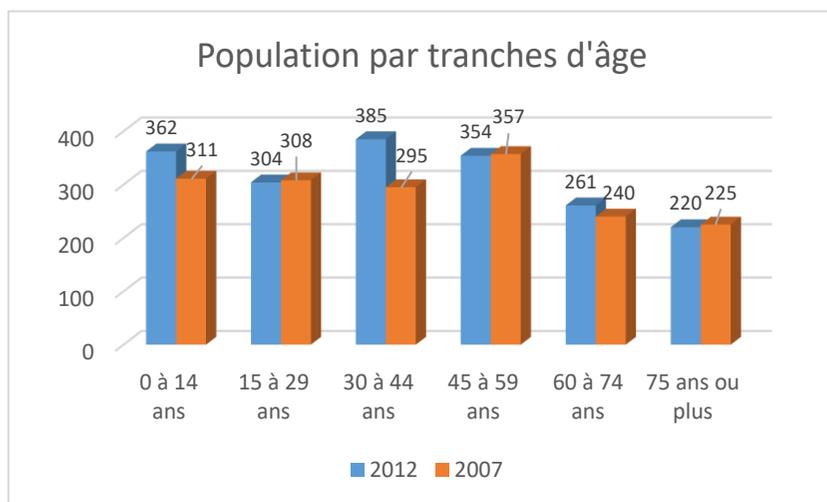
En effet, la commune de Potigny a connu une mutation passant de Bourg de faible importance à une commune résidentielle péri-urbaine de Caen qui compte, en 2012, 1 886 habitants. Par conséquent, Potigny attire une nouvelle population de péri-urbains qui travaille dans l'agglomération de Caen ou dans la commune de Falaise.

Selon le dernier recensement de l'INSEE effectué en 2014, la population communale serait aujourd'hui égale à 2 021 habitants. Ce dernier chiffre sera pris en compte lors des calculs de population à échéance 2030.

## 2. ETUDE DE LA STRUCTURE DE LA POPULATION

### a) REPARTITION PAR TRANCHES D'AGE

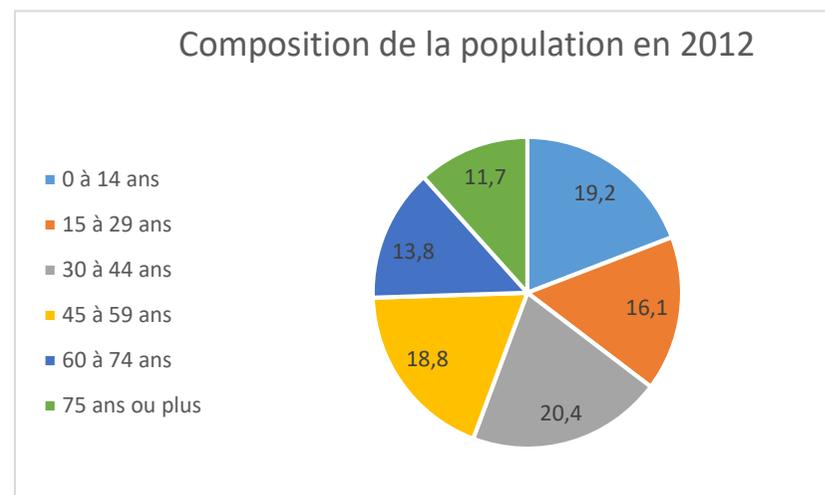
Les récentes évolutions de la population ont apporté une population plus jeune sur le territoire de Potigny. En effet, entre 2007 et 2012, les tranches d'âges qui ont le plus augmenté sont celles des 0-14 ans et des 30-44 ans. Cela est le résultat de l'installation sur la commune de nombreuses familles avec enfants entre 2007 et 2012.



Les tranches d'âge les plus représentées sur la commune sont les suivantes :

- les 30-44 ans représentant 20,4% de la population
- les 0-14 ans représentant 19,2% de la population
- les 45-59 ans représentant 18,8% de la population.

De plus, on constate une répartition de la population équilibrée entre toutes les tranches d'âges.



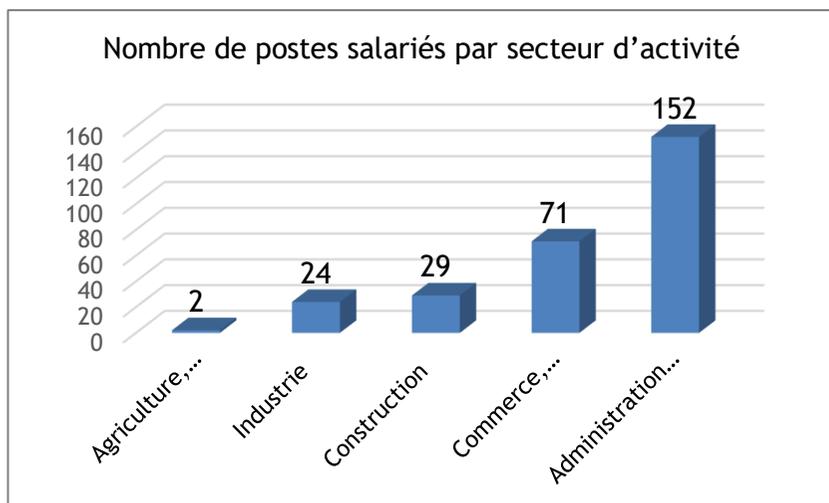
Par conséquent, la population de Potigny est une population relativement jeune puisque plus de la moitié des Potignais a moins de 44 ans. Et on constate une tendance au rajeunissement entre 2007 et 2012.

b) LA POPULATION ACTIVE

Concernant la population active, la population active représente environ les ¾ de la population avec 74,2% d'actifs en 2012, dont 62% des actifs ayant un emploi. La commune compte 377 emplois en 2012 et le taux d'activité est en augmentation passant de 54% en 2007 à 56,6% en 2012.

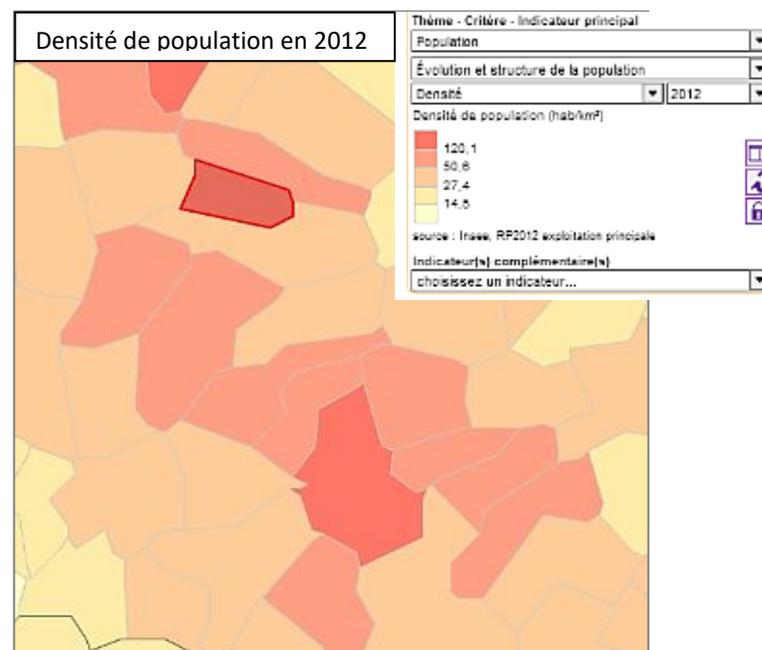
La population Potignaise est représentée par la classe moyenne puisque plus de 90% de la population a un emploi salarié. Parallèlement, il y a une forte représentation des postes salariés dans les secteurs de l'administration et des commerces sur la commune.

Les postes salariés dans le domaine de l'agriculture sont peu représentés : seulement deux postes salariés existent dans le domaine de l'agriculture.



Par ailleurs, Potigny a la particularité d'être une commune très dense par rapport à ses communes voisines. Seule la commune de Falaise a une densité de population plus élevée que celle de Potigny avec 710,6 habitants par km<sup>2</sup>.

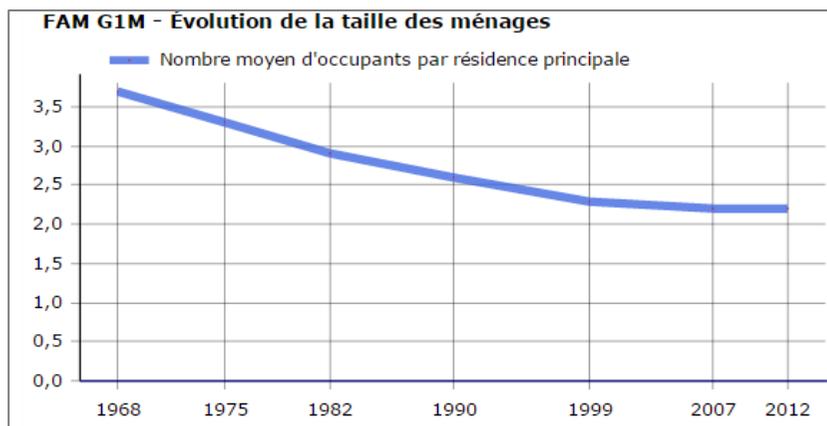
- Potigny : 442,7 habitants / km<sup>2</sup>
- Soumont-Saint-Quentin : 77,1 habitants / km<sup>2</sup>
- Fontaine-le-Pin : 42,2 habitants / km<sup>2</sup>



⇒ **Attractivité certaine de la commune pour une nouvelle population d'actifs due à sa proximité avec les bassins d'emplois tels que Falaise, Caen, et au nombre d'emplois proposés sur ces territoires.**

### 3. ETUDE DU COMPORTEMENT DES MENAGES

Le desserrement des ménages est un phénomène global que l'on observe sur de nombreuses communes françaises. Il s'agit de la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.



Sur Potigny, la taille moyenne des ménages est passée de 3,7 personnes par ménage en 1968 à 2,2 personnes par ménage depuis 2007. Ce chiffre est relativement faible puisqu'il est égal à la moyenne nationale, d'une part ; et d'autre part, ce chiffre est plus faible que ses communes voisines :

- Soumont-Saint-Quentin : 2,7 pers/ménage
- Fontaine-le-Pin : 2,8 pers/ménage

Seule la commune de Falaise comporte des ménages de taille plus petite que ceux de Potigny avec une moyenne de 2,1 personnes par ménage. Toutefois, cela est à relativiser puisque Falaise a une densité de population presque deux fois supérieure à Potigny (Falaise : 710 hab/km<sup>2</sup> et Potigny : 442 hab/km<sup>2</sup>). En effet, sur la commune

de Potigny, en 2012, près de la moitié des ménages (48,6%) n'ont pas d'enfants contre seulement 11,2% des ménages avec trois enfants ou plus.

Ce phénomène s'observe sur tout le territoire national. Selon les données de l'INSEE, la taille des ménages entre 1999 et 2009 a diminué de 0,02 personnes par ménage par an. Mais les prospectives à 2030 prévoient toutefois un ralentissement dans la diminution de la taille des ménages. Dès lors, on estime en moyenne le nombre de personnes par ménages entre 2,04 et 2,08 d'ici 2030.

#### 4. SYNTHÈSE

##### AVANTAGES

- Une croissance de population en regain depuis 1999 et en nette progression depuis 2007 (taux de croissance moyen élevé, ...)
- Un solde migratoire positif depuis 1999 (assurant un renouvellement constant de la population)
- L'indice de jeunesse démontre une certaine vitalité de la commune par rapport aux communes avoisinantes (la majorité des ménages ont au moins 1 enfant)
- Un nombre de personne par ménage moyen (+ élevé que Falaise, pôle urbain et égale à la moyenne nationale)
- Une population active en nombre
- Une quantité d'emplois non négligeable sur la commune

##### INCONVENIENTS

- Un solde naturel négatif sur la commune depuis 1999
- Taux de concentration d'emploi qui diminue : une population majoritairement de rurbains, une population travaillant en majorité dans les bassins d'emplois de Falaise et de Caen
- Une faible représentation de retraités sur la commune limitant un développement de l'économie locale (commerces et services de proximité, activité de soins aux personnes âgées,...) et du développement du lien transgénérationnel

# ENJEUX

- ▶ Maitriser la dynamique de croissance de population et préserver le caractère rural de la commune et son cadre de vie spécifique (mémoire minière, tradition d'accueil des populations extérieures)
- ▶ Envisager Potigny comme une commune attractive par son héritage et son histoire
- ▶ Retenir sa population active sur son territoire en développant les services et équipements de proximité (transports en commun, écoles, collèges, activités extra-scolaires, médiathèque...) et maintenir les services publics existants
- ▶ Maintenir et augmenter le nombre d'emplois sur la commune afin de conforter la position de pôle relais sur le territoire de la CdC Pays de Falaise
- ▶ Permettre l'accueil d'une nouvelle population de pré-retraités/retraités qui souhaitent investir dans le secteur proche de Falaise et de Caen et voulant profiter des services et commerces de proximité
- ▶ Développer les activités de soins aux personnes âgées (EHPAD), services de proximité (création d'un pôle médical) et de transport en commun pour l'accueil de cette nouvelle population

## B. LE LOGEMENT

### 1. ETUDE DE L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

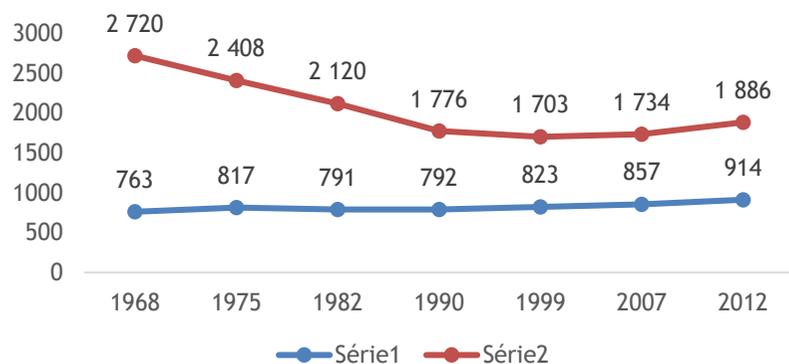
Le parc de logements de la commune de Potigny n'a cessé d'augmenter depuis 1968, et ce, malgré une baisse de la croissance démographique.

Dans un premier temps, entre 1968 et 1990, le parc de logements n'a que peu augmenté + 3,8%, soit +29 logements en 22 ans. Durant cette période la population de Potigny a perdu 944 habitants.

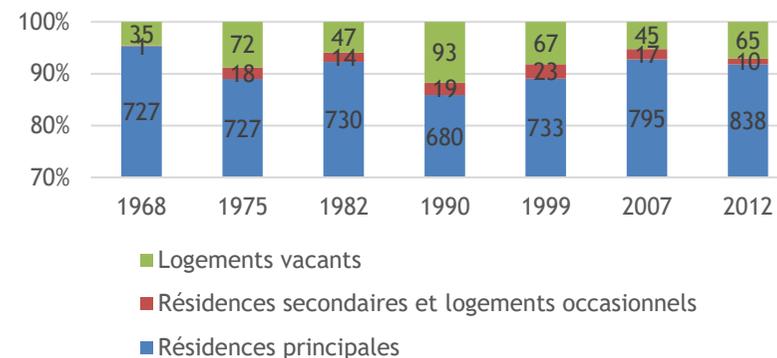
Dans un second temps, l'évolution du parc de logements a suivi l'évolution démographique puisque le parc de logements a augmenté de 15,4% entre 1990 et 2012, et la croissance démographique a connu une reprise.

En 2012, le parc de logements Potignais comptait 914 logements, selon les données de l'INSEE. Depuis 2012, selon les données communales, en 2013 et 2014 la commune a accepté 21 permis de construire. Ainsi le nombre de logements sur le territoire communal doit être égal à environ 935 logements.

### Évolutions démographique et parc de logements



### Évolution de la composition du parc de logements



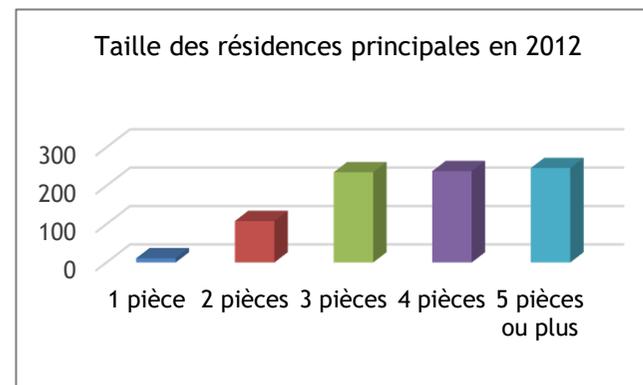
Par ailleurs, on peut constater que la part des résidences secondaires sur la commune a toujours été relativement faible. A contrario, la part des logements vacants a presque doublé entre 1982 et 1990, ce qui correspond à la période de décroissance démographique. En 2012, la part des logements vacants a depuis diminué mais représente toujours 7,1% du parc total de logements, contre 6,2% au niveau départemental. Toutefois, le chiffre de logements vacants est à relativiser puisque l'INSEE qualifie de vacants les logements inoccupés se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation
- en attente de règlement de succession
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...)

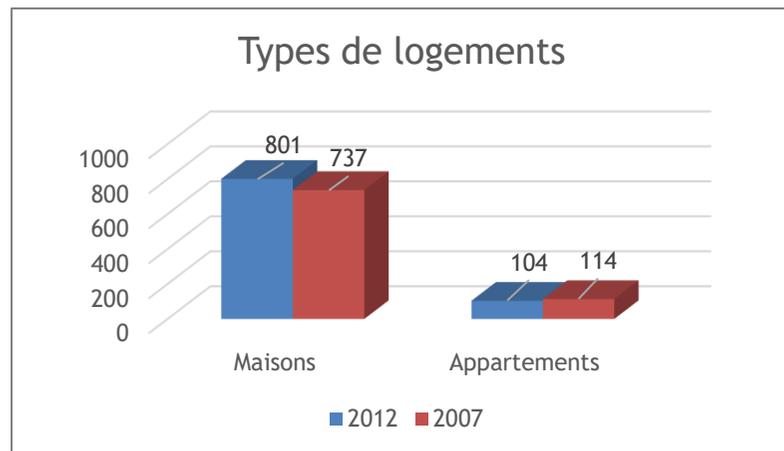
De plus, depuis le recensement INSEE, les élus de Potigny ont observé une forte diminution de la part des logements vacants sur la commune. Aujourd'hui ils comptent vingt ou trente logements vacants soit 3 ou 4% de parc de logements, contre 7,1% en 2012. Cette diminution de la part de logement vacant est due au regain d'attractivité pour la commune de Potigny depuis le début des années 2000 comme le démontre la croissance de population, ainsi de nombreuses réhabilitations de logements ont eu lieu.

Parmi ces logements, la part de logements indignes est très faible.

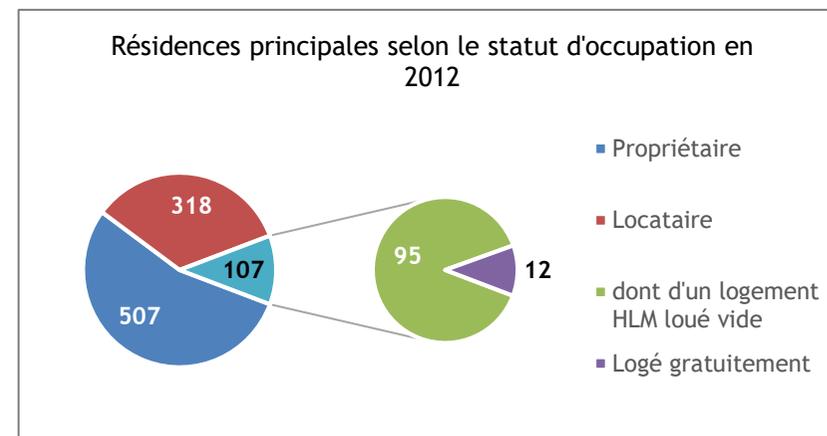
Actuellement, le parc de logements sur le territoire de Potigny est principalement composé de maisons (87,6%), et malgré la construction de 10 appartements sur la commune entre 2007 et 2012, leur représentation a diminué passant d'une part de 13,3% à 11,4%.



Et enfin, les propriétaires sont la part la plus représentée sur la commune représentant 60,5% des résidences principales selon le statut d'occupation.



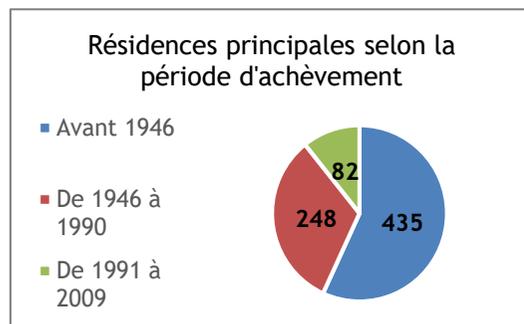
D'autre part, il y a une représentation plus importante des maisons de grande taille puisque seulement 119 logements ont entre une et deux pièces pour un parc de 838 résidences principales. Alors que près de 60% des résidences principales ont 4 pièces et plus (57,8%).



Potigny rassemble toutes les caractéristiques des villes périurbaines proches des agglomérations, notamment du fait de « désir de campagne » et par l'augmentation du nombre de logements.

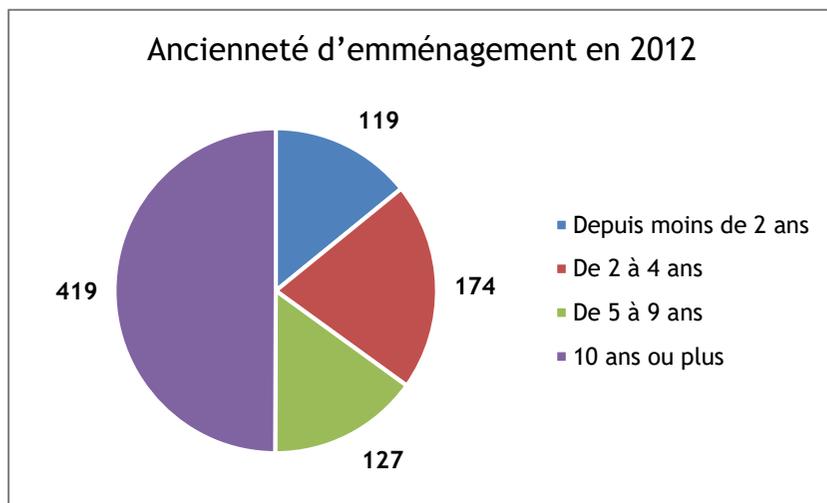
Par ailleurs, le parc de logements est ancien puisque plus de la moitié des résidences principales a été construite avant 1946 :

- 56,9% des RP ont été construites avant 1946
- 32,5% des RP ont été construites entre 1946 et 1990
- Seulement 73 RP ont été construites depuis 2010.



La moitié des ménages ont emménagé depuis plus de 10 ans ce qui est représentatif d'un cadre de vie qualitatif puisque la population reste. Les ménages s'installent de façon régulière sur la commune de Potigny

14,2% des ménages se sont installés sur la commune depuis moins de 2 ans, ce qui démontre une attractivité de la commune.



→ **Viabilité et attractivité de la commune avec un parc de logements ancien composé de maisons de de 4 pièces et plus.**

2. LE LOGEMENT SOCIAL

La commune de Potigny compte 318 locations dont 95 sont des locatifs HLM, soit 11,3 % des RP en 2012, selon les données de l'INSEE. L'objectif du PLH est d'atteindre 15% de logements locatifs aidés en 2019 à l'échelle de la CdC.

La commune recense sur son territoire communal 162 logements locatifs sociaux en 2015

3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DU PAYS DE FALAISE

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Falaise a été approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2013. L'objectif principal de la communauté de communes, au travers de la réalisation de son PLH, est de conforter l'attractivité du territoire. L'ambition est de produire 155 logements par an sur 6 ans sur l'ensemble du territoire de la CdC en tenant compte des caractéristiques du territoire qui sont :

- un parc existant de 30 logements par an (20% de la production) : volonté de mobiliser le bâti vacant existant

- Construction neuve : 125 logements par an (80% de la production).

Selon le PLH, « la sectorisation étant obligatoire sur un territoire aussi vaste, 3 secteurs ont été déterminés en se basant sur la capacité des communes à accueillir de nouvelles populations :

- **La commune centre, Falaise** : Pôle principal de la Communauté de communes qui accueille plus de 30% de la population intercommunale et qui regroupe les services, équipements et commerces présents sur le

territoire. Falaise doit répondre à des problématiques spécifiques aux pôles urbains (accueil de populations spécifiques, densité, mixité...)

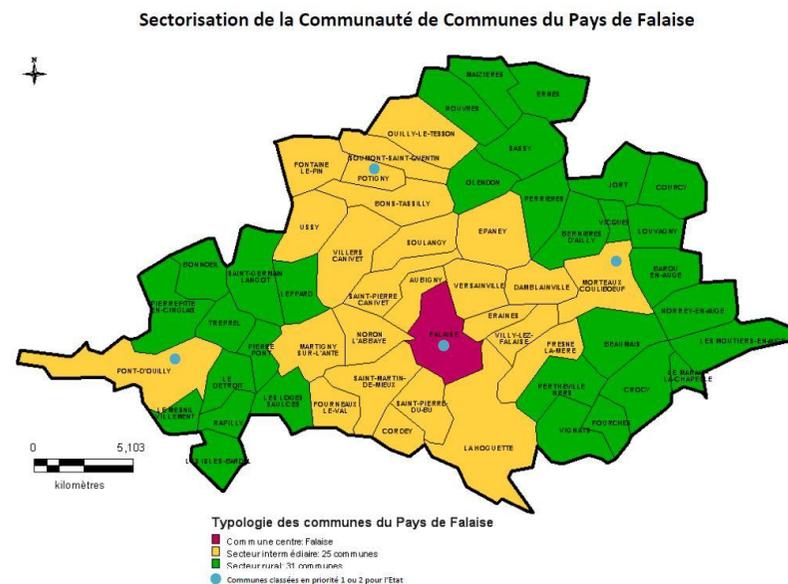
→ **Falaise : 35%**

- **Le secteur intermédiaire, 25 communes / 23 communes** : ce secteur regroupe les communes qui ont connu une augmentation démographique importante ces dernières années du fait de la proximité de la RN158 et les chefs-lieux de canton (Pont d'Ouilly et Morteaux-Couliboeuf) qui proposent des équipements et des services de proximité ; ces communes sont face à des enjeux importants (pression foncière, accueil de population, mixité de l'offre...) auquel le PLH doit répondre.

→ **Le secteur intermédiaire : 50%**

- **Le secteur rural, 31 communes / 33 communes** : ce secteur regroupe les communes situées aux franges du territoire. Elles n'ont pas connu de pression démographique importante ces dernières années et ne disposent d'aucun service et équipement de proximité. Malgré des enjeux moindres, ce secteur devra cependant répondre aux besoins en logement des populations actuelles et futures dans un souci de développement durable.

→ **Le secteur rural : 15%.**



Pour mener à bien la politique des élus de la CdC du Pays de Falaise en matière d'habitat, le PLH a déterminé 6 orientations politiques qui se déclinent en 13 actions complémentaires :

**Orientation 1 : Requalifier le parc privé**

- 1- Action 1 : Améliorer 475 logements
- 2- Action 2 : Créer un relais local de l'habitat indigne

**Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique de maîtrise du foncier**

- 3- Action 3 : Définir une stratégie foncière
- 4- Action 4 : Inscrire une gestion économe des sols

**Orientation 3 : Favoriser la priorité sociale et générationnelle dans les nouveaux programmes de logements**

- 5- Action 5 : Développer l'offre locative aidée

6- *Action 6 : Favoriser l'accès sociale à la propriété*

**Orientation 4 : Inscrire le développement de l'habitat dans une démarche de développement durable**

7- *Action 7 : Développer les démarches de type AEU*

8- *Action 8 : Favoriser un habitat durable*

**Orientation 5 : Répondre aux besoins de populations spécifiques**

9- *Action 9 : Accroître l'offre adaptée pour personne âgée*

10- *Action 10 : Répondre aux besoins des jeunes*

11- *Action 11 : Développer l'offre pour personne en difficulté*

**Orientation 6 : Faire vivre le PLH**

12- *Action 12 : Mettre en place un dispositif d'observation*

13- *Action 13 : Mettre en place un dispositif de suivi*

La commune de Potigny est qualifiée de commune relevant du secteur intermédiaire; c'est-à-dire qu'elle fait partie des communes qui ont connu un fort accroissement démographique ces dernières années du fait notamment de leur proximité avec la RN 158 et des équipements et services de proximité. Ces communes font face à des enjeux importants : pression foncière, accueil de population, mixité de l'offre...

#### 4. SYNTHÈSE

##### AVANTAGES

- Une croissance de construction de logements modérée mais en augmentation depuis 1999
- Un parc de logements principalement composé de résidences principales
- Une bonne représentation de logements sociaux et en augmentation
- Une ancienneté d'emménagement qui reflète une pérennisation de l'habitat et un cadre de vie agréable
- Une attractivité toujours forte avec des emménagements récents et réguliers
- Un parc de logements permettant l'accueil de jeunes enfants
- Faible représentation des résidences secondaires

##### INCONVENIENTS

- Une faible représentation de résidences secondaires sur la commune et en diminution
- Une part importante de logements vacants en 2012, mais en forte diminution du fait des réhabilitations.
- Une représentation d'appartements faible et en diminution
- Un parc de logements mono-typé : surreprésentation de maisons individuelles → déséquilibre dans le type de logements représenté

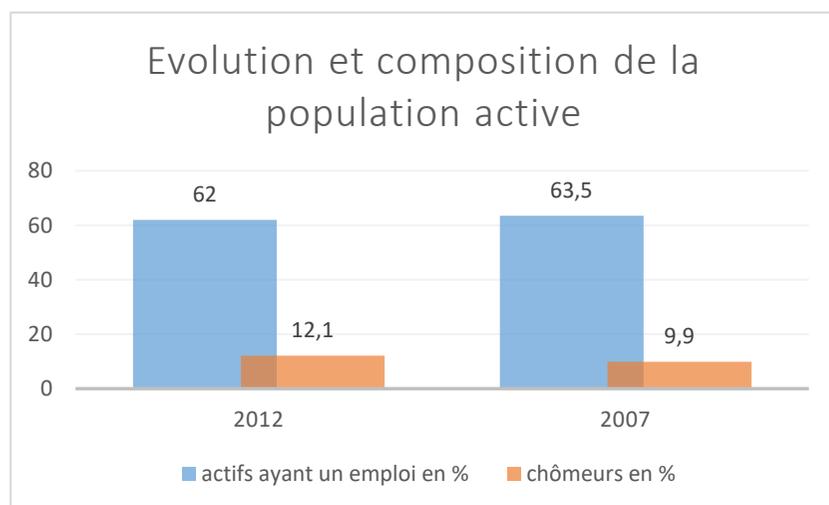
# ENJEUX

- ▶ Poursuivre la réalisation de logements aidés
- ▶ Permettre la construction d'appartements ou d'habitats voués à la location pour offrir un parcours résidentiel complet aux habitants :
  - Possibilités pour des jeunes actifs, jeunes couples avec ou sans enfants de s'installer sur le territoire communal
  - Possibilités d'installation de retraités pour avoir accès à tous les commerces, services et équipements de proximité
- ▶ Poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers
- ▶ Promouvoir la mixité des types de logements et de leur statut
- ▶ Participer à la politique communautaire du Pays de Falaise en faveur du logement
- ▶ Ouvrir à l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements

## C. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET ACTIVITES

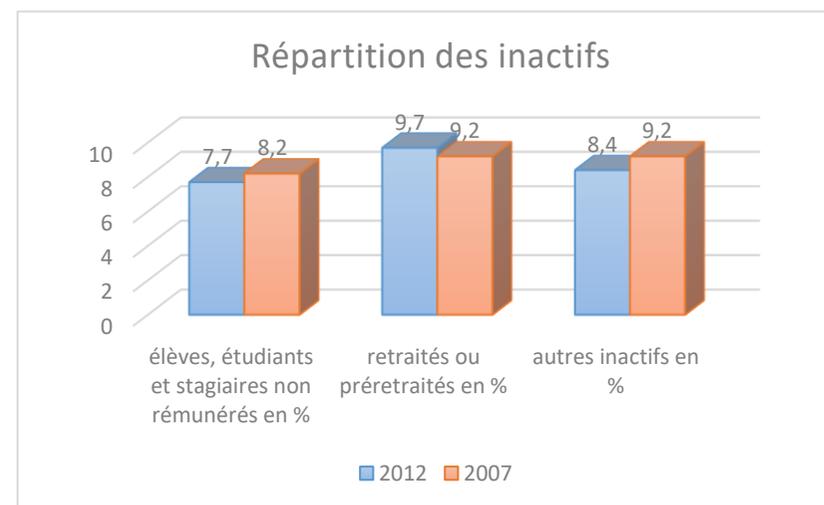
### 1. L'EMPLOI

Avec une augmentation de la proportion du nombre de chômeurs entre 2007 et 2012, passant de 9,9% en 2007 à 12,1% en 2012, la commune de Potigny connaît un taux de chômage relativement élevé par rapport à la moyenne nationale (9,6%) et départementale (8,8%).



Ainsi, en 2012, la population active de Potigny s'élève à 860 personnes, soit 198 actifs de plus qu'en 2007. Potigny bénéficie du potentiel d'emplois de l'agglomération caennaise ce qui explique l'importance du taux d'actifs ayant un emploi sur la commune.

Entre 2007 et 2012, le pourcentage d'inactifs a relativement baissé : de 26,6% en 2007 à 25,8% en 2012. Cette diminution s'explique notamment à travers la chute du nombre d'élèves et d'étudiants sûrement dû au départ de ces derniers pour aller poursuivre leurs études ou s'installer à proximité de leurs nouveaux lieux de travail. La légère augmentation du nombre de retraités ou pré-retraités coïncide avec le phénomène de vieillissement de la population.

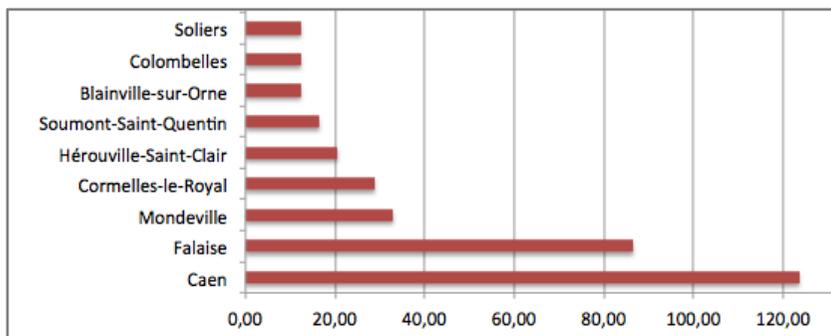


L'indice de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois pour 100 actifs ayant un emploi et résidant dans la zone considérée. Par exemple, un indice de 61 signifie qu'il existe 61 emplois pour 100 actifs, donc une offre d'emploi insuffisante. Un indice de 236 signifie qu'il existe 236 emplois pour 100 actifs, donc une offre d'emploi importante mais un déficit d'actifs, autrement dit des emplois pourvus par des actifs venant de l'extérieur à la zone.



Pour Potigny, l'indice de concentration d'emploi est de 52,3% (soit environ 52 emplois proposés pour 100 actifs). Avec une diminution observée entre 2007 et 2012, l'offre d'emploi demeure insuffisante. Les 377 emplois offerts sur la commune ne suffisent pas à combler toutes les demandes.

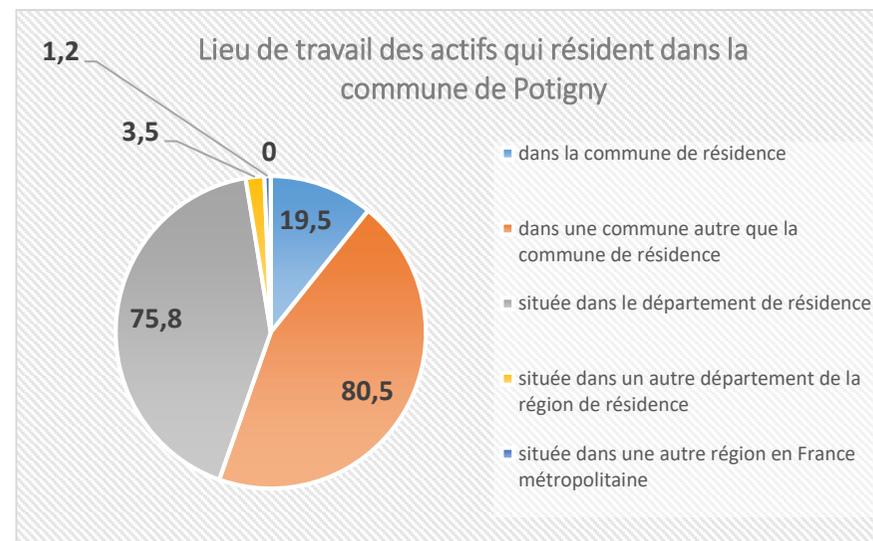
En termes d'emplois, Potigny est indéniablement sous l'influence de l'agglomération caennaise et de Falaise, aux vues des déplacements domicile travail, même si Potigny dispose d'un nombre d'emplois relativement élevé. Ainsi, seulement 19,5% des actifs présents sur le territoire communal travaillent et résident dans la même commune. De ce fait, 83,5% des ménages ont au moins une voiture, chiffre en augmentation depuis 2007, pour notamment se rendre sur leur lieu de travail. L'importance du chiffre et son augmentation (de 80,2% en 2007 à 83,5% en 2012) souligne la large dépendance des habitants à l'automobile.



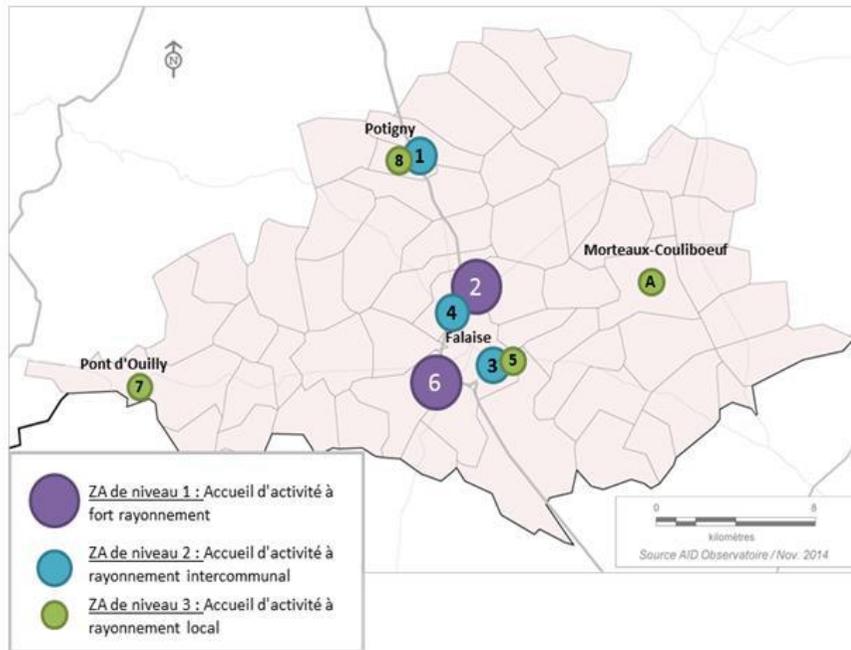
## 2. L'ACTIVITE

Le territoire communautaire offre deux pôles d'emplois principaux : les communes de Falaise (5 383 emplois en 2012) et de Potigny (377 emplois en 2012). Ces deux pôles subissent l'attraction de l'agglomération caennaise car l'activité économique demeure polarisée par Caen et quelques communes de l'agglomération. On assiste cependant depuis quelques années à un mouvement de relocalisation des entreprises à la périphérie de la zone agglomérée.

Le SCoT affirme un objectif d'augmentation de 60 à 110 nouveaux emplois/an pour les 20 prochaines années. Par ailleurs, l'objectif est de poursuivre la diversification du tissu économique local en offrant une capacité d'accueil en cohérence avec les différents secteurs d'activité qui sont susceptibles de s'implanter dans les prochaines années.



Les zones d'activité économiques (ZAE) sont les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations ou les relocalisations d'activité qui sont peu compatibles avec une implantation en milieu urbain (besoin foncier important, accessibilité et nuisances auprès des riverains - circulation poids lourds, nuisance sonore...). Trois niveaux hiérarchiques définissent les localisations préférentielles sur le territoire en fonction des secteurs d'activité à privilégier.

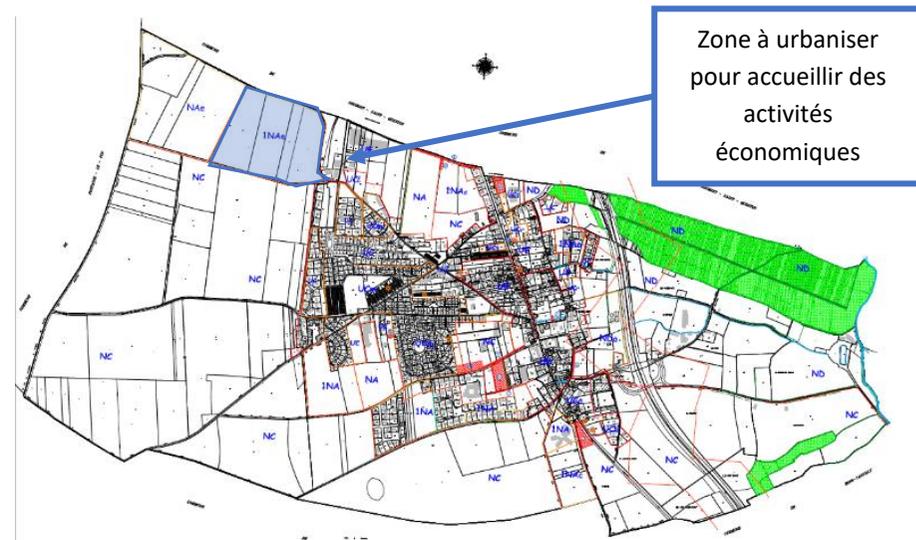


La commune de Potigny abrite une zone d'activité de rayonnement intercommunale selon le SCoT du Pays de Falaise, et une zone d'activité accueillant des activités de rayonnement local. Une extension de la zone d'activité de niveau 3 est prévue par le SCoT du Pays de Falaise.

La ZA *Ariana* est située au Nord de la commune et s'étend sur les communes de Potigny et de Soumont-Saint-Quentin. Sur le territoire de Potigny, elle accueille actuellement cinq entreprises et 12,2 ha sont encore disponibles pour le développement de la zone d'activité.

- deux entreprises de couverture
- une entreprise de peinture
- une entreprise de création de combles

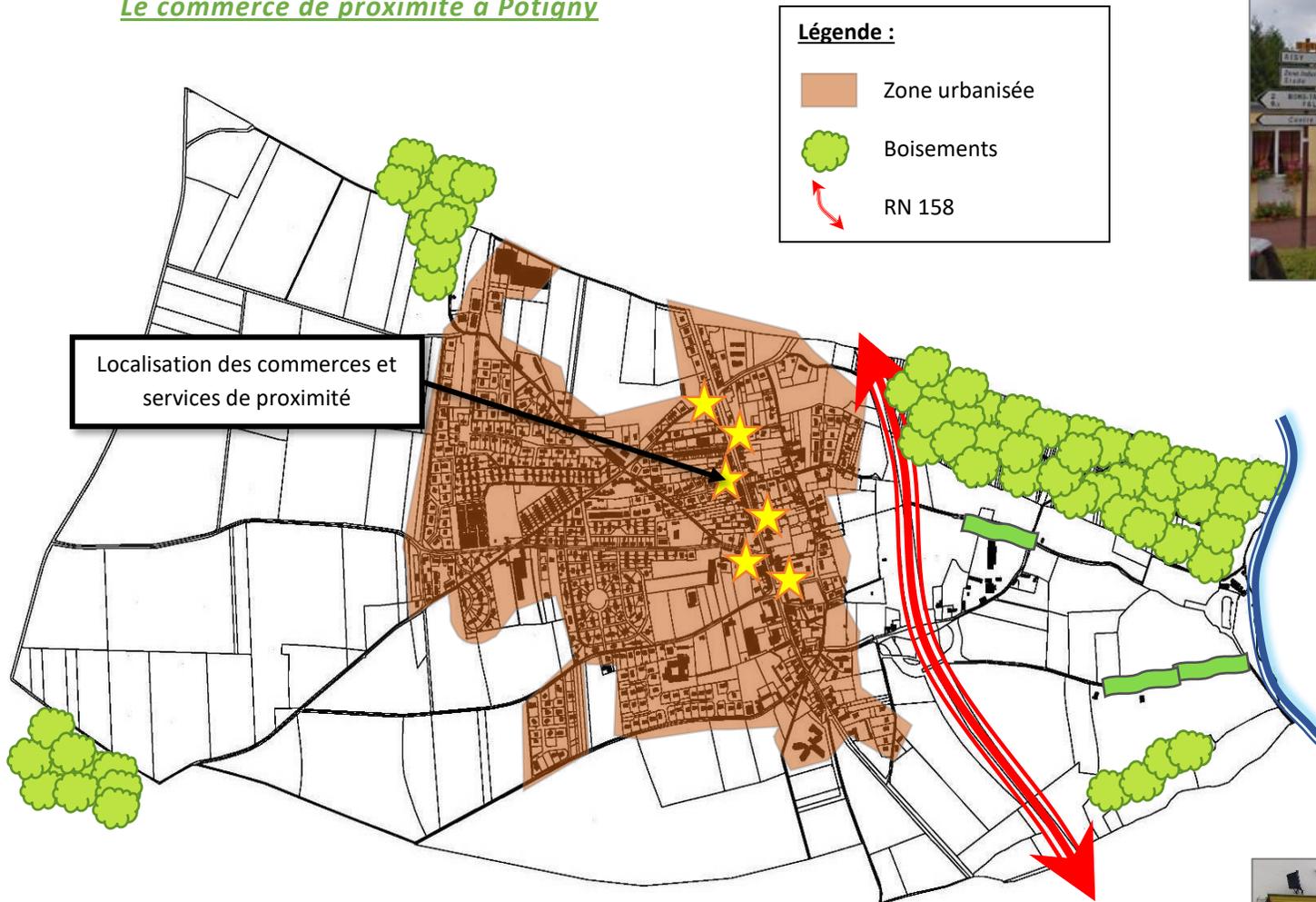
- un garage
- une entreprise de flockage.



Par ailleurs, l'activité commerciale et de service est plutôt riche sur la commune ; elle compte une trentaine de commerces et une vingtaine de professionnels de la santé. Les commerces sont situés dans le bourg sur la Rue du Général Leclerc (RD 658) qui traverse la commune du Nord au Sud, créant ainsi un cœur de bourg attractif.

S'agissant de l'attractivité touristique de la commune, celle-ci est faible et la commune comporte peu d'établissement proposant de l'hébergement touristique, avec le seul gîte communal sur le site du Suvez. Au regard de son histoire liée à la Mine et à ses cités minières, et de son patrimoine naturel riche, la commune souhaite développer une activité touristique sur la commune. Potigny propose déjà un parcours qui retrace l'histoire de la commune liée aux cités minières. La municipalité souhaite inscrire ce parcours dans un parcours touristique à l'échelle intercommunale en proposant également une visite du site de Marie Joly et de la Brèche au Diable.

## Le commerce de proximité à Potigny



Le cœur de bourg de la commune de Potigny est attractif du fait de ses nombreux commerces et services de proximité. De plus, la commune dispose de professionnels de santé variés (dentistes, infirmières, kinésithérapeutes, psychologue, orthophonistes, médecins, EHPAD...).



### 3. SYNTHÈSE

#### AVANTAGES

- Un bon nombre d'emplois sur le territoire communal (377 emplois existants sur la commune)
- Des commerces et services de proximité en nombre
- Des entreprises installées depuis plusieurs années démontrant une certaine viabilité
- Attractivité du territoire pour l'installation de nouvelles entreprises
- Un taux d'équipements élevés sur la commune porteur d'emplois et qui participe au confort de vie des habitants (écoles, collèges, médiathèque,...)
- Bonne représentation des professionnels de santé

#### INCONVENIENTS

- Une activité touristique faible

## ENJEUX

- ▶ Conforter la position de Potigny dans son rôle d'animation de pôles relais au sein de la CdC Pays de Falaise, notamment son offre économique, d'équipements et services
- ▶ Maintenir le nombre d'emplois sur la commune
- ▶ Valoriser les entreprises existantes sur la commune
- ▶ Permettre l'accueil de nouvelles entreprises sur le territoire, notamment dans la zone d'activité
- ▶ Travailler et développer le potentiel touristique du territoire de la CdC (tourisme de mémoire de guerre et d'industrie, jumelage) en développant une offre d'hébergement, de restauration et de communication.

#### 4. LE DIAGNOSTIC AGRICOLE

##### Préambule

L'objectif du diagnostic agricole est de dresser un état des lieux agricole sur la commune de Potigny mais également de définir des enjeux dans le cadre du PLU. Le PLU doit fixer « des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » par le biais de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) (L.123-1-3).

La consommation d'espace s'effectue généralement sur des terres agricoles. Il est donc important de faire un état des lieux concernant l'agriculture communale afin de définir des enjeux dans le cadre du PLU. En effet, le PLU, depuis les lois de Modernisation de l'Agriculture (LMA) et Grenelle 2, doit être élaboré dans une perspective de réduction de la consommation d'espace. Il est préconisé d'utiliser de façon « économe » les espaces naturels ainsi que de « préserver » les espaces agricoles. Le PLU incite donc à la limitation du gaspillage des terres agricoles d'autant plus que la commune de Potigny a été une commune qui a le plus consommé sur le territoire de la CdC du Pays de Falaise depuis les années 2000.

Le diagnostic agricole est à mettre en parallèle avec l'analyse de la consommation d'espace, dans la mesure où le PLU (comme tous les documents d'urbanismes) doit passer en commission devant la CDPENAF (la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (modification de l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime) qui émet un avis auprès de l'autorité administrative qui prend ensuite sa décision.

L'agriculture est un pan de l'économie locale de Potigny. Elle valorise son territoire et façonne le paysage.

#### a) LE MARCHÉ FONCIER DE L'ESPACE RURAL

##### (1) DEFINITIONS

**Le marché de l'espace rural est basé sur l'ensemble des notifications de projets de ventes que les notaires sont tenus d'adresser aux SAFER**, en vertu du Code Rural et de la Pêche Maritime, ainsi que sur les rétrocessions réalisées par la SAFER.

Légalement informée par les notaires des projets de vente des biens fonciers ruraux, la SAFER de Basse-Normandie est l'observatoire privilégié du marché immobilier rural. La proportion de ventes dispensées de notifications est très réduite et, de ce fait, l'analyse statistique reflète les caractéristiques du marché foncier rural.

Le marché de l'espace rural se décompose en sous-marchés, **les biens sont classés selon la destination la plus probable après la vente**. Plusieurs critères sont utilisés pour effectuer ce classement: nature cadastrale, profession de l'acquéreur, surface, situation locative, exemption au droit de préemption de la SAFER...

**Le marché foncier de l'espace rural est ainsi segmenté en sous marchés se rapportant aux espaces naturels et aux espaces résidentiels, de loisirs et liés à l'artificialisation.**

Source : DIA (déclaration d'Intention d'Aliéner) notifiées par les Notaires à la SAFER et biens rétrocédés par la SAFER sur la période 2005-2014.

##### (a) LES MARCHES DANS LES ESPACES NATURELS

**Le marché des terrains à destination agricole** est un marché de biens acquis dans une perspective supposée d'exploitation agricole, il se décompose en marchés des terres et prés, des cultures spéciales (maraîchage, cultures légumières, horticulture, pépinières, tunnels et serres, vergers, etc.) et des biens mixtes (biens comprenant plusieurs natures de cultures).

**Le marché forestier** comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas vocation à être urbanisés, Il est constitué à la fois des forêts acquises pour la production et d'autres acquises pour la chasse, la production individuelle de bois de chauffage ou l'agrément, sachant que certaines forêts présentant un bon potentiel productif sont aussi louées pour la chasse privée.

Ce marché est associé à celui des landes, friches et étangs, qualifié de « non productif » et situé entre le marché à destination non agricole et le marché foncier agricole ou forestier, la friche étant un état transitoire. Ces biens peuvent être acquis en vue d'une utilisation de loisirs (cas des étangs par exemple), de la protection de l'environnement (forêts et landes), d'une urbanisation ultérieure ou d'une production agricole ou forestière après défrichement.

(b) 1.2 LES MARCHES  
RESIDENTIELS, DE LOISIRS ET DE  
L'ARTIFICIALISATION

**Le marché de l'espace résidentiel et de loisirs** inclut

- *le marché des maisons à la campagne*: il s'agit des achats de bâtiments d'origine agricole à usage de résidence principale et/ou secondaire situés sur des terrains de moins de 5 ha, réalisés par des citadins ou des ruraux non agriculteurs
- *le marché des espaces résidentiels et de loisirs*: il s'agit de petites parcelles non bâties acquises par des non-agriculteurs, urbains ou ruraux, dans le but d'améliorer le cadre de vie, d'y pratiquer une « agriculture de loisirs (parcs à chevaux, potagers, petits élevages...) ou de renforcer l'isolement et la tranquillité, alors qu'elles devraient garder un usage agricole au regard des règles d'urbanisme. Ce marché inclut aussi des biens destinés à une activité économique liée aux loisirs en milieu rural comme les campings.

**Le marché de l'espace rural destiné à l'artificialisation** concerne

- les terrains constructibles, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les 5 ans après acquisition, par engagement de l'acquéreur
- les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux, soit par le secteur public, soit par le secteur privé
- les emprises d'infrastructures (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse) acquises par l'Etat, les collectivités ou des sociétés privées
- les carrières.

(2) 2. LE MARCHÉ DE L'ESPACE RURAL  
 SUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU  
 PAYS DE FALAISE

Le marché de l'espace rural sur la CdC du Pays de Falaise représente 5 % du marché rural du Département du Calvados en nombre de ventes et 6 % des surfaces.

Le marché de l'espace rural est relativement fermé. Sur les 10 dernières années dans le Calvados, il se vend en moyenne 3.3 biens par commune et par an, représentant en surface 9 ha par commune et par an. Sur la CdC du Pays de Falaise, le ratio est 2 fois moindre. Il s'est vendu en moyenne 2 ventes par commune et par an, représentant 6.5 ha par commune et par an.

Evolution du nombre de biens et des surfaces vendus sur la commune de Potigny entre 2005 et 2014

Marché de l'espace rural sur la communauté de communes du Pays de Falaise entre 2005 et 2014			
		N:	1 211
		S:	3 693
		V:	94 240
Marché de l'espace en vue de son artificialisation		N:	208
		S:	211
		V:	14 946
Marché de l'espace résidentiel et de loisirs		N:	438
		S:	352
		V:	45 722
Marché forestier notifié		N:	51
		S:	240
		V:	1 593
Marché agricole		N:	514
		S:	2 890
		V:	31 979
Marché des collectivités ou assimilés	Marché hors collectivités ou assimilés	Marché des maisons à la campagne	Marché des espaces de loisirs
N: 42	N: 166	N: 272	N: 166
S: 44	S: 169	S: 267	S: 85
V: 710	V: 14 236	V: 43 804	V: 1 918

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2005-2014	Moy/an
Nombre	Cdc du Pays de Falaise	120	143	134	118	106	99	124	128	129	116	1217	121,7
	Potigny	1	2	1	0	2	2	2	1	3	2	16	1,6
Surfaces (ha)	Cdc du Pays de Falaise	346	420	337	528	323	428	311	280	353	374	3700	370
	Potigny	2,8	2,3	3,4	0,0	1,3	0,4	2,4	0,3	6,1	1,0	20,1	2,0

N : Nombre de ventes cumulées entre 2005 et 2014 ; S : Surfaces cumulées exprimées en hectare (ha) ;  
 V : Valeurs des biens cumulées exprimées en kilo euro (K€°)

Sur la période 2005-2014, il s'est vendu un peu plus de 1 200 biens d'origine agricole sur la communauté de communes du Pays de Falaise, soit 124 biens par an. Les surfaces accompagnant ces ventes ont représenté près de 3 700 ha, soit 370 ha par an.

57 % des biens ont changé de destination de fond après la vente. 208 ventes avaient un but de construction et 438 ventes avaient une vocation de résidentielle ou de loisirs. Ces biens sont acquis par des non agriculteurs. La surface moyenne du lot pour l'acquisition d'une maison résidentielle est de 9800 m<sup>2</sup>, pour les espaces de loisirs, 5 100 m<sup>2</sup> et pour des aménagements ou constructions, 1.02 ha.

78 % des surfaces vendues ne changent pas de destination de fond et gardent leur vocation agricole.

Le marché de l'espace rural sur la commune de Potigny est en dessous de la moyenne de l'intercommunalité du Pays de Falaise. Il se vend en moyenne 12 biens par commune et par an représentant 37 ha sur la CdC du Pays de Falaise.

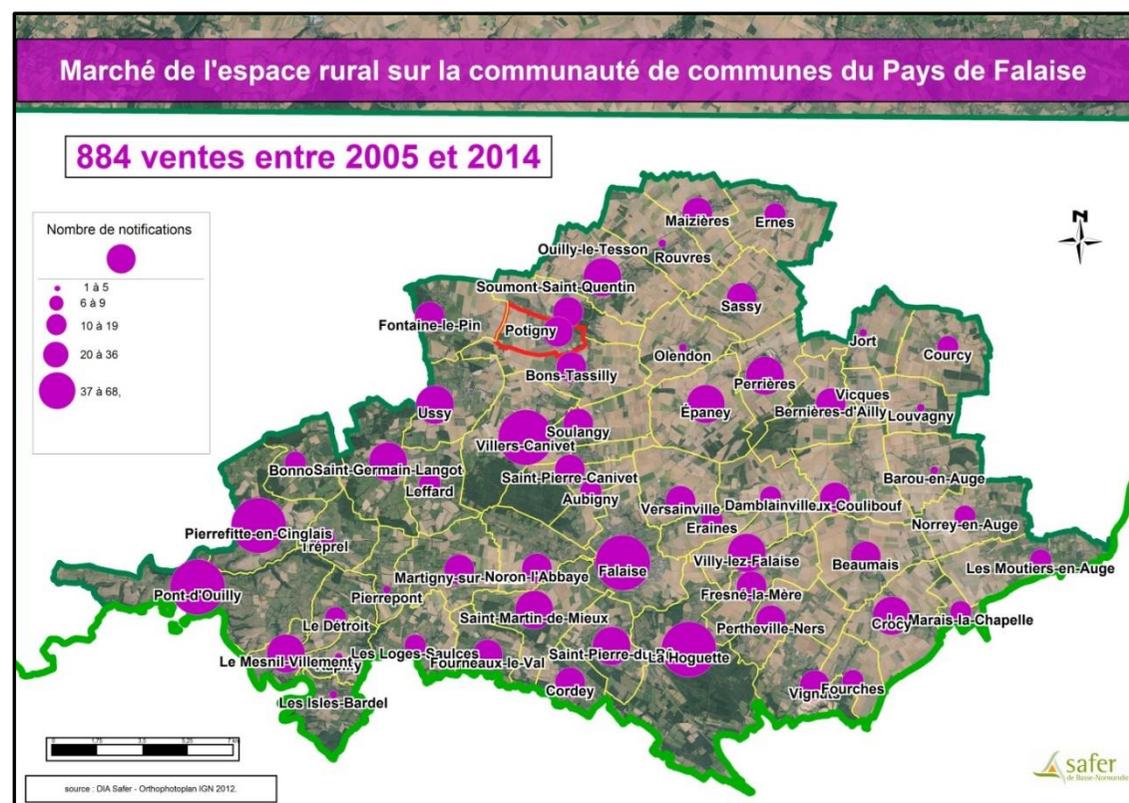
Sur Potigny le marché est très faible. Il s'est vendu chaque année entre 1 à 2 biens ayant à l'origine une vocation agricole. La surface moyenne de ces biens est de l'ordre de 2 ha. Sur les 16 biens notifiés à la SAFER, 11 ont changé de destination dans un objectif de construction ou d'aménagement. 1 vente a été réalisée dont l'objectif avait une vocation résidentielle, 2 autres étaient liées aux espaces de loisirs.

Concernant le marché des espaces naturels, 2 ventes ont été notifiées. Les parcelles étaient agricoles et boisées.

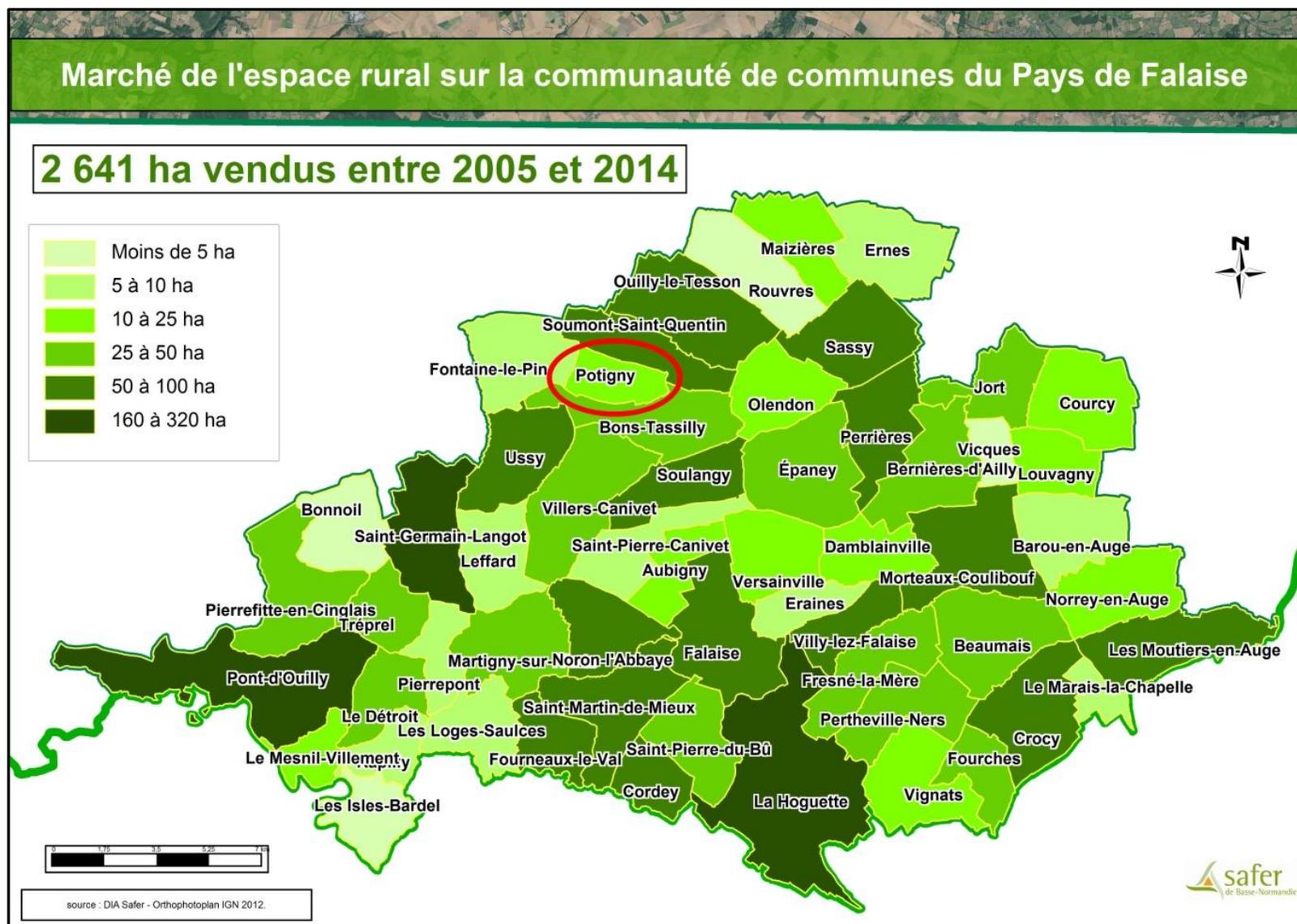
Nombre de biens vendus sur la commune de Potigny entre 2005 et 2014

	Nombre de ventes	Surfaces (ha)
Marché de l'espace en vue de son articialisation	11	13,8
Marché résidentiel	1	0,47
Marché de loisirs	2	1,1
Marché Forestier	1	2,68
Marché Agricole	1	2,48
<b>Commune de Potigny</b>	<b>16</b>	<b>20,53</b>

Nombre de biens vendus entre 2005 et 2014 sur la CDC du Pays de Falaise



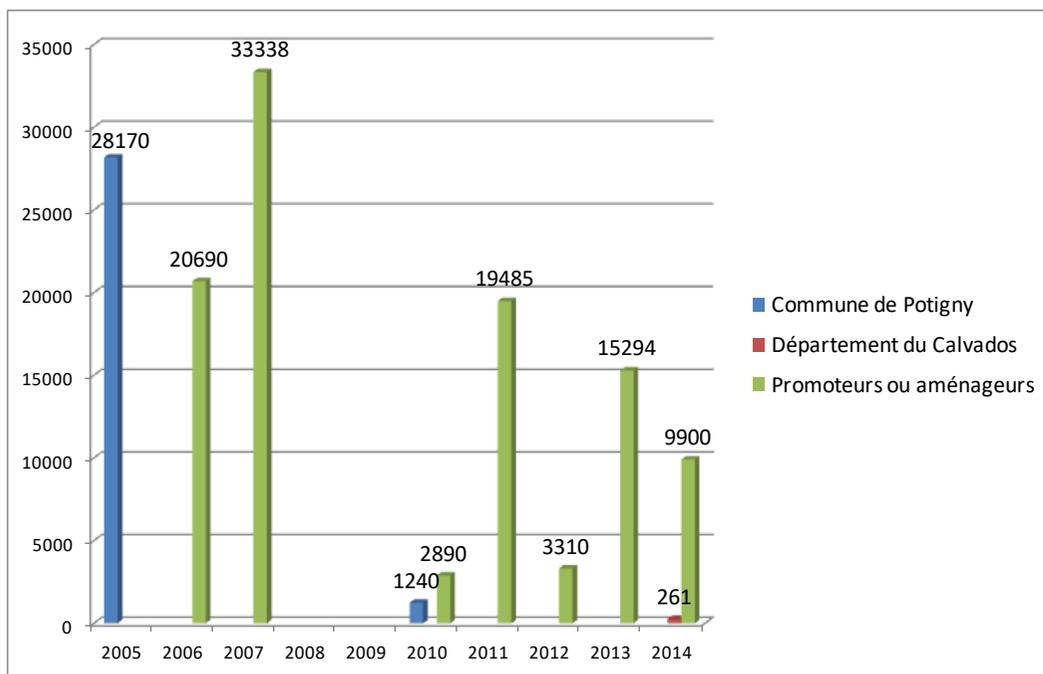
Surfaces de biens vendus entre 2005 et 2014 sur la CDC du Pays de Falaise



### (3) 3. LE MARCHÉ DE L'ESPACE EN VUE DE SON ARTIFICIALISATION

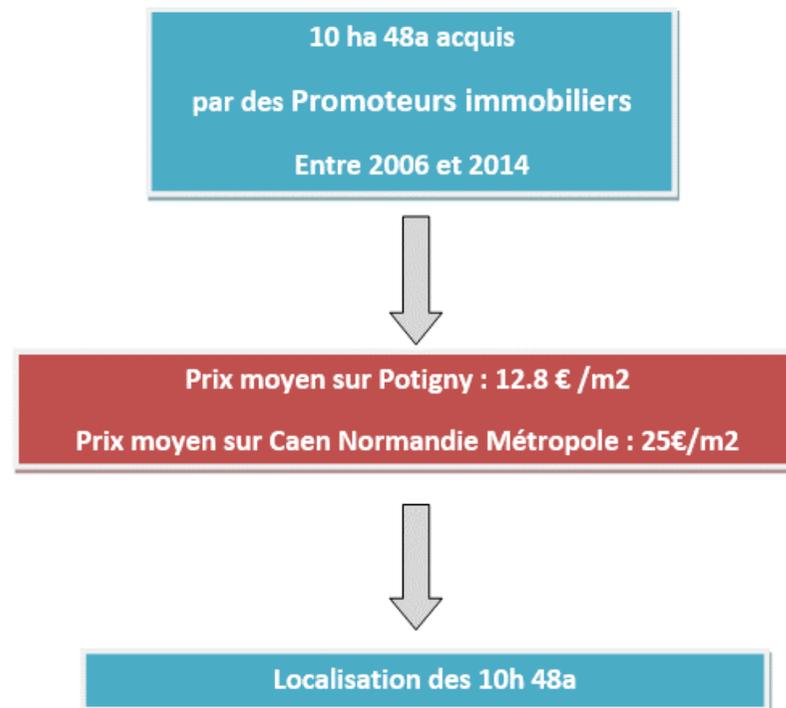
Le marché de l'espace en vue de son artificialisation se décompose en 2 catégories. On distingue les biens acquis par des collectivités ou des organismes assimilés et les biens acquis par des personnes à titre individuel ou regroupées en société.

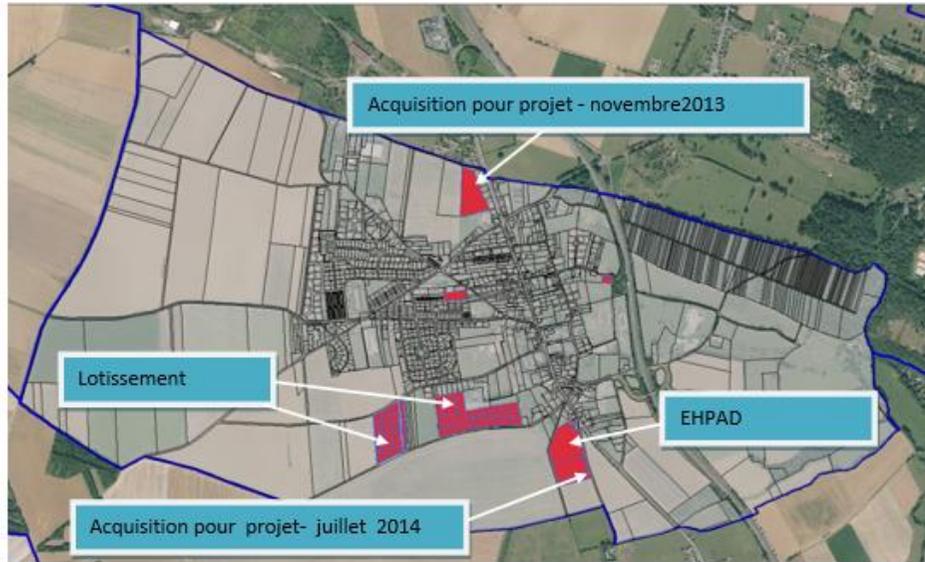
Au cours de la période 2005-2014, les collectivités ont acquis 2ha96a61ca sur la commune de Potigny dont 2ha94a10ca par la commune.



Les surfaces (m2) destinés à être artificialisés selon le type d'acquéreur entre 2005 et 2014

Les promoteurs immobiliers ont acquis près de 10 ha 50a depuis 2006 pour la réalisation de projet d'habitat essentiellement.





Une parcelle boisée de 26a81ca a été acquise par une Société Civile Immobilière en 2006 et un pré d'une superficie de 86a70ca a été acquis par un non agriculteur en 2009.

Un bien composé d'une maison et d'un jardin a été vendu en 2011. Ce bien a depuis été transformé en lots d'habitation.



#### (4) LE MARCHÉ RESIDENTIEL ET DE LOISIRS



### (5) LE MARCHÉ FORESTIER

1 vente a été réalisée en 2013. Le Conseil Départemental du Calvados a acquis une surface de 2ha68a59ca. Les parcelles sont boisées situées en bordure de L'Espace Naturel Sensible de la Brèche au diable situé sur la commune de Soumont St Quentin et de Potigny.



### (6) LE MARCHÉ AGRICOLE

Une parcelle de labour d'une superficie de 2ha 48a50ca a été vendue en 2013 à un exploitant agricole.



*Le marché de l'espace rural sur la commune de Potigny est un marché qualifié de fermé. Depuis 10 ans, il s'est vendu très peu de biens d'origine agricole. Les principales ventes ont contribué au développement de la commune principalement en termes d'habitat.*

b) L'OCCUPATION DES SOLS ET LA  
 CONSOMMATION D'ESPACE

(1) LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS  
 (SELON LES DONNEES CADASTRE DGFIP)

Dans la matrice cadastrale, chaque parcelle compile des renseignements sur l'origine de propriété, sa localisation géographique, sa superficie et sa nature cadastrale. La nature cadastrale est définie selon une nomenclature précise. Certaines natures sont liées directement ou indirectement aux espaces artificialisés et d'autres aux espaces naturels (non artificialisés). Elles sont rassemblées ainsi sous forme de 2 catégories :

(a) LES NATURES CADASTRALES  
 LIEES AUX ESPACES ARTIFICIALISES :

- la nature « AB : terrain à bâtir » dont la finalité est la construction d'un bâtiment.
- la nature « AG : agrément » correspond à des terrains paysagers relativement vastes, aux espaces récréatifs.
- la nature « S : sol » englobe l'ensemble du bâti (maison, appartement, dépendance, commerce, établissement industriel, etc...)
- la nature « CH : chemin de fer » correspond aux emprises de la SNCF.
- la nature « CA : carrière » correspond aux sites d'extractions de substances minérales.
- La nature « J : jardin » correspond aux potagers qui sont liés directement ou indirectement à du bâti.

(b) LES NATURES CADASTRALES  
 LIEES AUX ESPACES NATURELS :

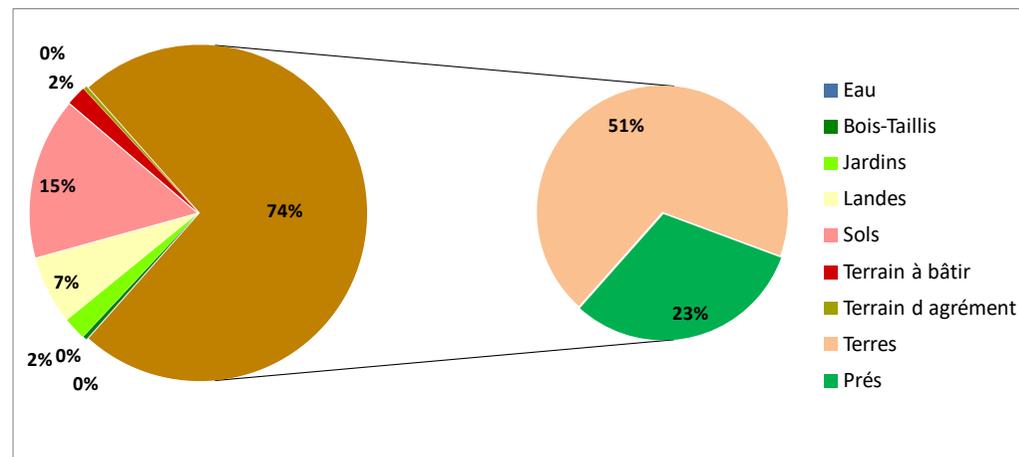
- la nature « B : bois, futaie, taillis »

- la nature « E : eau » englobe l'ensemble des points d'eau (mare, étang, lac)
- la nature « L : lande »
- la nature « T : terre, labour »
- la nature « P : pré »
- la nature « VE : verger ».

(2) LE MODE D'OCCUPATION DES SOLS  
 SUR LA COMMUNE DE POTIGNY.

La surface géographique de la commune de Potigny est de l'ordre de 426 ha. Les surfaces cadastrées représentent 398 ha. Le différentiel correspond principalement à de la voirie qui n'est pas cadastrée, soit environ 28 ha.

Sur l'ensemble des surfaces cadastrées, les 3/4 sont considérées en natures de terres et de prés. Les landes, bois taillis représentent un peu plus de 7%. Les espaces liés à l'urbanisation (sols, terrains d'agrément, jardins) représentent 20 % du territoire cadastré.



**POTIGNY (14)**

**Le M.O.S.cadastral**



Soumont-Saint-Quentin

**POTIGNY**

gn

20

Bons-Tassilly

**LEGENDE**

- Limite de commune
- Parcelle
- Bâtiment
- Section cadastrale

**Mode d'Occupation des Sols selon le cadastre**

- Bois-Taillis
- Jardins
- Landes
- Sols
- Terrain à bâtir
- Terrain d'agrément
- SAU



0 0,25 0,5 0,75 1 km

Source : données terraines - DGF  
cotes graphiques - Géoportail  
Cartographie - IGN 2012

### (3) LA PROPRIETE PUBLIQUE

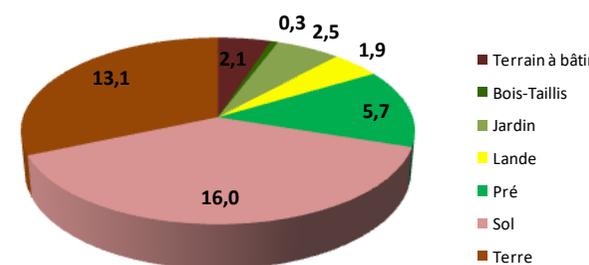
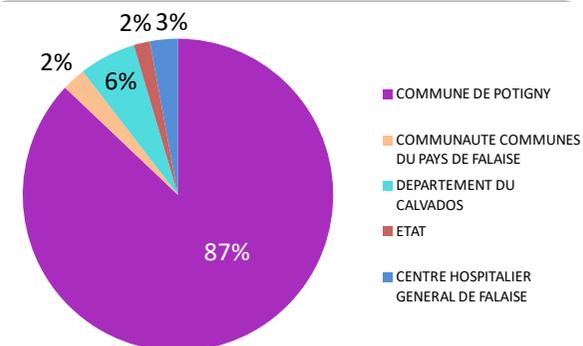
Selon les données de la DGFiP, la commune de Potigny comptabilise 914 comptes de propriétés cumulant 398 ha, soit une moyenne de 2ha29a par compte de propriété.

Les personnes morales regroupant les sociétés, les collectivités, les organismes assimilés à des structures publiques détiennent 74 comptes de propriétés, cumulant 72 ha42a, soit une moyenne de 0ha98a.

Les personnes physiques (Monsieur et/ou Madame X, Y) globalisent 840 comptes de propriété cumulant 325ha81a, soit une moyenne de 2ha57a par compte de propriété.

Parmi les personnes morales, on compte certaines entités publiques telles que la commune de Potigny, la communauté de communes du Pays de Falaise, le Conseil départemental du Calvados, l'Etat (ministère du logement, France domaine), le centre hospitalier général de Falaise. Au total, 47ha55a sont détenus par des collectivités, soit 12 % des surfaces cadastrées. La commune de Potigny détient en propriété plus de 41 ha.

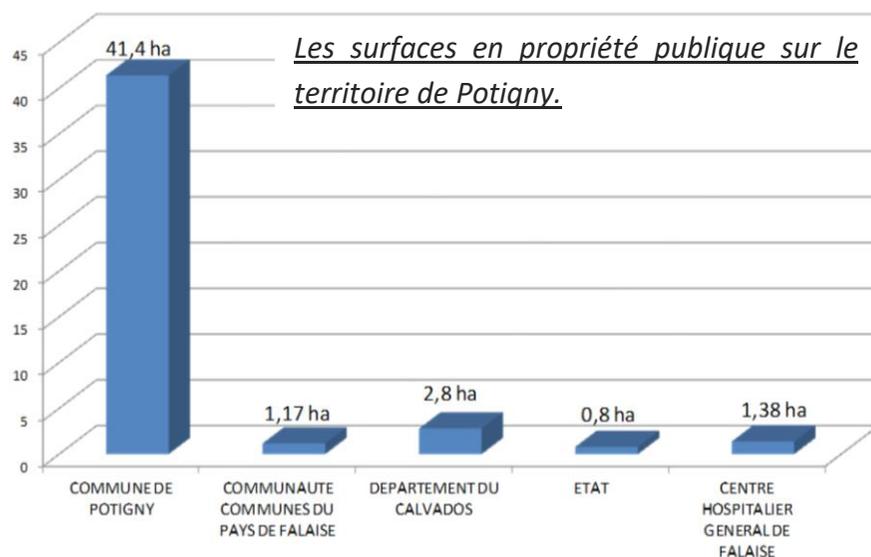
Part des surfaces en propriété publique selon les collectivités sur le territoire de Potigny.



Répartition selon les natures cadastrales de la propriété de la commune de Potigny

La moitié des surfaces en propriété de la commune de Potigny est considéré en agricole au cadastre. Près de 20 ha sont classés en nature de Terre et de Pré au cadastre.

Les surfaces en propriété publique sur le territoire de Potigny.



# POTIGNY (14)

## La Propriété Publique

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE



Soumont-Saint-Quentin

POTIGNY

Potigny

POTIGNY

### LEGENDE

- Limite de commune
- Parcelle
- Bâtiment
- Section cadastrale

### La Propriété Publique selon le cadastre

- COMMUNAUTE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE
- COMMUNE DE POTIGNY
- DEPARTEMENT DU CALVADOS
- ETAT
- Centre Hospitalier Général de Falaise



0 0,25 0,5 0,75 1 km

Source : données Maires - DGF  
données graphiques : Géoportail  
Orthophotoplan - IGN 2012

#### (4) LA CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 1998 A 2012 PAR PHOTO-INTERPRETATION

L'analyse de la consommation d'espace par photo-interprétation consiste à comparer des photographies aériennes éditées à différentes dates. Il est alors possible de :

- quantifier les surfaces consommées (en ha) ;
- qualifier les surfaces consommées, en définissant :
  - **l'usage des sols avant leur urbanisation** : friches, cultures, prairies, bois, vergers ;
  - **le type d'urbanisation qui s'est développé** : logements (habitat dispersé ou lotissement), zones d'activités économiques (zones artisanales, commerciales, tertiaires mais aussi agricoles : hangars, stabulations etc.), infrastructures routières (routes, bassin de rétention associés, parkings etc.), zones en cours d'urbanisation (destination non identifiable sur la photographie aérienne), autres emprises (station d'épuration, emprises d'éoliennes etc.).

#### (a) LA CONSOMMATION D'ESPACE SUR LA COMMUNE DE POTIGNY ET CONTEXTE INTERCOMMUNAUTAIRE ENTRE 1998 ET 2012

**L'urbanisation totale sur le territoire du SCOT de la CDC du Pays de Falaise, entre 1998 et 2012 s'élève à 343 ha, soit en moyenne 24,5 ha urbanisés par an pendant 14 ans.**

**Le taux d'urbanisation entre 1998 et 2012 sur la CDC est de 0,74%** de la superficie du territoire.

L'urbanisation mesurée sur la CDC entre 1998 et 2012 est équivalente à 6,0 ha par commune en 14 ans, ou encore à 0,4 ha par commune et par an pendant 14 ans.

*Tableau 1 : Principaux indicateurs de mesure de la consommation d'espace entre 1998 et 2012 sur la CDC du Pays de Falaise*

L'urbanisation totale entre 1998 et 2012 sur le territoire de la CDC est équivalente à

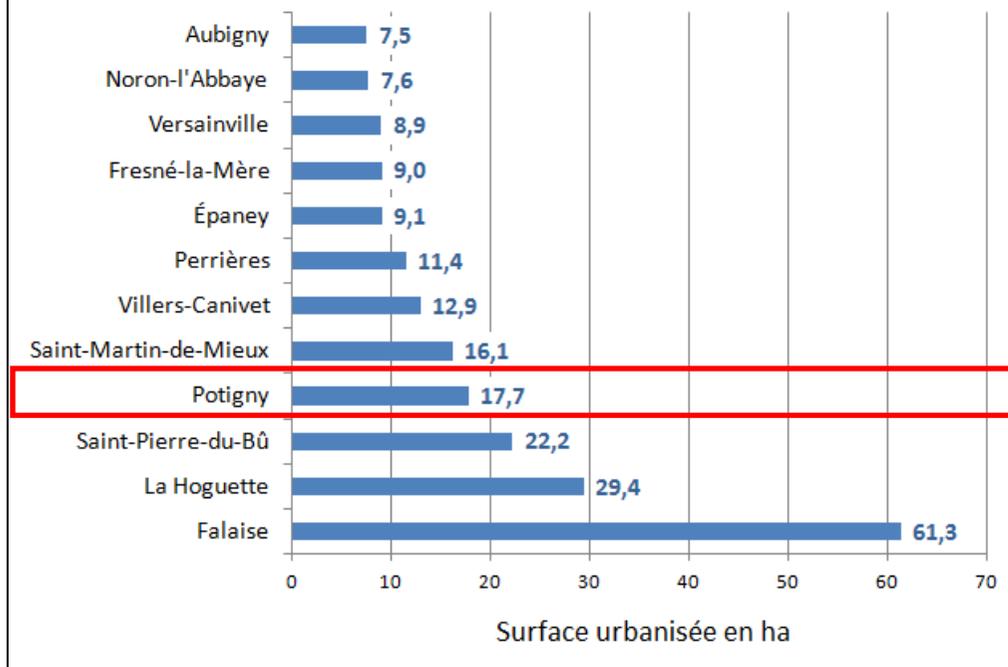
Période d'analyse	Durée de la période	Surface totale urbanisée (ha)	Taux d'urbanisation global (%)*	Surface moyenne urbanisée par commune (ha)	Surface urbanisée moyenne annuelle (ha)	Taux d'urbanisation moyen annuel (%)	Surface moyenne annuelle urbanisée par commune (ha)
1998-2006	8 ans	166	0,36	2,9	20,7	0,04	0,4
2006-2009	3 ans	123	0,27	2,2	41,1	0,09	0,7
2009-2012	3 ans	54	0,12	0,9	18,0	0,04	0,3
<b>1998-2012</b>	<b>14 ans</b>	<b>343</b>	<b>0,74</b>	<b>6,0</b>	<b>24,5</b>	<b>0,05</b>	<b>0,4</b>

\*taux d'urbanisation = surface urbanisée sur la période multipliée par 100 et divisée par la surface du territoire  
 Taux d'urbanisation moyen annuel = surface urbanisée moyenne annuelle sur la période multipliée par 100 et divisée par la surface du territoire

la superficie de près de 500 terrains de football, ou à la moitié de la superficie moyenne d'une commune de la CDC (*Superficie standard d'un terrain de football = 0,7 ha ; superficie moyenne d'une commune de la CDC = 810 ha*).

La surface totale urbanisée entre 1998 et 2006 est de 166 ha sur la CDC, soit 21 ha par an pendant 8 ans. La surface totale urbanisée entre 2006 et 2009 est de 123 ha sur la CDC, soit 41 ha par an pendant 3 ans. La surface totale urbanisée entre 2009 et 2012 est de 54 ha sur la CDC, soit 18 ha par an pendant 3 ans. **L'intensité de l'urbanisation sur le territoire de la CDC est donc 2 fois plus élevée entre 2006 et 2009 qu'entre 1998 et 2006 ou qu'entre 2009 et 2012.**

### Classement des 12 communes du Pays de Falaise dont la surface urbanisée est la plus élevée entre 1998 et 2012



La commune de la CDC la plus urbanisée entre 1998 et 2012 est **Falaise** avec 61 ha, soit un taux d'urbanisation de 5,2% de la superficie communale en 14 ans.

La commune de **Potigny**, au nord de la CDC, sur l'axe de la N158, présente un taux d'urbanisation de 4,2% de la superficie communale en 14 ans. Elle a vu ses terres urbanisées croître de près de 18 ha entre 1998 et 2012.

De manière générale, **l'urbanisation se concentre le long d'un axe nord-sud autour de la N158** (jusqu'à 3 à 5 km de la route nationale). Cet axe routier majeur favorise l'attractivité du territoire, le développement de zones d'activités et la création de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants qui travaillent à proximité de Falaise ou dans le sud de l'agglomération caennaise.

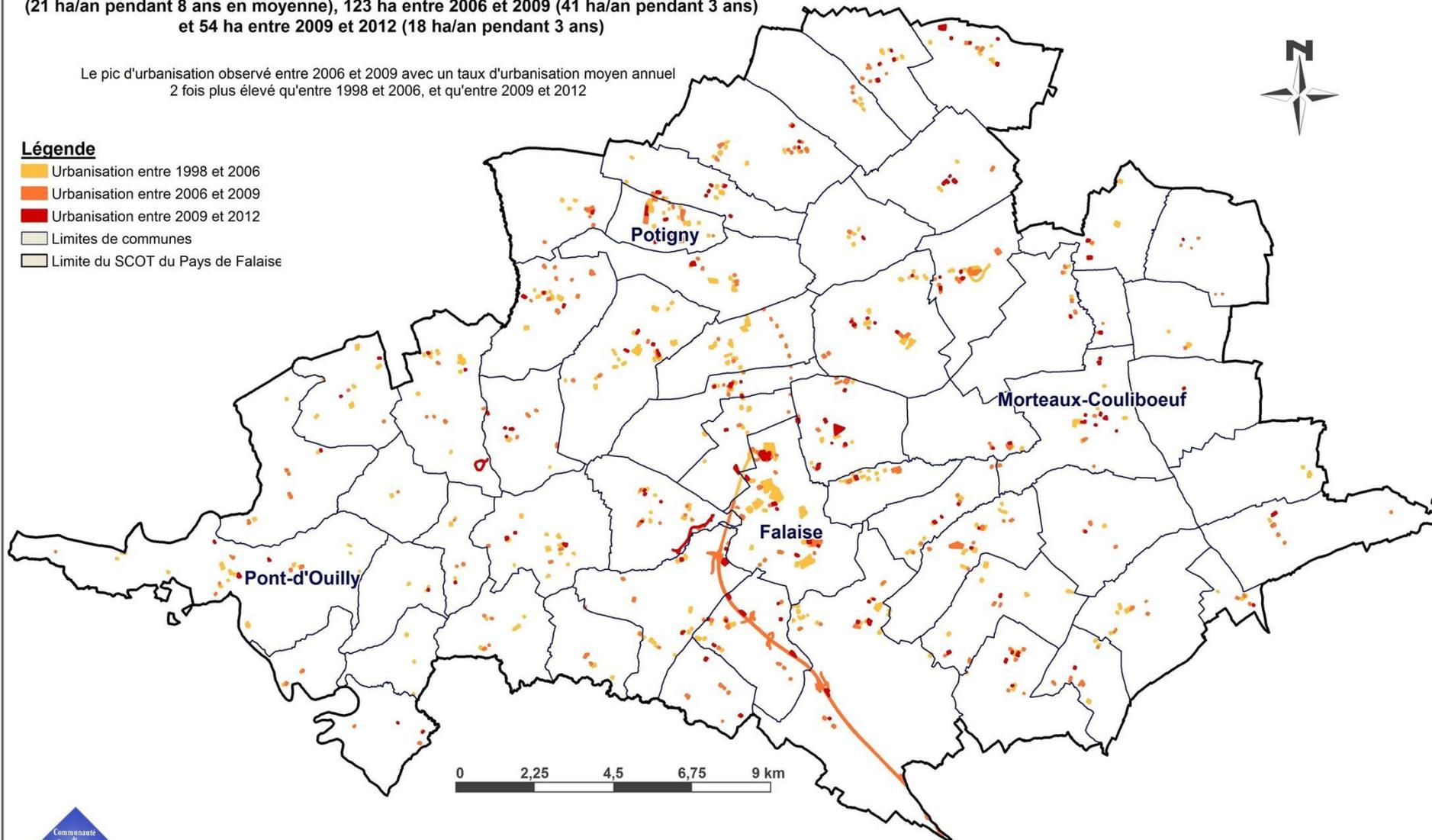
A l'inverse, **l'urbanisation devient bien moins intense en s'éloignant de cet axe routier majeur**, aussi bien à l'Est qu'à l'ouest du territoire de la CDC du Pays de Falaise.

**Environ 166 ha urbanisés entre 1998 et 2006 sur le territoire du SCOT du Pays de Falaise  
(21 ha/an pendant 8 ans en moyenne), 123 ha entre 2006 et 2009 (41 ha/an pendant 3 ans)  
et 54 ha entre 2009 et 2012 (18 ha/an pendant 3 ans)**

Le pic d'urbanisation observé entre 2006 et 2009 avec un taux d'urbanisation moyen annuel  
2 fois plus élevé qu'entre 1998 et 2006, et qu'entre 2009 et 2012

**Légende**

- Urbanisation entre 1998 et 2006
- Urbanisation entre 2006 et 2009
- Urbanisation entre 2009 et 2012
- Limites de communes
- Limite du SCOT du Pays de Falaise



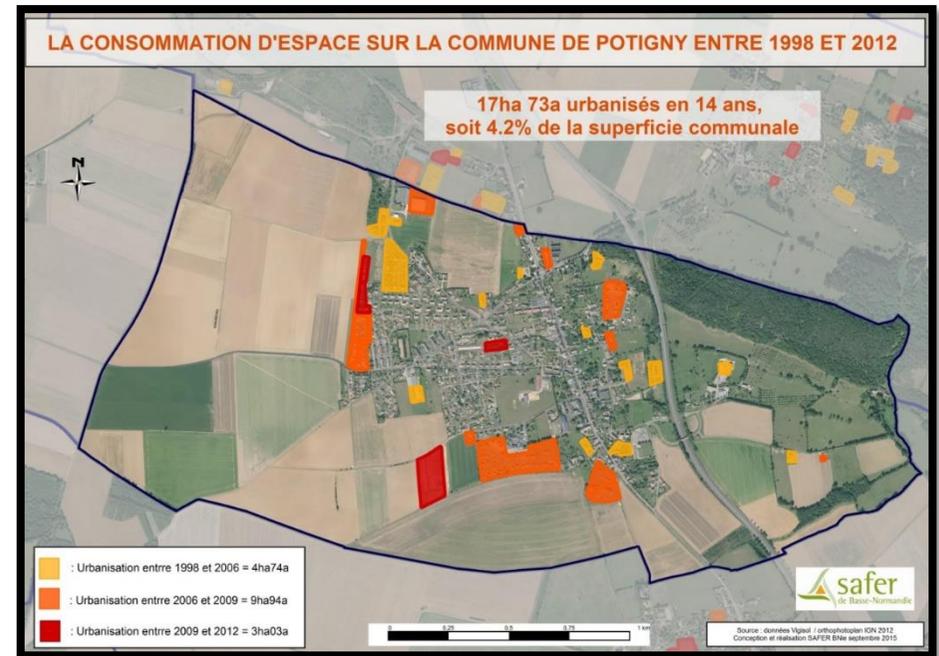
Sur la commune de Potigny, l'urbanisation a progressé au rythme de 1.26 ha par an entre 1998 et 2012. Au total près de 18 ha ont été urbanisés en 14 ans sur le territoire. Elle se hisse au 4<sup>ème</sup> rang des communes ayant le plus urbanisé sur la CdC du Pays de Falaise sur la période.

En valeur relative, la commune de Potigny se place au second rang des communes de la CdC du Pays de Falaise ayant le taux d'urbanisation le plus élevé entre 1998 et 2012, soit 4.15 % de la surface communale.

Située à 20 km de Caen et 10 Km de Falaise, la commune est traversée par la voie express (N158) qui constitue un facteur déterminant dans le développement de la commune.

Plus de la moitié de l'urbanisation s'est faite en 3 ans sur la période 2006-2009 avec un rythme d'urbanisation de plus de 3 ha par an, supérieur à celui de l'intercommunalité (2.2ha/commune/an).

Après 2009, la commune a retrouvé un taux d'urbanisation conforme à la moyenne de l'intercommunalité avec un rythme d'urbanisation de 1 ha par an.

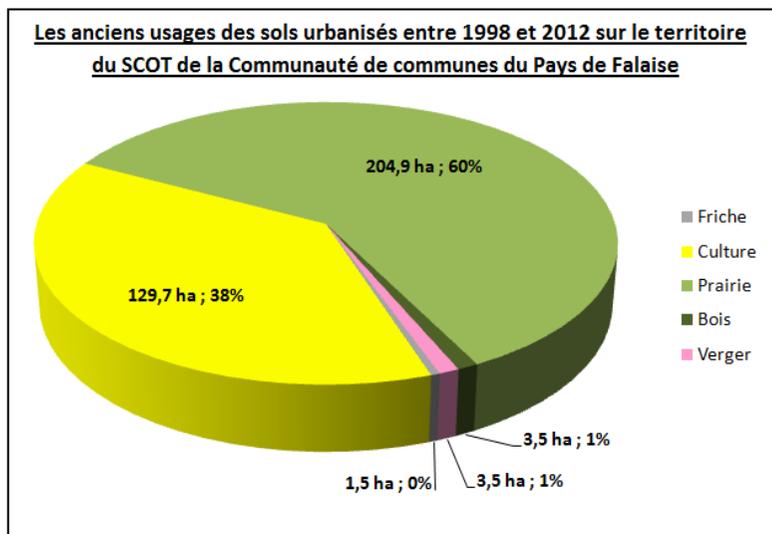


(5) L'USAGE DES SOLS AVANT D'ÊTRE URBANISÉS

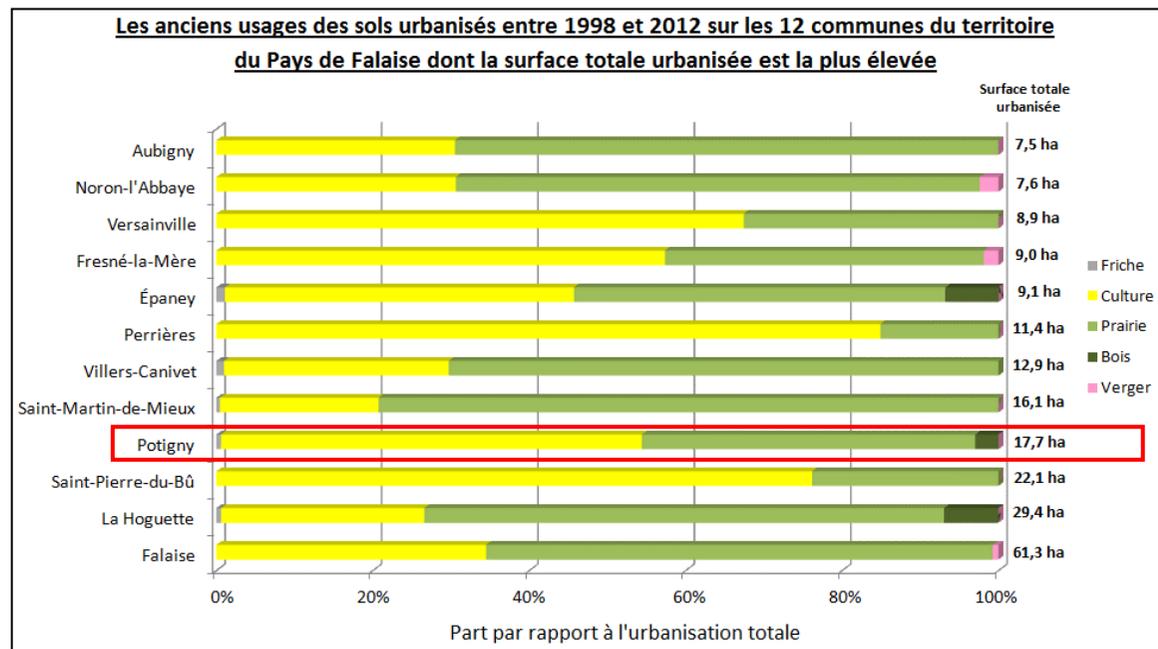
A l'image de la région bas-normande, et du département du Calvados, le territoire de la CDC du Pays de Falaise est un **territoire rural dont l'occupation du sol est dominée par la valorisation agricole** des terres (cultures et élevages). L'ensemble des 57 communes du Pays de Falaise totalise 462 km<sup>2</sup> dont 334 km<sup>2</sup> d'espace agricole (source : données PAC, Agence de Services et de Paiement, 2012), soit 72% du territoire du SCOT.

L'urbanisation des sols sur le territoire de la CDC a impacté très majoritairement des terres agricoles, pour près de 98% de la consommation d'espace totale.

Environ **205 ha de prairie** (60%) et **130 ha de culture** (38%) ont été urbanisés entre 1998 et 2012.



**Les friches, les bois et les vergers ont été peu touchés** par l'urbanisation (respectivement moins de 1% de l'urbanisation totale du territoire entre 1998 et 2012).



## Les anciens usages des sols urbanisés entre 1998 et 2012

Environ 130 ha urbanisés au détriment des cultures (38% de l'urbanisation en 14 ans)  
et environ 205 ha urbanisés au détriment des prairies (60% de l'urbanisation en 14 ans)

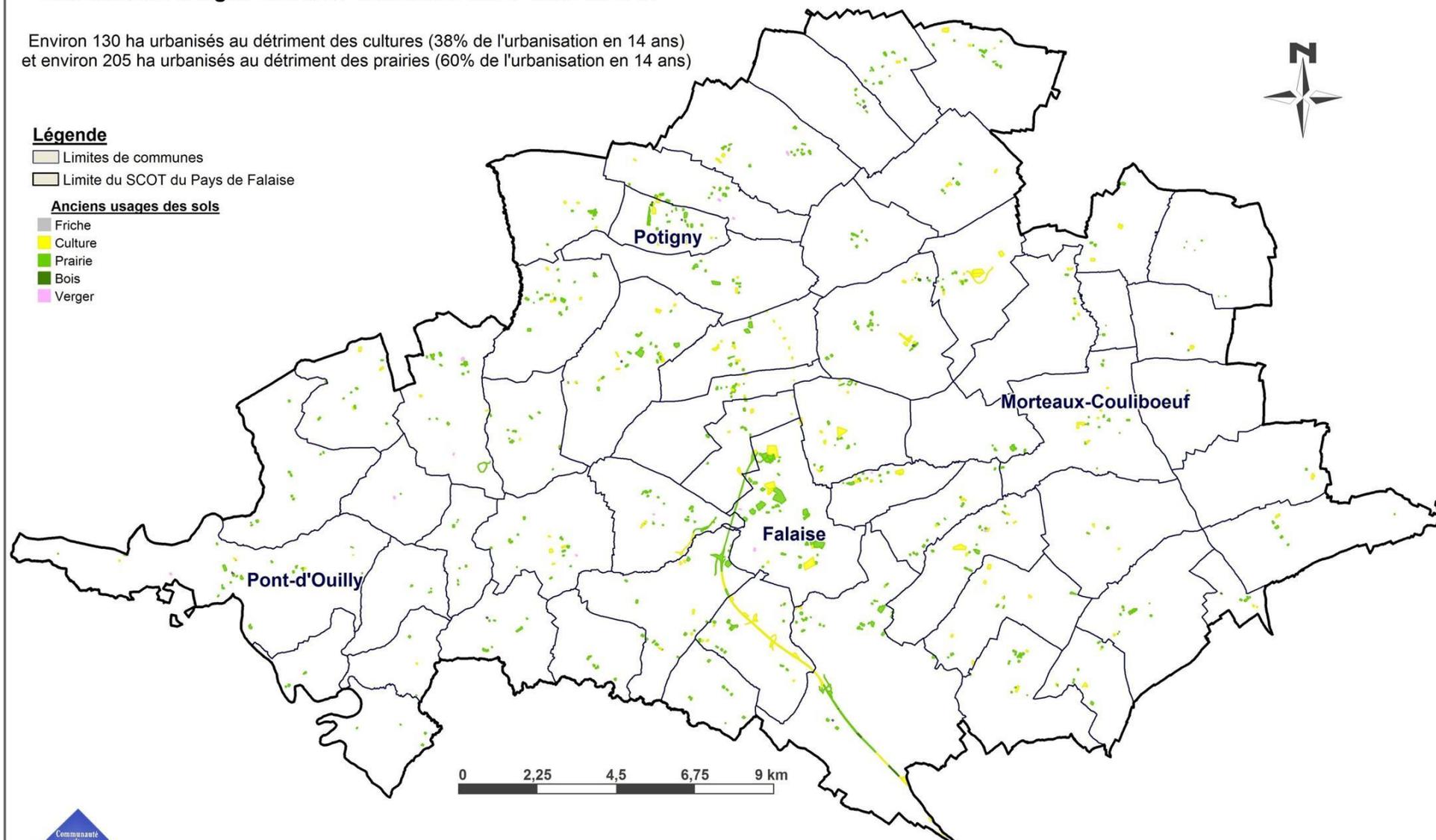


### Légende

- Limites de communes
- Limite du SCOT du Pays de Falaise

### Anciens usages des sols

- Friche
- Culture
- Prairie
- Bois
- Verger



Echelle : 1/100 000 OCTOBRE 2014

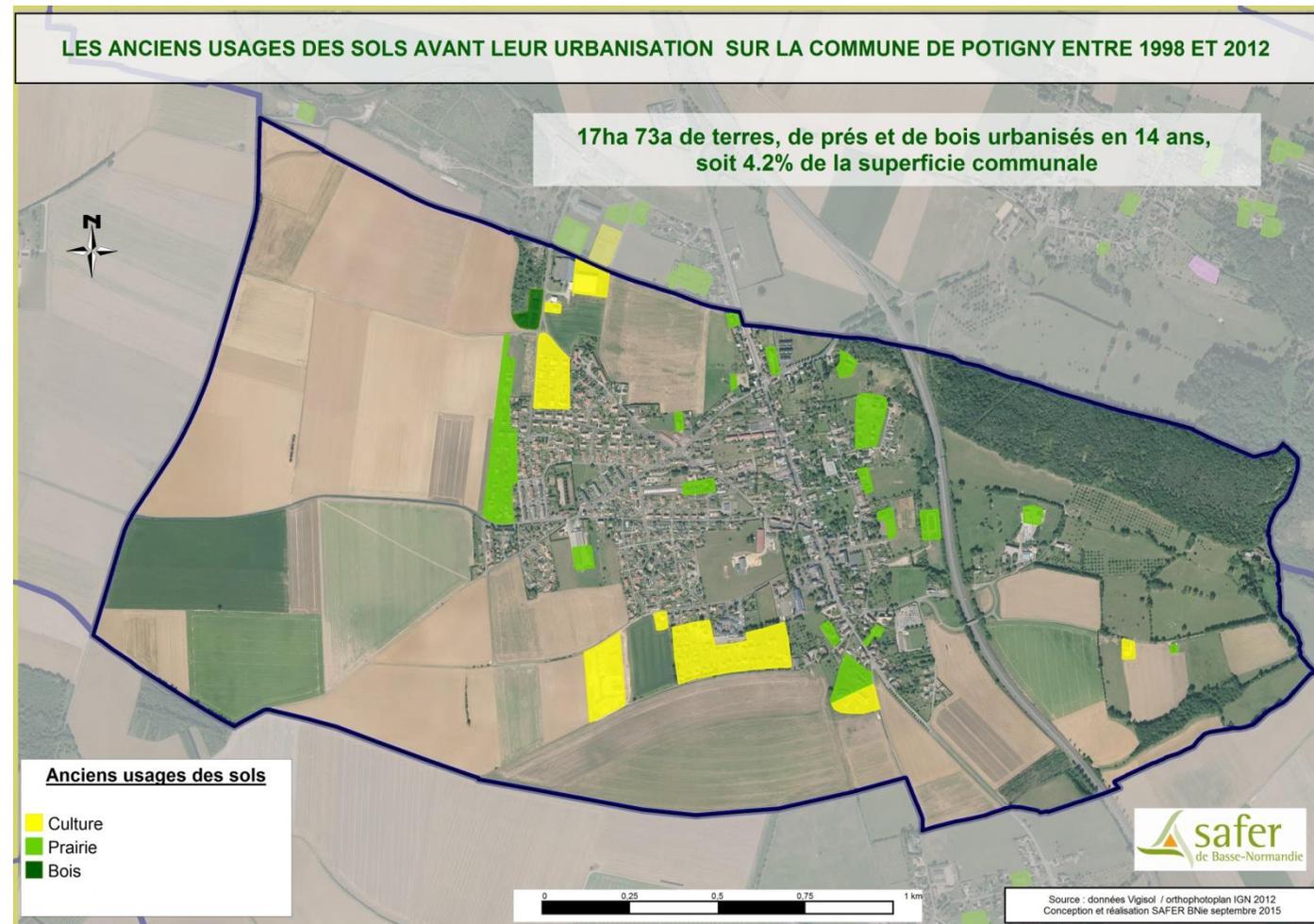
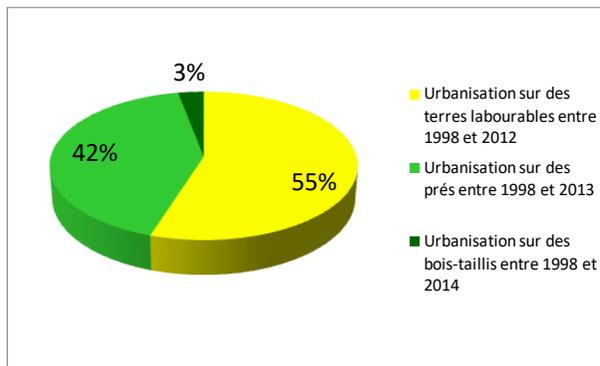
Source : bases de données "PI urbanisation" 1998-2006 & 2006-2009 & 2009-2012 - VIGISOL et SAFER BN - 2014



Commune rurale, 70 % des surfaces de la commune de Potigny sont des surfaces agricoles utiles et principalement consacrées à la culture céréalière.

Sur les 17ha73a urbanisés, un peu plus de la moitié s'est fait sur des terres labourables, et l'autre partie sur des prés et un bois taillis.

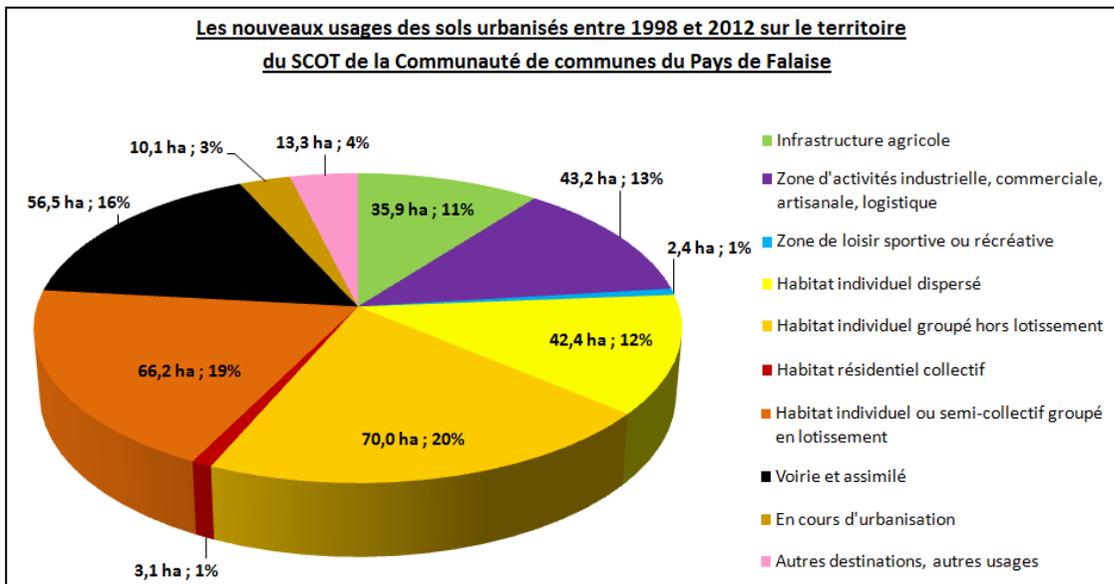
Les prés se situent dans la partie Est de la commune et les labours dans sa partie ouest. Le développement de la commune s'étant fait plutôt vers l'ouest, la dominance de l'urbanisation au détriment des terres labourables est logique et ne relève pas d'une réflexion de priorisation de l'occupation du sol.



(6) LES TYPES D'URBANISATION QUI SE SONT DEVELOPPES SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

Les nouveaux usages après l'urbanisation des sols, sur la CdC du Pays de Falaise, présentent une certaine diversité à l'image de ce qui s'observe à l'échelle régionale et à l'échelle départementale.

**Les nouveaux usages des sols urbanisés entre 1998 et 2012 sur le territoire du SCOT de la Communauté de communes du Pays de Falaise**



L'urbanisation au profit de la voirie représente 16% de l'urbanisation totale sur le territoire de la CDC du Pays de Falaise entre 1998 et 2012. La voirie s'est essentiellement développée en 2007 avec le contournement de Falaise par la N158, mais s'est poursuivie après 2009 notamment avec la création de bassins de rétention des eaux pluviales. Les communes de La Hoguette, de Saint-Martin-de-Mieux et de Saint-Pierre-du-Bû ont été les plus concernées par le passage de la N158. L'urbanisation sur le territoire du Pays de Falaise entre 1998 et 2012 s'est faite pour plus de la moitié au profit de l'habitat. L'habitat individuel dispersé (42 ha, 12%)

est surtout rencontré à l'ouest du territoire de la CDC, autour de Pont-d'Ouille. L'habitat individuel groupé hors lotissement (70 ha, 20%), c'est-à-dire en continuité de l'urbanisation existante, est majoritairement rencontré au nord de la CDC, et dans une moindre mesure autour de Moriteaux-Couliboëuf à l'Est de la CDC. L'habitat individuel ou semi-collectif groupé en lotissement (66 ha, 19%) est essentiellement localisé sur Falaise et ses communes voisines au nord et à l'Est (périurbain de Falaise), ainsi qu'à Potigny et Villers-Canivet. Les lotissements Rue de la Rosée à Falaise et Rue Hanon à Potigny sont quelques exemples d'espaces urbanisés au profit de l'habitat dans les années 2000.



Photo 2 : Lotissement Rue de la Rosée à Falaise



Photo 3 : Lotissement Rue Hanon à Potigny



Photo 1 : Déviation de Falaise par la N158

Les **zones de loisirs** récréatives ou sportives couvrent moins de 3 ha de l'urbanisation sur le territoire de la CDC entre 1998 et 2012. En exemple, un petit parc périurbain avec des allées de promenades et une aire de jeux a été recensé Rue Maurice Nicolas à Falaise. Egalement **un terrain de tennis a été créé à Potigny.**



*Photo 4 : Parc urbain et terrain de sport Rue Maurice Nicolas à Falaise*

Le **développement de l'activité agricole** (extension de siège d'exploitation pour des agrandissements ou des mises aux normes sanitaires) participent également de manière significative à l'urbanisation du territoire. Au total, 36 ha (11%) ont été urbanisés pour soutenir l'agriculture en 14 ans. Ce type d'urbanisation concerne l'ensemble des communes du Pays de Falaise, dans des proportions variables.



*Photo 5 : Construction d'un hangar à Olendon*

A l'instar de l'activité agricole, les **zones d'activités industrielles, commerciales, artisanales, logistiques**, ont également contribué de manière significative à l'urbanisation des sols sur le territoire. Alors que l'urbanisation au profit des activités agricoles a été plutôt diffuse sur l'ensemble du territoire du Pays de Falaise, la consommation d'espace au profit des zones d'activités se concentrent sur quelques communes du territoire (Falaise, **Potigny**, Soumont-Saint-Quentin, Soulangy, Perrières).



*Photo 6 : Zone Expansia au nord de Falaise*



*Photo 7 : Extension de la zone d'activités Rue de l'Industrie au sud-est de Falaise*

L'urbanisation au profit des zones d'activités est de 43 ha, soit 13% de l'urbanisation totale entre 1998 et 2012.



*Photo 8 : Extension des carrières de Vignats à Perrières*

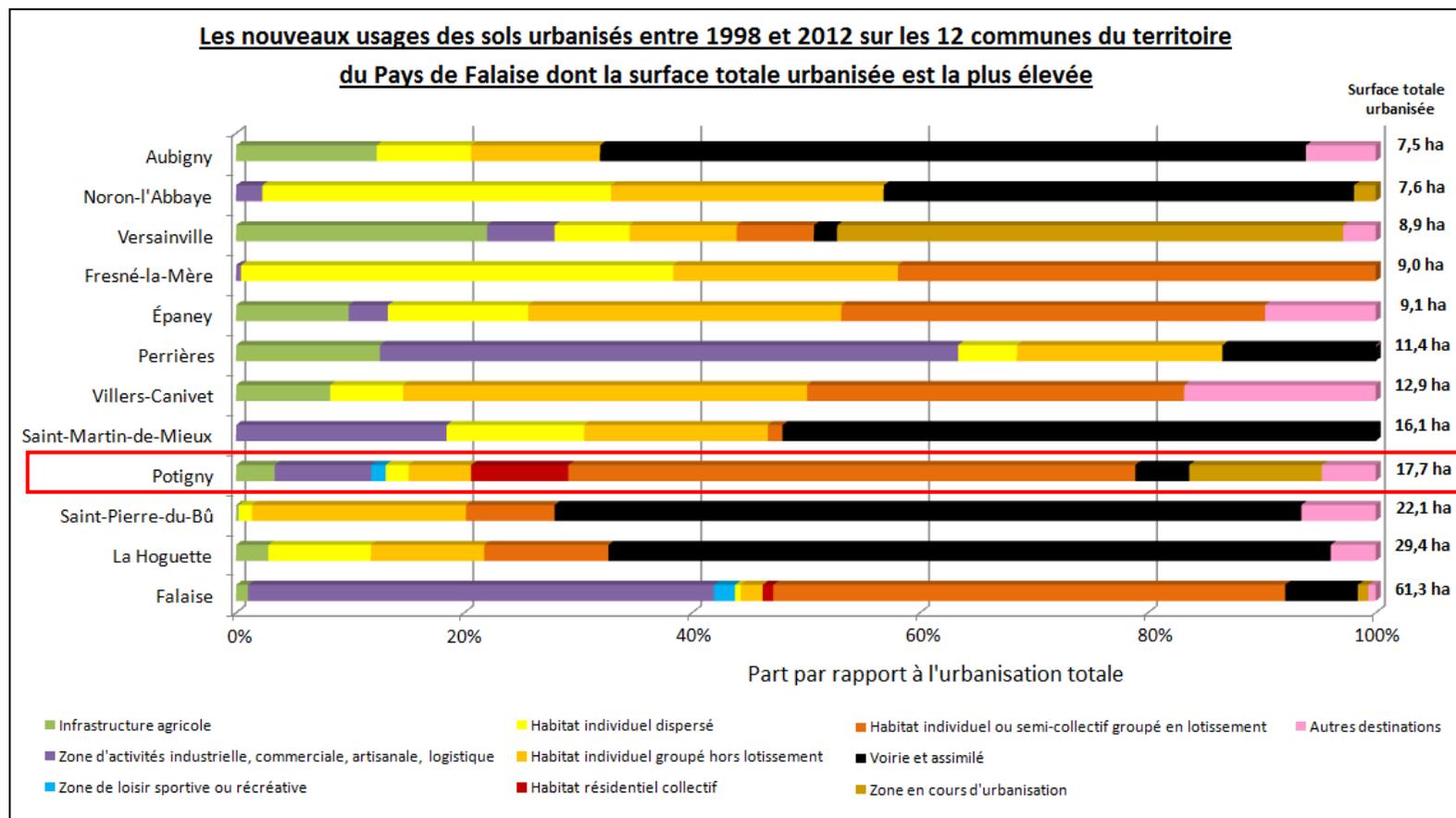


*Photo 9 : Zone d'activités au chemin des Anciennes Cantines à Soumont-Saint-Quentin*

D'autres destinations de l'urbanisation ont été recensées sur le territoire. Bien qu'elles ne soient rencontrées que très ponctuellement, elles totalisent 13 ha urbanisés entre 1998 et 2012, soit 4% de l'urbanisation totale.

Environ 10 ha sont **en cours d'urbanisation en 2012**, soit 3% de la consommation d'espace totale recensée sur le territoire de la CDC du Pays de Falaise. La surface en cours d'urbanisation en 2012 est très inférieure à la surface moyenne annuelle urbanisée sur l'ensemble des 57 communes entre 2009 et 2012 (10 ha contre 18 ha, soit 8 ha de moins, ou encore 45% de moins).

Ce constat est peut-être le signe d'une certaine continuité dans la diminution du rythme de l'urbanisation observé sur la dernière période d'analyse.



**(7) LES TYPES D'URBANISATION QUI SE SONT DEVELOPPES SUR LE TERRITOIRE DE POTIGNY**

Sur les 17 ha urbanisés sur Potigny depuis 1998, les 2/3 des surfaces ont été consacrés au développement de l'habitat dont pour 50% sous la forme de lotissement en habitat individuel ou semi-collectif. L'EPHAD caractérisé par de l'habitat résidentiel collectif a représenté 9% des surfaces. Dans le développement du parc de logement sur la commune on a donc privilégié les opérations en lotissement. L'habitat hors lotissement, individuel groupé ou dispersé, ne représente que 9% des surfaces urbanisées.

Un nouveau terrain de tennis a été construit au début des années 2000 et également une nouvelle station d'épuration avec sa mise en service en 2006.

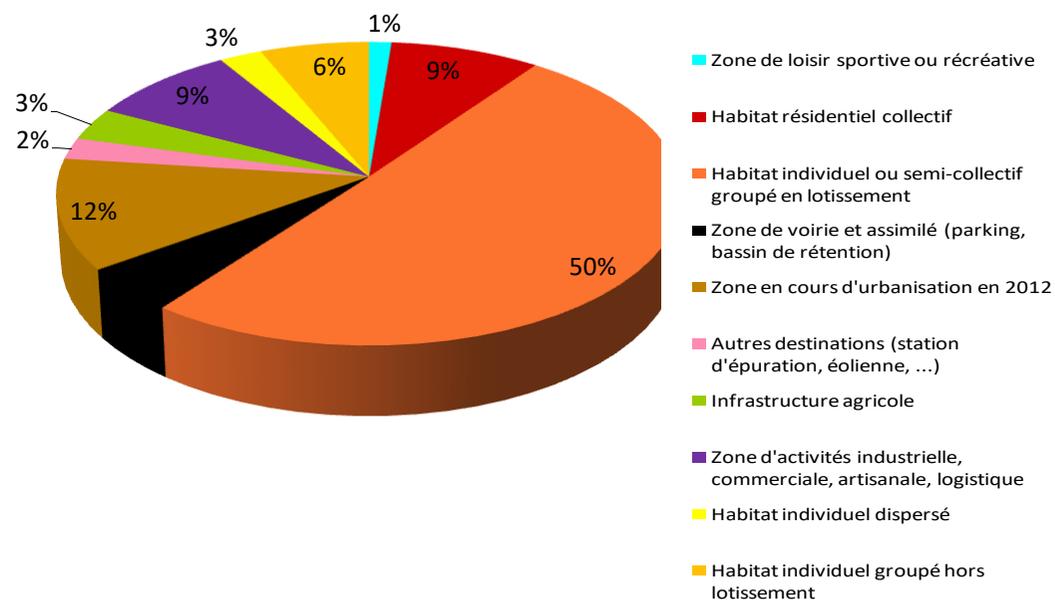


Concernant le secteur économique, la zone d'activité s'est développée entre 1998 et 2006 avec

l'implantation des entreprises de peintures, de couvertures et le garage Renault. Entre 2006 et 2009, l'entreprise d'équipement sportif a fait une extension de bâtiment sur plus de 8 000 m2.

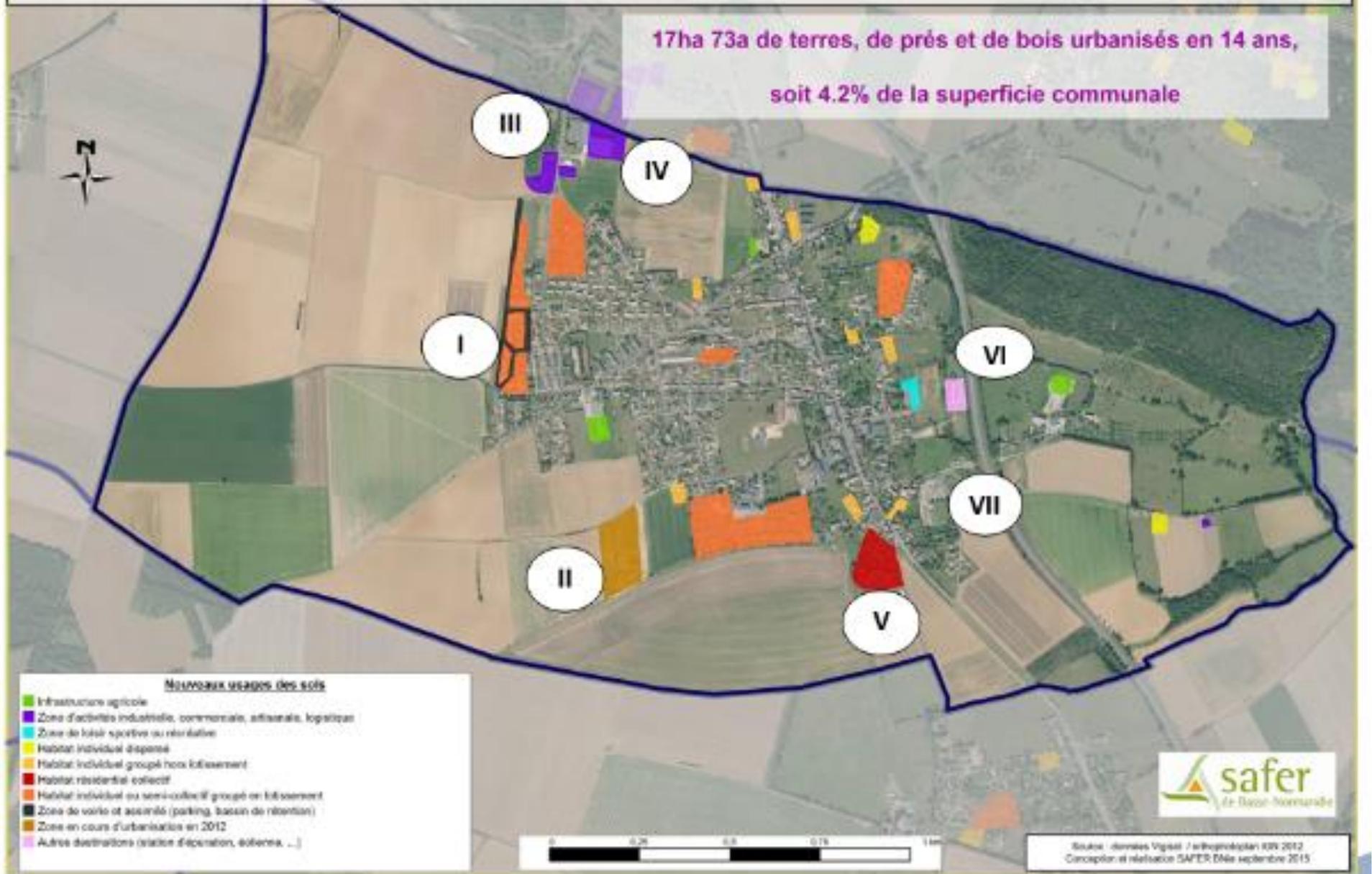


Part des surfaces urbanisées entre 1998 et 2012 selon le nouvel usage des sols



## LES NOUVEAUX USAGES DES SOLS AVANT LEUR URBANISATION SUR LA COMMUNE DE POTIGNY ENTRE 1998 ET 2012

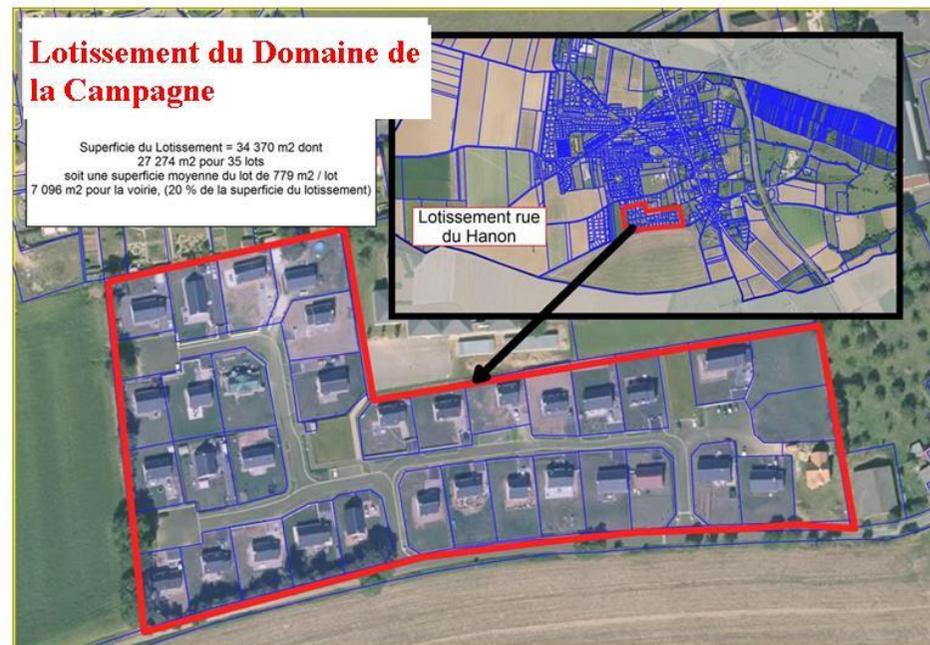
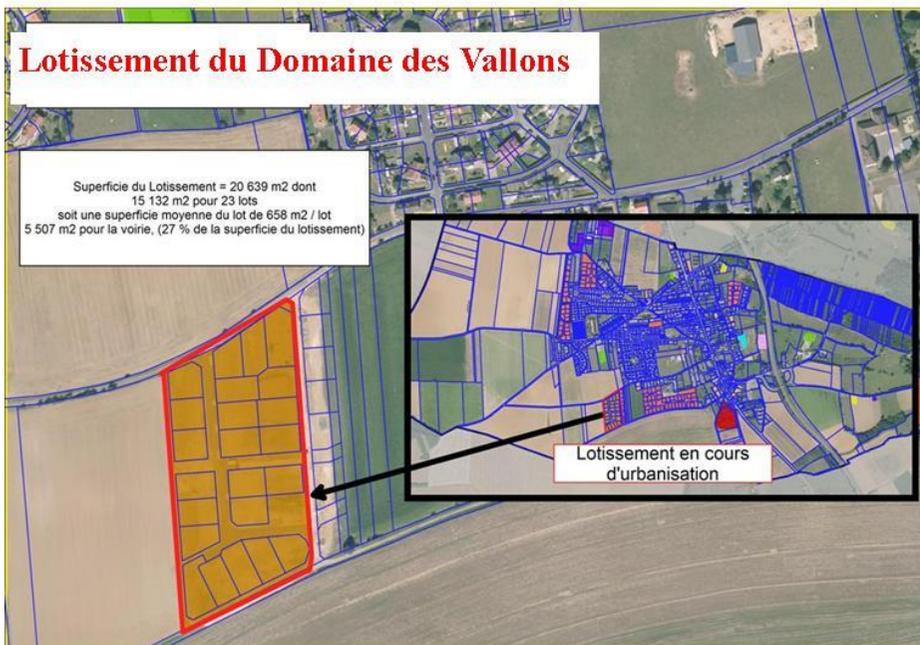
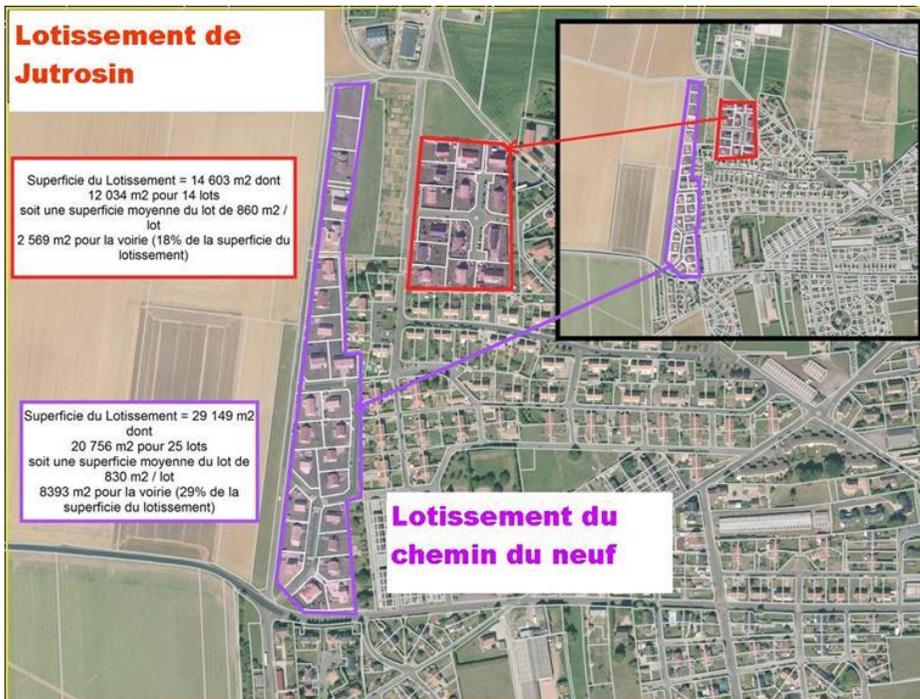
17ha 73a de terres, de prés et de bois urbanisés en 14 ans,  
soit 4.2% de la superficie communale



**(8) LA DENSITE RESIDENTIELLE**

Entre 2005 et 2014, il y a eu 5 opérations d'aménagement d'habitat sur la commune de Potigny. Elles ont permis de créer 108 maisons individuelles groupées en lotissement. Jusqu'en 2010 - 2011, la surface moyenne des terrains à bâtir était de l'ordre de 800 à 850 m2. Depuis 4-5 ans la tendance générale est à la baisse surtout autour des pôles urbains. On constate sur la dernière opération menée sur Potigny, la surface moyenne du lot est d'environ 650 m2. La commune s'inscrit ainsi dans la volonté de réduire la consommation d'espace, de privilégier la densification et le renouvellement urbain tel que le préconise le SCOT du Pays de Falaise.

	Nom du lieu dit	Année d'achèvement des Maisons	Surface du Lotissement(m2)	Nombre de lots	Surface Moyenne des Lots	Surface de la Voirie	Part des surfaces voirie (%)
N°1 : Lotissement	de Jutrosin	2005-2006	14 603	14	860	2 569	18%
N°2 : Lotissement	du Parc	2008-2009	10 807	11	875	1 178	11%
N°3 : Lotissement	du chemin neuf	2010-2011	29 149	25	830	8 393	29%
N°4 : Lotissement	Domaine de la Campagne	2010-2011	27 274	35	780	7 096	20%
N°5 : Lotissement	Domaine des Vallons	2013-2014	20 639	23	658	5 507	27%



c) **L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE DE POTIGNY**

(2) **LES SURFACES AGRICOLES VALORISEES ET LE NOMBRE D'EXPLOITATION SUR POTIGNY**

(1) **LES OBJECTIFS DU DIAGNOSTIC AGRICOLE**

L'objectif du présent diagnostic a consisté à identifier les exploitations de Potigny et de localiser précisément leurs sièges d'exploitation. Afin de connaître les traits de l'agriculture locale, des informations ont été récoltées concernant les systèmes de production des exploitations, les surfaces exploitées, le profil des exploitants agricoles, les contraintes éventuelles des sites d'exploitation, la qualité agronomique des sols, etc. Des informations liées à la réglementation ont également été collectées : plan d'épandage, localisation des bâtiments d'élevage et périmètres sanitaires (classement en ICPE ou RSD).

Méthodologie et sources de données :

Les exploitants agricoles ayant leur siège sur Potigny ont été rencontrés à leur domicile. Lors des entretiens une fiche synthétique des exploitations est réalisée. Les données récoltées ont été traitées.

La base de données des îlots d'exploitation, appelée couramment « îlots PAC » de l'ASP (Agence de Services et de Paiement), a été utilisée pour localiser précisément les îlots exploités et pour la cartographie.

La base de données de la qualité agronomique des sols issue du programme VIGISOL de la SAFER a également été utilisée. Cette base a été élaborée à partir de sondages de terrain à la tarière à main réalisés entre 2006 et 2011. Voir en annexe la description de la méthodologie employée pour qualifier et quantifier la qualité agronomique des sols.

Sur les 426 ha de superficie que représente la commune de Potigny, 278 ha sont exploités par des exploitants agricoles, soit environ 65 % du territoire. Les prairies représentent 15 % des surfaces agricoles et les terres labourables 85 %.

L'orientation technico économique des exploitations sur la commune est axée sur la polyculture-élevage. Les cultures céréalières surtout le blé, sont dominantes sur la commune. On y produit également des fourrages (22%), des betteraves (cultures industrielles) et du lin (plantes à fibres).

<b>Les céréales et les oléo-protéagineux : 183 ha en 2013</b>				
<b>Céréales</b>			<b>Oléagineux</b>	<b>Protéagineux</b>
<b>Blé tendre</b>	<b>Orge</b>	<b>.Autres céréales</b>	<b>Colza</b>	<b>Protéagineux</b>
109,57	42,5	8,85	17,74	5,01

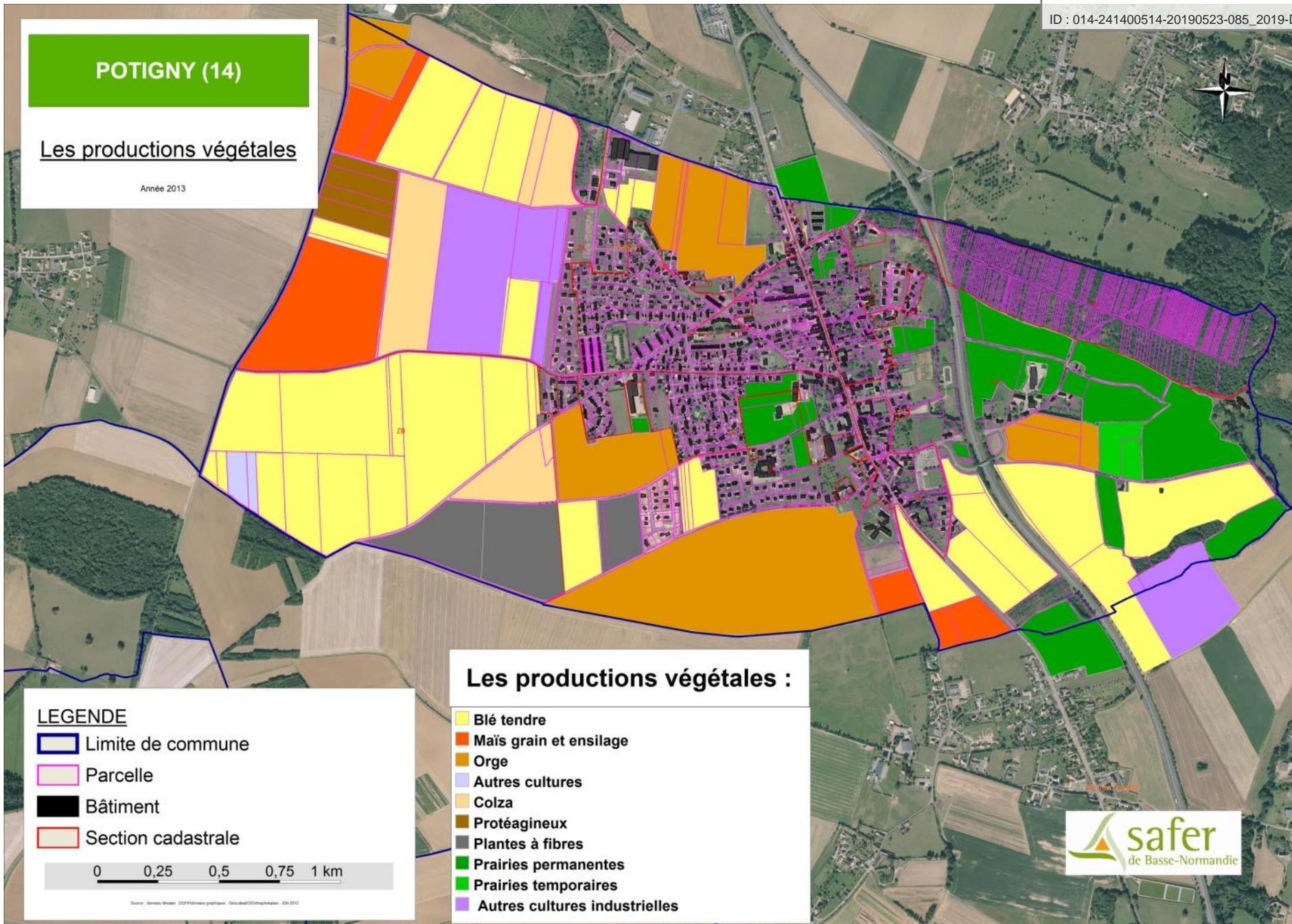
<b>Les fourrages : 63 ha en 2013</b>		
<b>Maïs ensilage</b>	<b>Prairies permanentes</b>	<b>Prairies temporaires</b>
21,53	39,44	2,39

<b>Autres : 32 ha en 2013</b>			
<b>Divers</b>	<b>Autres gels</b>	<b>Autres cultures industrielles</b>	<b>Plantes à fibres (Lin)</b>
0,41	0,99	16,02	14,92

# POTIGNY (14)

## Les productions végétales

Année 2013



### Les productions végétales :

#### LEGENDE

- Limite de commune
- Parcelle
- Bâtiment
- Section cadastrale

0 0,25 0,5 0,75 1 km

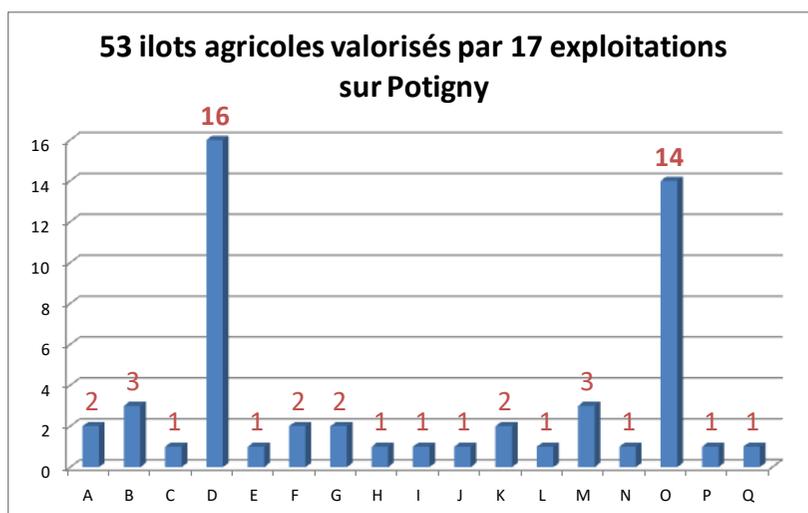
- Blé tendre
- Maïs grain et ensilage
- Orge
- Autres cultures
- Colza
- Protéagineux
- Plantes à fibres
- Prairies permanentes
- Prairies temporaires
- Autres cultures industrielles



Les 278 ha de SAU sont valorisés par 17 exploitants. Cependant, il ne reste que 5 sièges d'exploitation sur la commune dont un qui n'a pas de SAU sur la commune.

Depuis 20-30 ans, le nombre d'exploitation diminue en France et en parallèle, la SAU moyenne des exploitations augmente. Le statut juridique des exploitations changent également. En Basse-Normandie les formes sociétaires représentent 26 % de l'ensemble des exploitations et près de la moitié pour les grandes et les moyennes exploitations.

Selon le recensement agricole de 2010 et l'état des lieux en 2015, le nombre de siège d'exploitation sur Potigny a été divisé par 2 entre 2000 et 2015. Sur les 4 sièges d'exploitation, désignés par 1Po, 2Po, 3Po et 4Po, ayant des surfaces sur la commune, 2 EARL valorisent la moitié des ilots agricoles de la commune.



Corrélativement à la diminution des sièges d'exploitation, la SAU moyenne des exploitations a été multiplié par 2 au cours de la même période sur l'ensemble de la région. Ce phénomène s'est traduit de la même façon à l'échelle de la CdC du Pays de Falaise et pour la commune de Potigny. Certains exploitants partant à la retraite et n'ayant pas de successeur, les surfaces agricoles de ces exploitations ont contribué au consolidation d'autres exploitations.

Le phénomène sociétaire s'est également accentué. La forme sociétaire des exploitations est devenue le statut juridique privilégié en agriculture principalement pour les grandes et moyennes exploitations. En 2014, 75 % des installations aidées en Normandie se sont réalisées sous forme sociétaire (GAEC, EARL ou autres formes sociétaires), aussi bien en famille que hors cadre familial.

*Evolution du nombre de sièges d'exploitation entre 1988 et 2010*

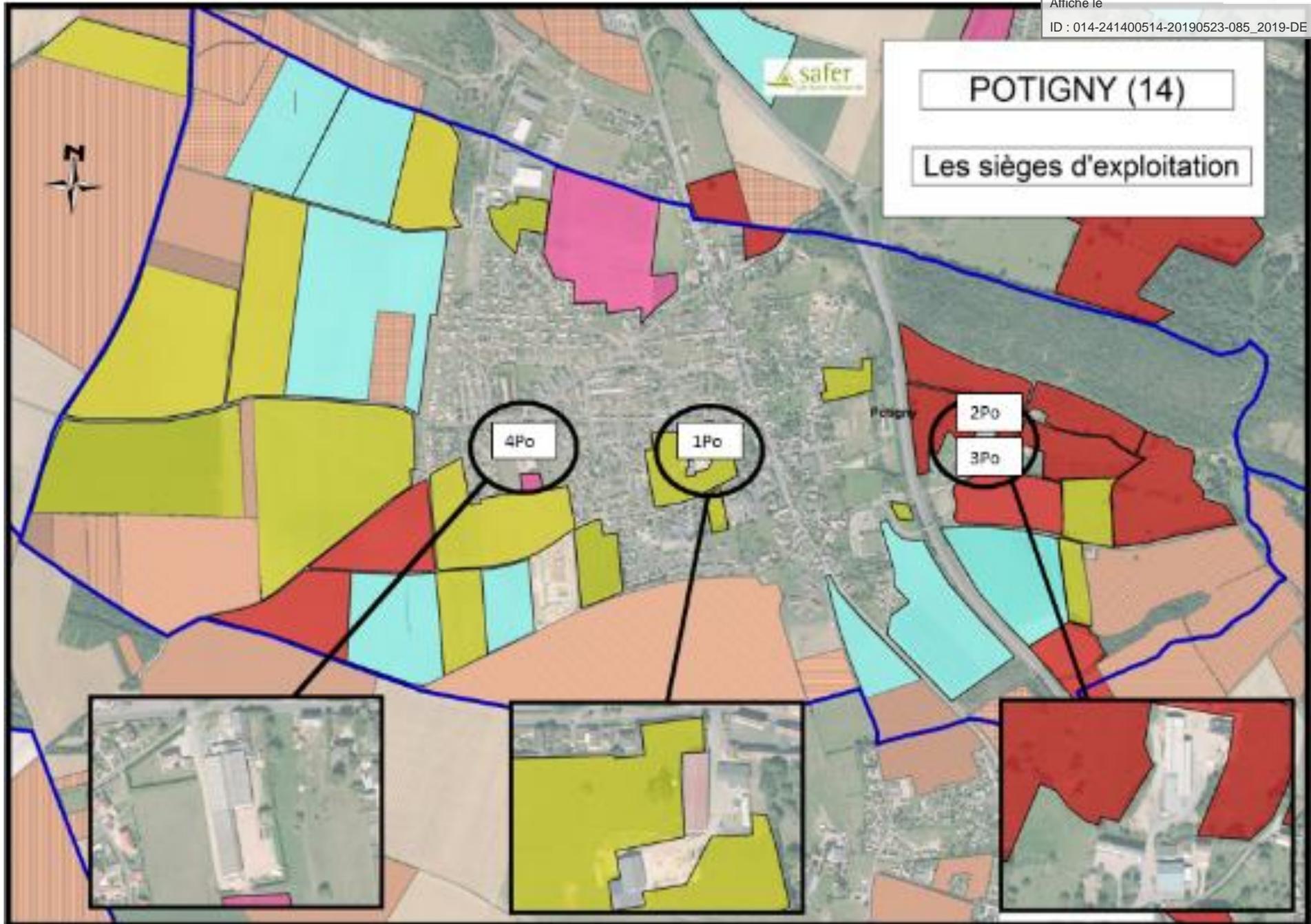
	1988	2000	2010	Evolution 1988/2010
Potigny	9	8	6	-33%
Cdc du Pays de Falaise	883	637	468	-47%
Calvados	13844	9099	6633	-52%
Région	54239	35762	23885	-56%

Source AGRESTE 2010

*Evolution de la SAU moyenne d'une exploitation entre 1988 et 2010*

	1988	2000	2010	Evolution 1988/2010
Potigny	41	50	87	114%
Cdc du Pays de Falaise	42	60	77	81%
Calvados	31	44	58	87%
Région	25	35	50	102%

Source AGRESTE 2010



Sur le territoire communal, au-delà du nombre de siège d'exploitation encore présent sur la commune et selon la déclaration annuelle des surfaces, 17 exploitations y valorisent au moins un ilot agricole. Sur ces 17 exploitations, 8 ont une forme juridique sociétaire et 9 ont une forme juridique individuelle.

Sur ces 9 exploitions, 3 chefs d'exploitations sont âgés de plus de 60 ans et devraient donc dans un avenir proche faire valoir leur droit à la retraite. Ce qui induit que du foncier sera mobilisable soit dans le cadre d'une reprise de l'exploitation pour l'installation ou pour la consolidation d'exploitation.

Egalement, on note la présence de 4 jeunes agriculteurs qui viennent exploiter sur la commune.

Forme juridique de l'exploitation	Classe d'âge du chef d'exploitation	Surface totale exploitée (ha)	Surface exploitée sur Potigny (ha)	SurfacePotigny / Surfacetotale (%)
Individuelle	Plus de 60 ans	12,21	4,73	39%
individuelle	Moins de 40 ans	58,62	17,54	30%
Individuelle	50 à 60 ans	175,6	2,49	1%
Individuelle	Moins de 40 ans	151,07	4,1	3%
Individuelle	Moins de 40 ans	73,35	7,37	10%
EARL	non renseigné	62,63	2,49	4%
Individuelle	Plus de 60 ans	62,07	1,66	3%
Individuelle	Plus de 60 ans	35,17	1,15	3%
SARL	non renseigné	268,44	1,55	1%
EARL	non renseigné	235,1	6,06	3%
Individuelle	Moins de 40 ans	35,52	2,62	7%
GAEC	non renseigné	245,18	38,59	16%
EARL	non renseigné	178,66	5,01	3%
Individuelle	40 à 50 ans	164,53	10,21	6%
EARL	non renseigné	186,31	81,75	44%
EARL	non renseigné	178,06	81,58	46%
EARL	non renseigné	166,38	10,47	6%

# POTIGNY (14)

## Les chefs d'exploitation

Année 2013

**17 exploitants valorisent les surfaces agricoles de Potigny**



### LEGENDE

Limite de commune

Parcelle

Bâtiment

Section cadastrale

#### classe d'âge

Forme sociétaire - classe d'âge non renseignée

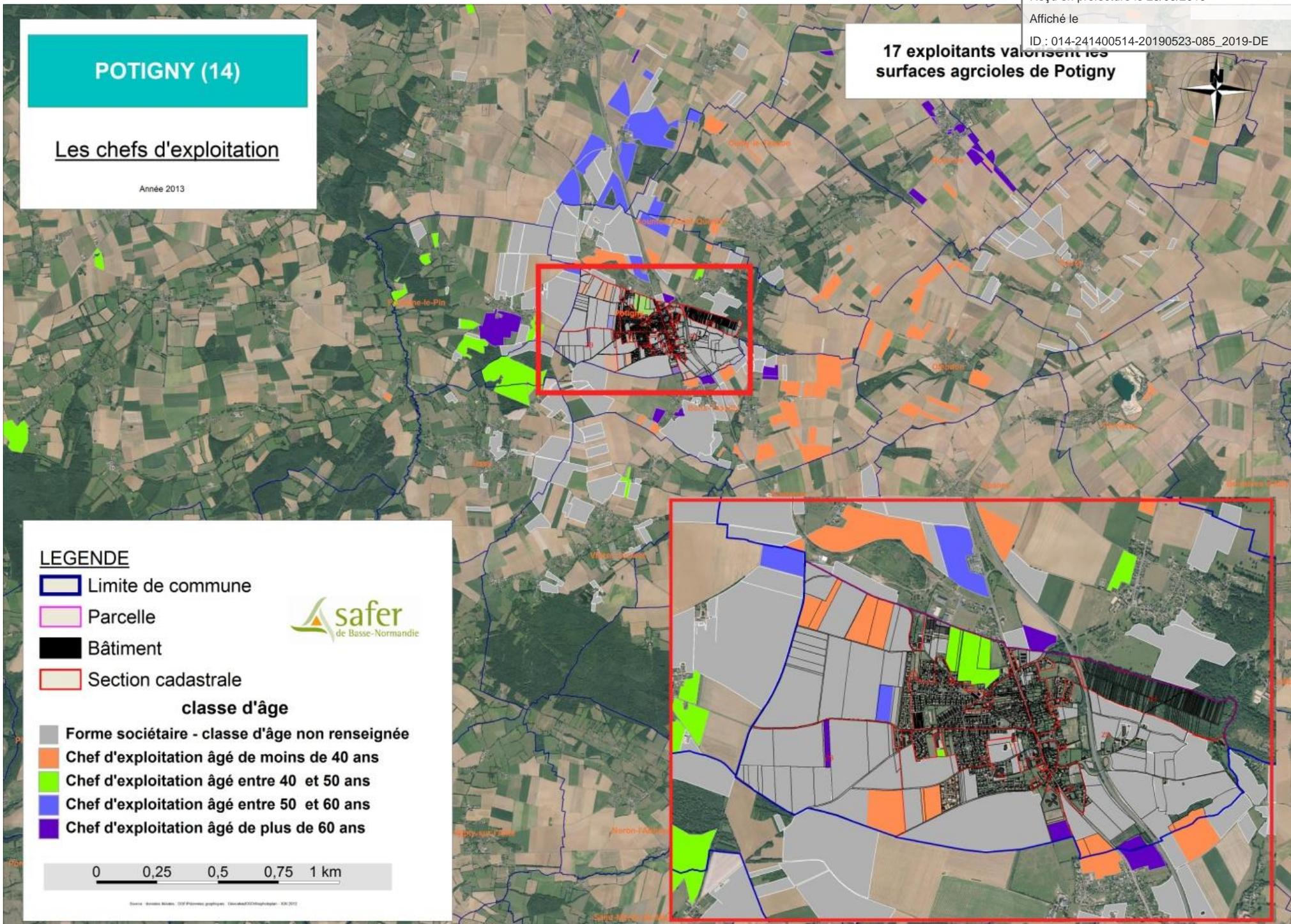
Chef d'exploitation âgé de moins de 40 ans

Chef d'exploitation âgé entre 40 et 50 ans

Chef d'exploitation âgé entre 50 et 60 ans

Chef d'exploitation âgé de plus de 60 ans

0 0,25 0,5 0,75 1 km

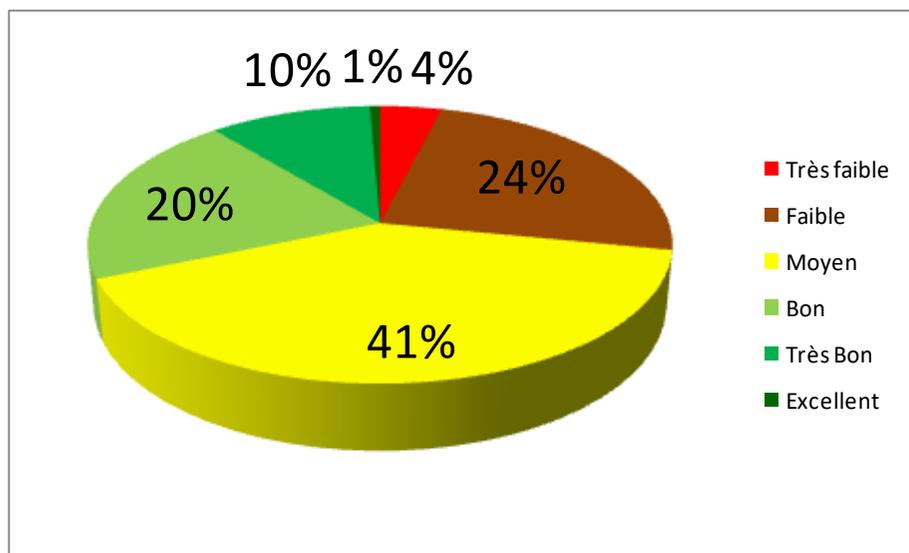


### (3) LA QUALITE AGRONOMIQUE DES TERRES

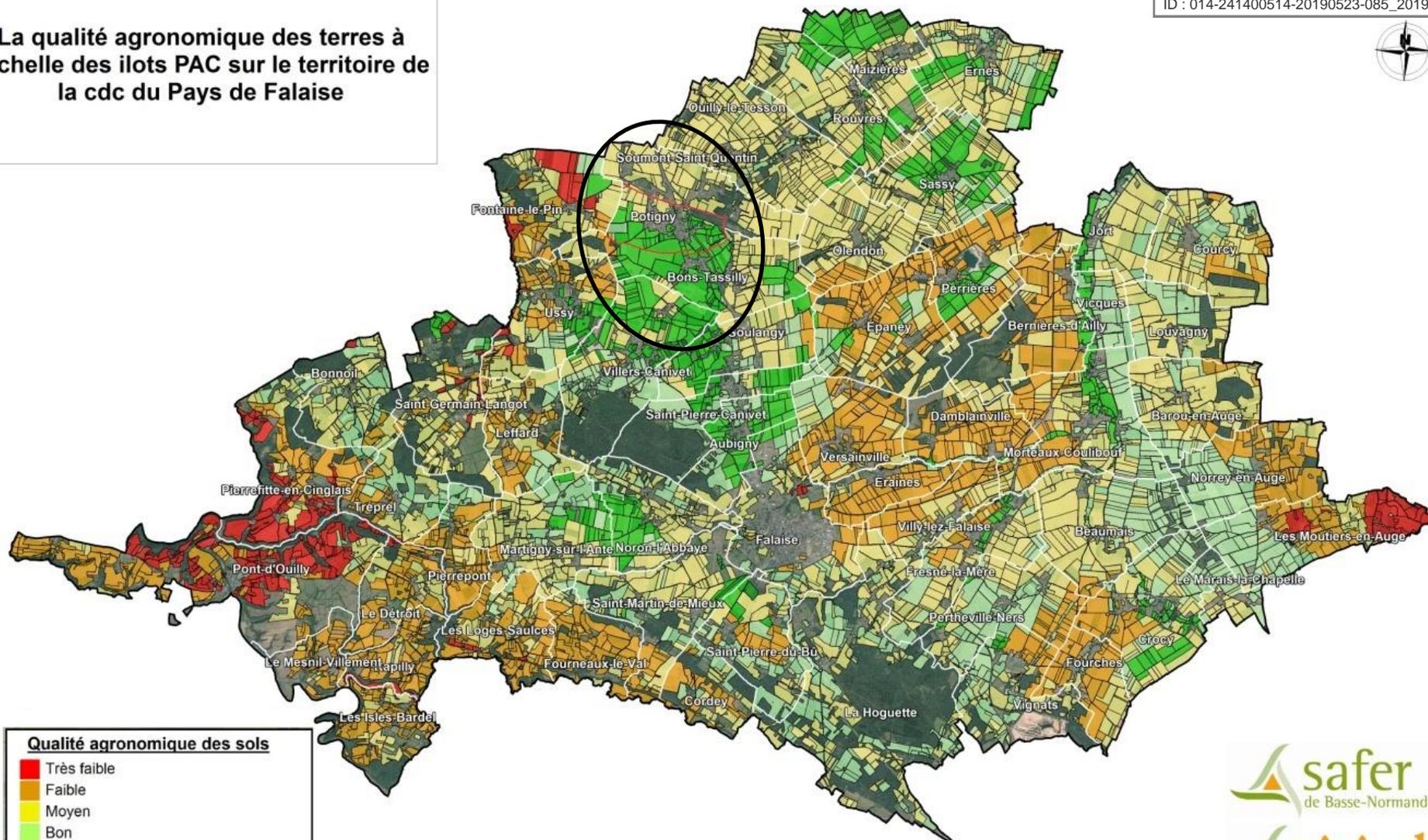
A l'échelle de la CdC du Pays de Falaise, la *qualité agronomique des terres agricoles peut* être qualifiée de relativement moyenne. En effet sur les 32 000 ha de SAU valorisés par des exploitants et déclarés à la PAC en 2012, les terres de qualités moyennes et à faibles représentent les 2/3 des ilots de cultures. Les terres de très faible et de très bonnes qualités sont peu présentes. Les sols sont en majorité des limons argilo sableux et des limons argileux ou limons moyens mais la qualité varie en fonction de l'épaisseur des sols, la charge en cailloux, l'hydromorphie, l'exposition des versants et la pente. Ce sont donc des sols légers peu profonds (20 à 40 cm) qui dominent sur le territoire.

Cependant il existe quelques veines de meilleures qualités situées dans la partie Nord de l'intercommunalité. Les meilleures terres de la CDC du Pays de Falaise se situent sur les communes Bons Tassilly, Soulangy, Aubigny, Maizières, Sassy, Ernes, Noron l'Abbaye et **de Potigny**.

Part des ilots agricoles selon la qualité agronomique des sols à l'échelle de la CdC du Pays de Falaise



# La qualité agronomique des terres à l'échelle des ilots PAC sur le territoire de la cdc du Pays de Falaise



**Qualité agronomique des sols**

- Très faible
- Faible
- Moyen
- Bon
- Très bon
- Excellent



source : ilots PAC 2013 - ortho IGN 2012 - VIGISOL 2013



En effet, sur la commune de Potigny, les terres sont dans l'ensemble de bonnes qualités agronomiques et supérieures à la moyenne de la CdC.

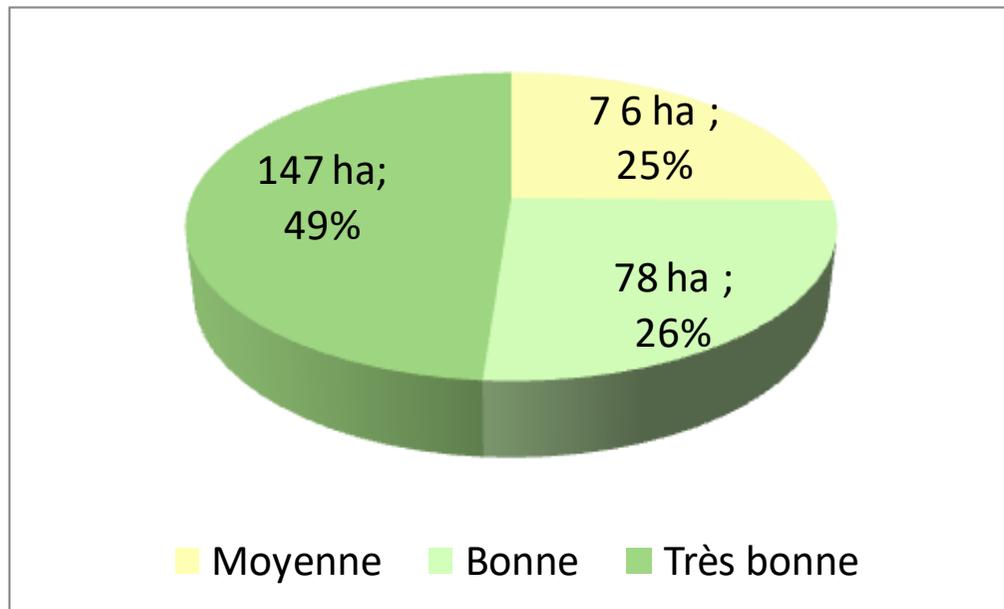
Les données sur la qualité agronomique des sols produites dans le cadre de Vigisol permettent également de qualifier la terre à l'échelle d'une maille de 300 m par 300 m et ainsi d'apporter des éléments d'analyse à la parcelle (cf. carte ci-dessous).

Les très bonnes terres représentent la moitié de l'ensemble des terres. Le reste est partagé entre une bonne et une moyenne qualité.

Les zones urbaines et boisées n'ont pas fait l'objet d'analyse.

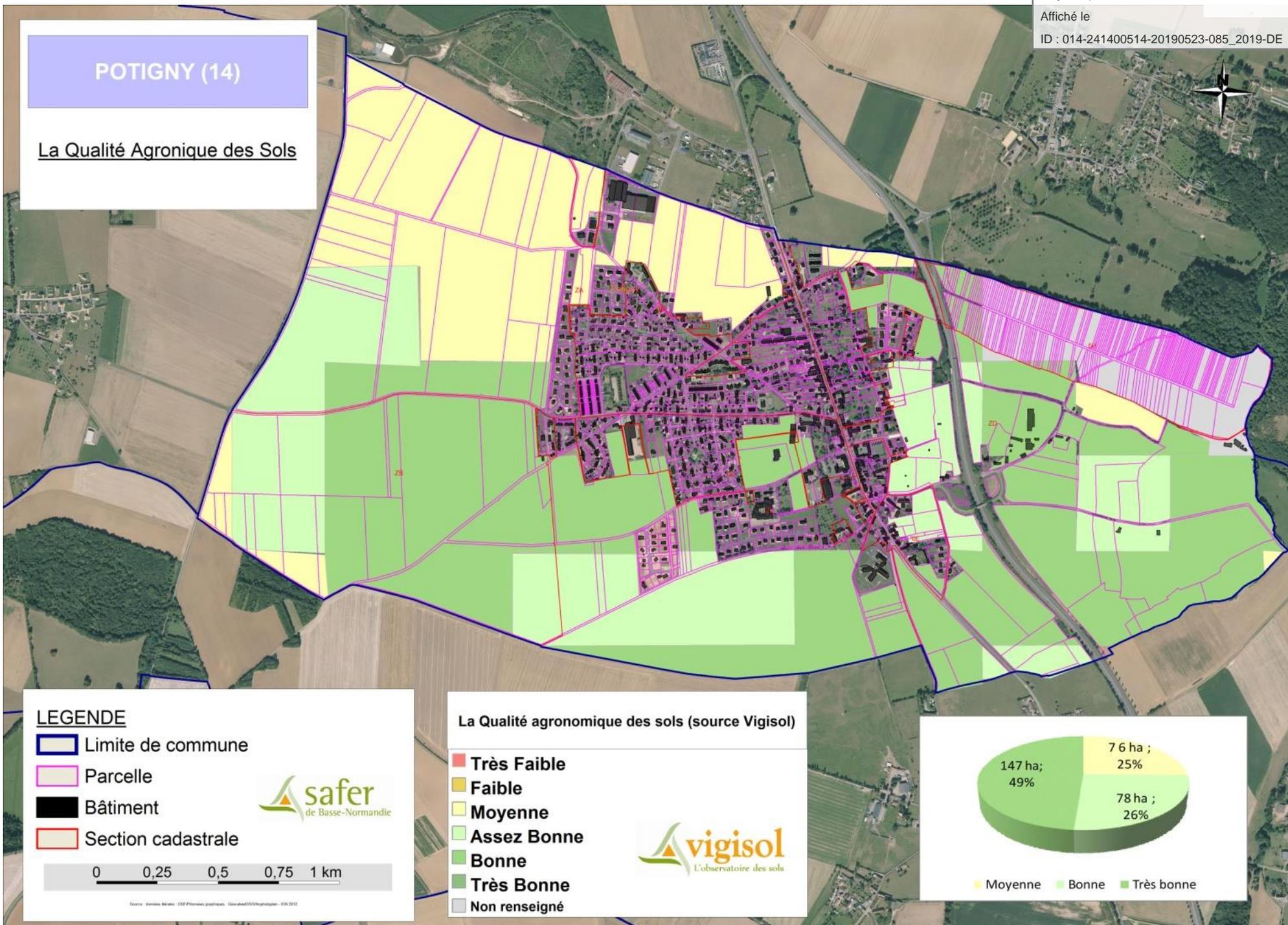
Les terres les moins bonnes sont situées dans la partie nord-ouest de la commune et les meilleures terres qualifiées de très bonnes dans sa partie sud.

Part des terres agricoles selon la qualité agronomique des sols sur la commune de Potigny



# POTIGNY (14)

## La Qualité Agronique des Sols



### LEGENDE

- Limite de commune
- Parcelle
- Bâtiment
- Section cadastrale

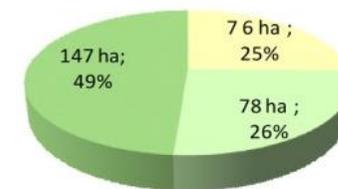


0 0,25 0,5 0,75 1 km

Source : données brutes : DCF/Pôle des graphiques - Données 2010/2011 - 1/9/2012

### La Qualité agronomique des sols (source Vigisol)

- Très Faible
- Faible
- Moyenne
- Assez Bonne
- Bonne
- Très Bonne
- Non renseigné



Moyenne Bonne Très bonne

(4) LES EXPLOITANTS AYANT LEUR SIEGE  
 D'EXPLOITATION SUR LA COMMUNE

5 exploitants ont leur siège d'exploitation sur la commune de Potigny dont 1 n'exploite aucune surface sur la commune.

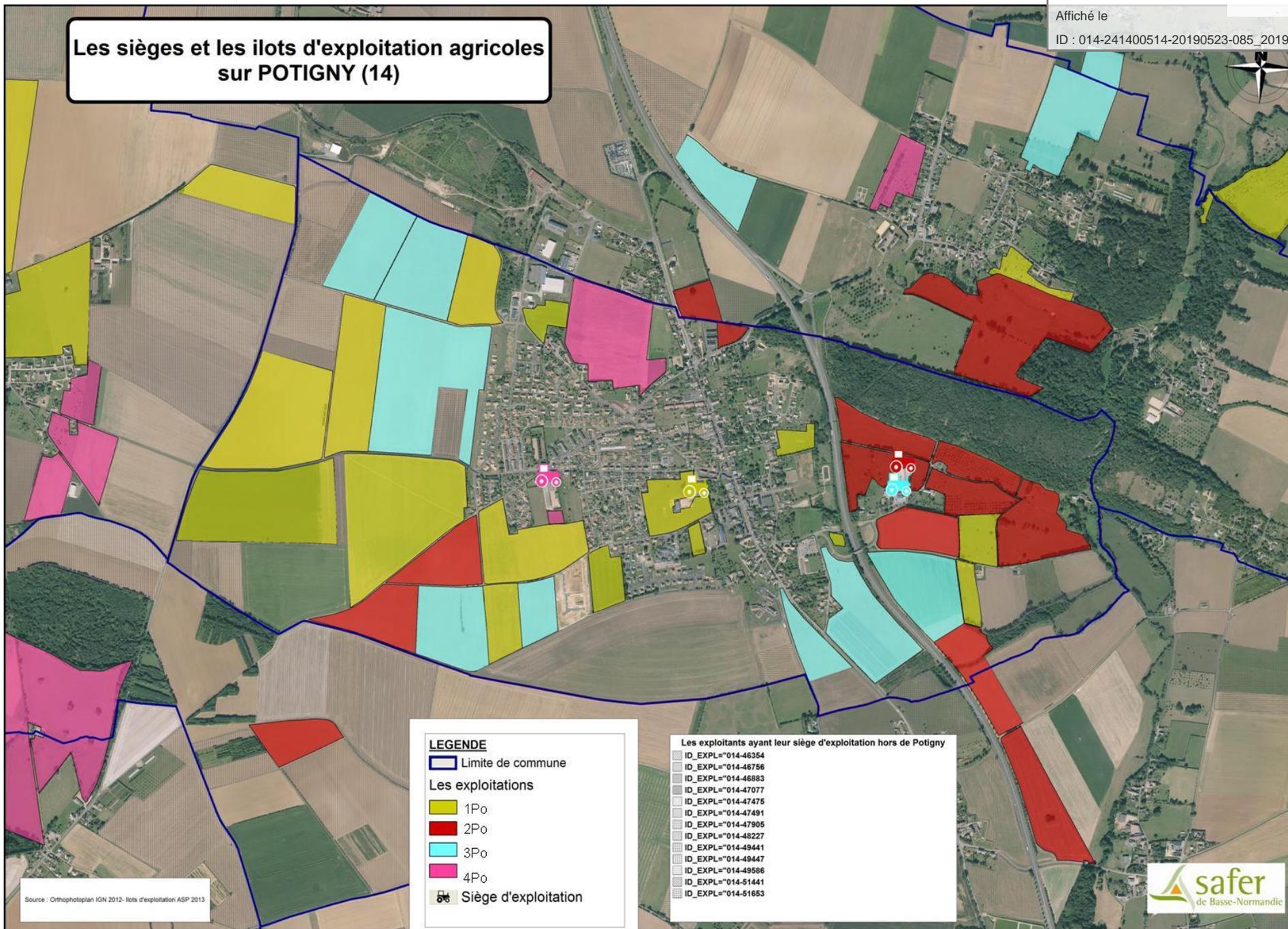
Liste des exploitants :

Siège d'exploitation	âge	lieu-dit	Forme juridique	SAU total (ha)	SAU exploitée sur Potigny	Nombre d'ilots
1Po	53	Louis lefevre	EARL	187	79	13
2Po	61	La Hunière	EARL	120	38	10
3Po	30	La Hunière	Individuel	130	59	8
4Po	42	Louis Bouillard	Individuel	165	10	2
5Po	64	Général Leclerc	Individuel	66	0	0

Les 4 exploitants ayant leur siège sur la commune et valorisant des surfaces sur la commune sont âgés de 30 à 61 ans. Les exploitants 2Po et 3Po sont père et fils. Ils ont leur siège d'exploitation au même endroit mais constituent 2 entités agricoles distinctes. Leur siège se situe dans la partie Est de la commune de l'autre côté de la 4 voies. Ils n'ont pas de tiers à proximité mais ils sont contraints par le périmètre de site remarquable du Mont Joly et de la Brèche au diable situé en limite de commune sur Soumont Saint Quentin.

Les exploitants 1Po et 4Po n'ont pas de successeur pour l'instant car il est trop tôt pour l'envisager dû au jeune âge des enfants. Leurs sièges d'exploitation se situent dans la partie ouest de la commune et se situent dans le tissu urbain de Potigny. L'exploitant 4Po exploite environ 165 ha dont un ilot de 10 ha sur la commune de Potigny. Cet exploitant n'a pas été rencontré. Il n'a pas répondu aux multiples appels téléphoniques et aux messages laissés sur son répondeur.

# Les sièges et les îlots d'exploitation agricoles sur POTIGNY (14)



**LEGENDE**

- Limite de commune
- Les exploitations
  - 1Po
  - 2Po
  - 3Po
  - 4Po
  - Siège d'exploitation

Les exploitants ayant leur siège d'exploitation hors de Potigny

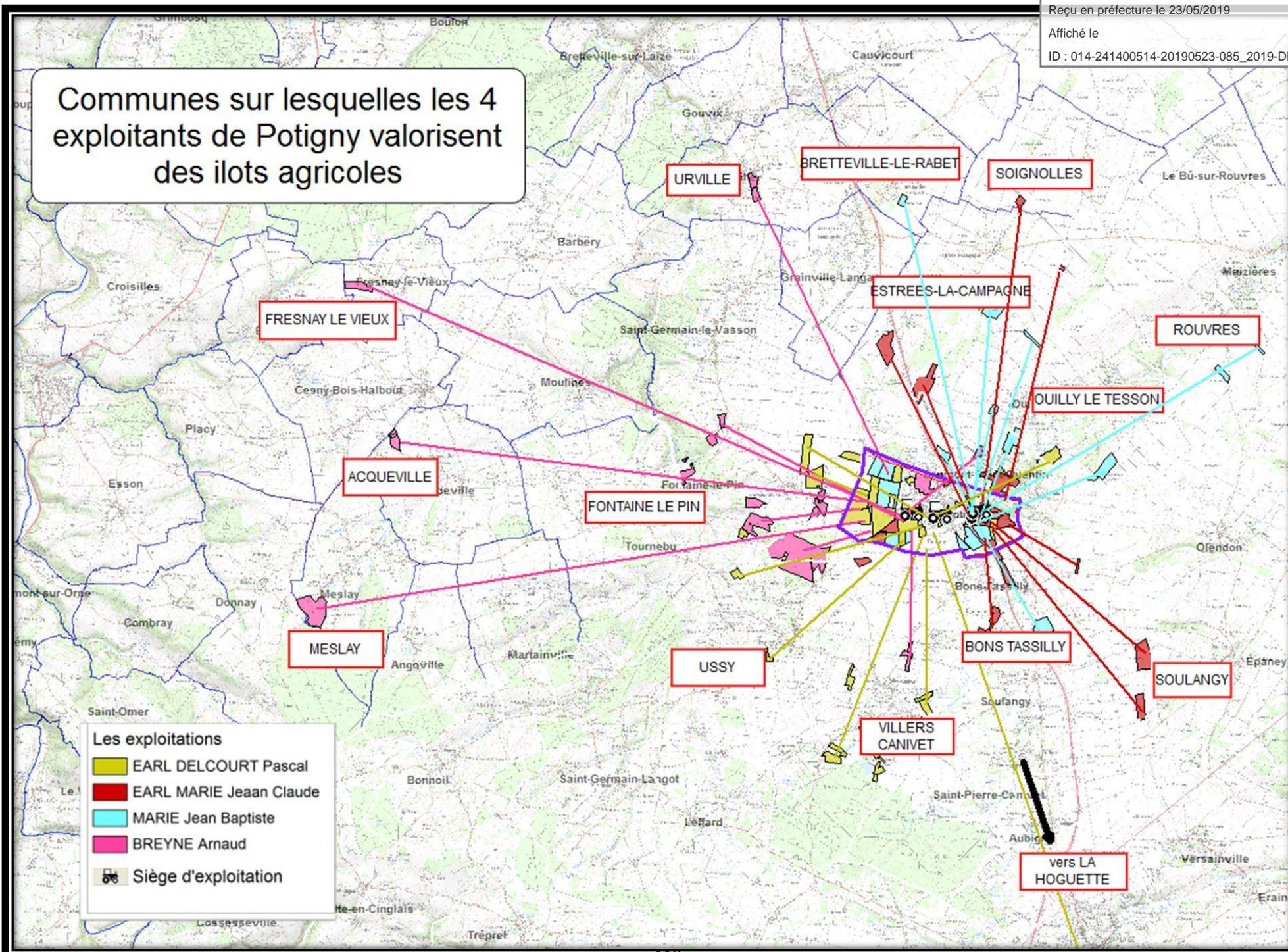
- ID\_EXPL="014-46354
- ID\_EXPL="014-46756
- ID\_EXPL="014-46883
- ID\_EXPL="014-47077
- ID\_EXPL="014-47475
- ID\_EXPL="014-47491
- ID\_EXPL="014-47905
- ID\_EXPL="014-48227
- ID\_EXPL="014-49441
- ID\_EXPL="014-49447
- ID\_EXPL="014-49586
- ID\_EXPL="014-51441
- ID\_EXPL="014-51653



Les 4 exploitations sont aujourd'hui pérennes. Ils exploitent les 2/3 de la SAU de la commune. La part des surfaces exploitées sur Potigny par chaque exploitant représente entre 6 et 45 % de l'ensemble de la SAU de l'exploitation. Autrement dit, les exploitants valorisent plus de la moitié de leurs surfaces en dehors de Potigny. Ce qui induit des sorties et des traversées de Potigny régulièrement dans la journée. Ils exploitent sur une quinzaine de communes dans un rayon de 5 à 10 Km à vol d'oiseau du siège d'exploitation. Un exploitant va jusqu'à La Hoguette à une vingtaine de km de son siège.

Sur la commune de la Hoguette, l'exploitant dispose d'un site secondaire où il y élève également des vaches allaitantes. Il fait régulièrement des navettes en bétailière du siège au site secondaire. Cela lui demande beaucoup de temps. Le fait d'être inséré dans le tissu urbain lui demande de faire des efforts afin de concilier le fonctionnement de son exploitation et les habitations autour.

# Communes sur lesquelles les 4 exploitants de Potigny valorisent des ilots agricoles



(5) LES PLANS D'ÉPANDAGE SUR LA  
 COMMUNE DE POTIGNY

Un plan d'épandage est une étude cartographique réalisée sur l'exploitation d'élevage qui définit et localise :

- 1/ les surfaces susceptibles d'être épandables et celles qui sont exclues réglementairement, au regard des distances par rapport aux points d'eau, les habitations voisines, puis selon les aptitudes de la parcelle (pentes...);
- 2/ les types et quantités d'effluents maximales à épandre sur ces surfaces.

Les exploitations détenant un plan d'épandage sont soumises à une réglementation vis-à-vis de la protection environnementale et de la proximité de tiers. **Sur la commune de Potigny, 2 exploitations ont une orientation technico-économique en polyculture-élevage et disposent d'un plan d'épandage. Elles sont soumises au Règlement Sanitaire Départementale (RSD). Ils élèvent un troupeau des vaches allaitantes inférieur à 100 bêtes.**

Rubrique	Type d'élevage	Règlement sanitaire départemental		Installation Classée soumise à déclaration		Installation Classée soumise à déclaration avec contrôle périodique		Installation Classée soumise à enregistrement		Installation Classée soumise à autorisation	
2101-2	Vaches laitières	0	49	50	100	101	150	151	200	201	et plus
2101-3	Vaches allaitantes	0	99	100	et plus	Non concerné		Non concerné		Non concerné	
2101-1	Bovins viande	0	49	50	200	201	400	Non concerné		401	et plus
Démarche administrative à prévoir		<b>Respect du RSD</b>		Dossier de déclaration		Dossier de déclaration avec contrôle périodique (organisme agréé)		Demande d'enregistrement		Demande d'autorisation ou Arrêté complémentaire	

Sur la commune de Potigny, 18 ilots agricoles sont inscrits dans un plan d'épandage représentant une superficie de 145 ha. Sur ces 18 ilots, 6 ilots sont en bordure de l'urbanisation existante.

Les exploitants s'attachent à respecter les règles d'épandages et de maintenir de bonnes relations de voisinage avec les habitants telles que de ne pas salir les routes, de ne pas épandre le week-end, d'enfouir rapidement le fumier.

⇒ **Réglementation des conditions d'épandage (Source, Directive Nitrates – Site de la DDTM Calvados)**

**Exploitations non soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement :**

Nature	Distance d'isolement minimale	Domaine d'application
Boues issues du traitement des eaux usées	35 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau, des puits, des forages et des sources	Cas général
	200 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau	Boues non stabilisées ou non solides et pente du terrain > 7 %
	100 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau	Boues solides et stabilisées et pente du terrain > 7 %
	100 mètres des puits, des forages et des sources	Tous types de boues, pente du terrain 7%
Effluents d'élevage	5 mètres des berges cours d'eau et plans d'eau	Boues stabilisées et enfouies dans le sol immédiatement après l'épandage, pente du terrain < 7 %
	35 mètres des berges des cours d'eau, des puits, des forages, des sources et des rivages	Cas général
	200 mètres des cours d'eau	Effluents liquides, pente du terrain > 7 %, absence de plan d'épandage approuvé par l'autorité sanitaire
Azote minéral engrais de type III	5 à 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau, des sources	Cas général

**Exploitations soumises à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement :**

Distance d'épandage vis-à-vis des tiers

Selon le type d'effluent et sa destination (terre nue, prairie ou culture), l'épandage devra respecter un délai d'enfouissement et/ou une distance vis-à-vis des tiers.

Le tableau suivant récapitule les règles d'épandage à respecter.

Nature	Distance d'isolement minimale	Domaine d'application
<b>Boues issues du traitement des eaux usées</b>	35 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau, des puits, des forages et des sources	Cas général
	200 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau	Boues non stabilisées ou non solides et pente du terrain > 7 %
	100 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau	Boues solides et stabilisées et pente du terrain > 7 %
	100 mètres des puits, des forages et des sources	Tous types de boues, pente du terrain 7 %
	5 mètres des berges cours d'eau et plans d'eau	Boues stabilisées et enfouies dans le sol immédiatement après l'épandage, pente du terrain < 7 %
<b>Effluents d'élevage</b>	35 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau, des puits, des forages et des sources	Cas général
	10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau	Présence d'une bande enherbée ou boisée permanente, d'une largeur de 10 mètres, en bordure du cours d'eau ne recevant aucun intrant
	Interdit	Terrains en forte pente sauf s'il est mis en place des dispositifs prévenant tout risque d'écoulement et de ruissellement vers les cours d'eau
	50 mètres des points de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation humaine (collectivités et particuliers)	Cas général, sans préjudice des prescriptions des arrêtés de déclaration d'utilité publique (DUP) relatifs aux captages d'eau potable
<b>Azote minéral engrais de type III</b>	5 à 10 mètres des berges des cours d'eau et plans d'eau, des sources	Cas général

**Distances d'épandage des engrais de ferme par rapport aux habitations voisines**  
 (élevages soumis aux Installations Classées)

Engrais de ferme bovins, porcins, volailles		Sur terres nues		Sur prairies et terres en culture
		Distance minimale	Délai maximal d'enfouissement	
Composts	homologués	10 m	Non imposé	10 m
Fumier	Bovins et porcins sans écoulement après stockage 2 mois	50 m	24 h	50 m
	Autres fumiers bovins et porcins	50 m	12 h	50 m
	Volailles après stockage 2 mois	50 m	12 h	50 m
Fientes volailles	Plus de 65 % MS	50 m	12 h	100 m
	Moins de 65 % MS	100 m	24 h	100 m

Lisiers et purins	Injection directe dans le sol	15 m	Immédiat	15 m
	Avec épandage auprès de la surface du sol (pendillards,...)	50 m	12 h	50 m
	Avec traitement des odeurs	50 m	24 h	50 m
	<b>Autre cas d'épandage</b>	<b>100 m</b>	<b>24 h</b>	<b>100 m</b>
Eaux blanches et vertes	Sans mélange à d'autres effluents	50 m	12 h	50 m

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

POTIGNY (14)

Plan d'épandage



Soumont-Saint-Quentin

Potigny

Bons-Tassilly

LEGENDE

- Limite de commune
- Parcelle
- Bâtiment
- Section cadastrale



Ilots des exploitations inscrits dans le plan d'épandage des exploitations



0 0.25 0.5 0.75 1 km

Source : données terrain : DGFP  
données graphiques : GéocadrageOS  
Ortophotoplan - 09/2012

## (6) 6. LES BATIMENTS DE STOCKAGE ET D'EXPLOITATION

Plusieurs bâtiments de stockage et d'élevages sont recensés sur la commune de Potigny.

Plusieurs contraintes affectent les exploitations en termes de développement de la structure.

En effet, concernant 2 exploitations (1Po et 4Po), des bâtiments de stockages et d'élevage sont insérés dans le tissu urbain de Potigny. Cela signifie qu'il faudra penser à un cône de développement agricole pour ne pas enfreindre la pérennité de l'exploitation. L'exploitant 1Po envisage de reconstruire un bâtiment d'élevage où se situe son siège d'exploitation. Aujourd'hui, il a le droit de le construire en respectant la limite de réciprocité avec des tiers dans un rayon de 50 mètres, et de le coller à un bâtiment existant.



Vue de devant

Emplacement envisagé pour la construction d'un nouveau bâtiment d'une superficie de 900 m<sup>2</sup>



Vue de derrière

Les exploitations 2Po et 3 Po sont soumises à des réglementations environnementales liées au site remarquable du Mont Joly et de la Brèche au Diable, et de l'Eglise du XIIIème siècle de Potigny classée au patrimoine historique. Un périmètre de 500 mètres est instauré autour du tombeau de Marie Joly et son enclos et la chapelle de Marie Joly. Le site a été classé et un site inscrit a été instauré en complément afin de favoriser une évolution harmonieuse des abords de ce dernier.

L'inscription d'un site au titre de la loi du 2 mai 1930, aujourd'hui codifiée aux articles L 341-1 et suivants du code de l'environnement est une mesure nationale reconnaissant la qualité locale d'un paysage. Elle permet d'alerter et de sensibiliser les acteurs locaux aux qualités pittoresque, historique, scientifique ou légendaire d'un lieu. Elle leur permet ainsi de délivrer les autorisations dont ils ont la responsabilité, avec la connaissance de ces enjeux.

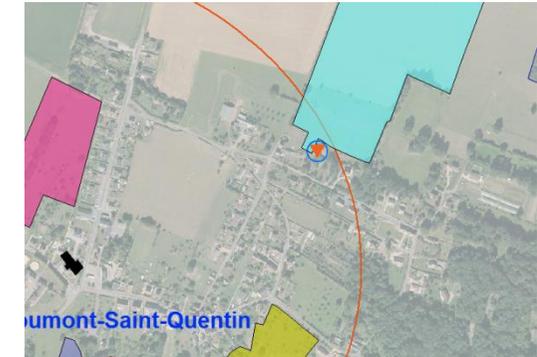
L'inscription ne comporte pas de règlement préétabli, elle soumet à déclaration préalable tous travaux susceptibles de modifier l'aspect des lieux.

Ces travaux doivent être déclarés auprès de l'administration 4 mois à l'avance. L'avis de l'Architecte des Bâtiments de France doit être sollicité (articles L 341.1 et suivants et R 341.9 et suivants du code de l'environnement). Si ces travaux posent une question déterminante pour l'avenir du site, ils peuvent être soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

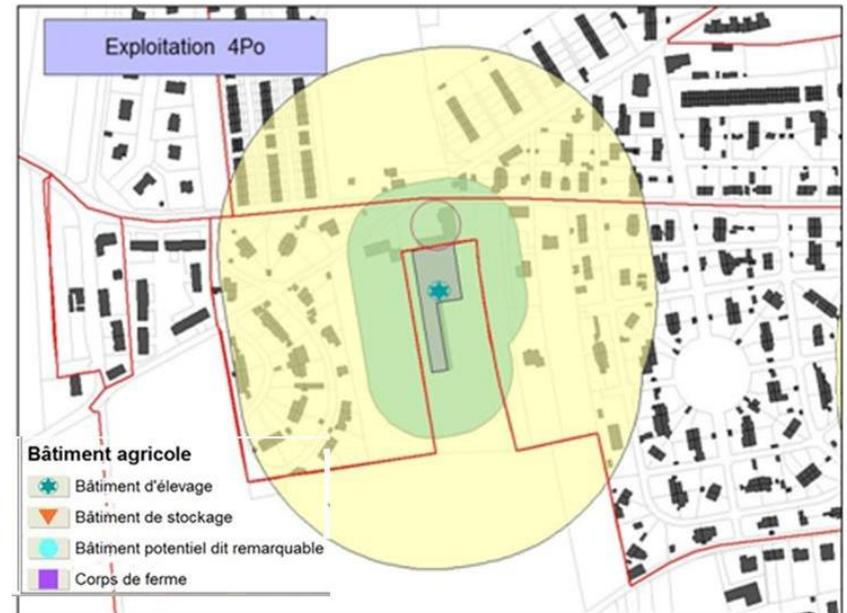
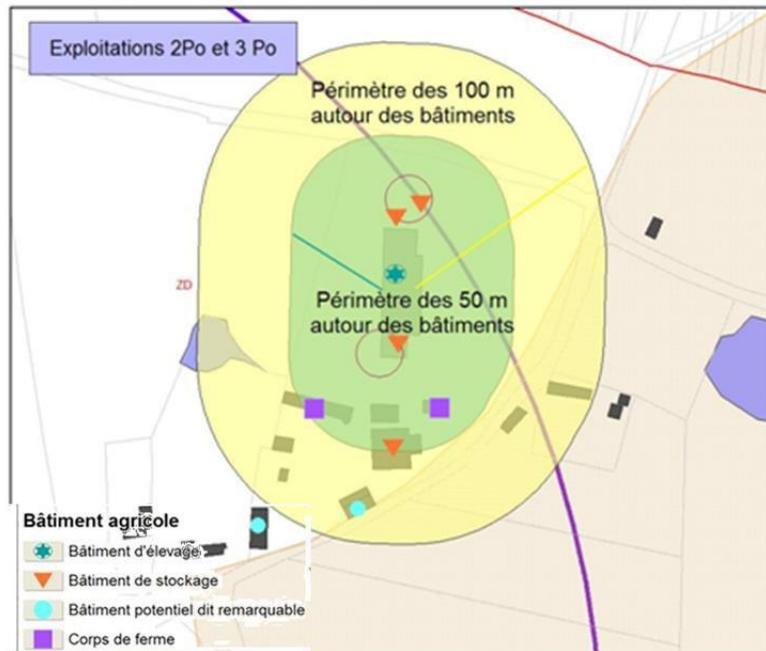
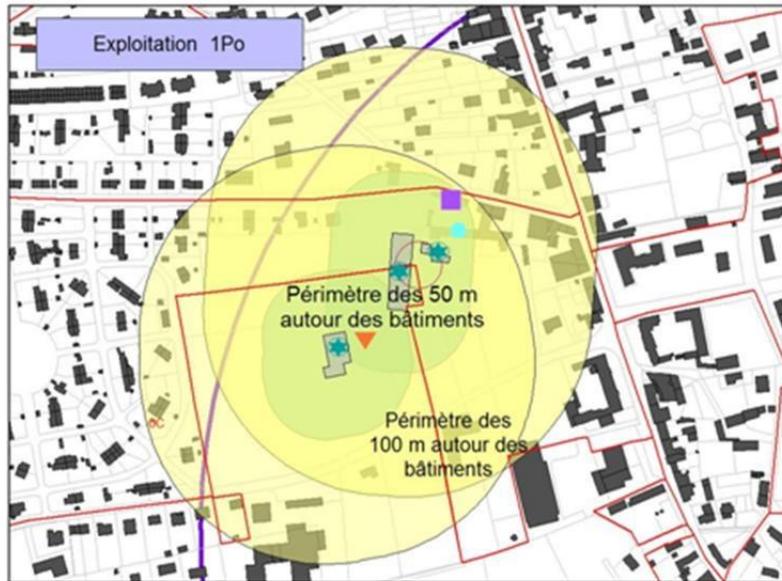
L'exploitation 2Po dispose de bâtiments de stockage et d'élevage situés au siège d'exploitation. L'exploitant a eu l'autorisation de construire un bâtiment récent dans la condition que celui-ci soit collé à de l'existant.



Bâtiments récents

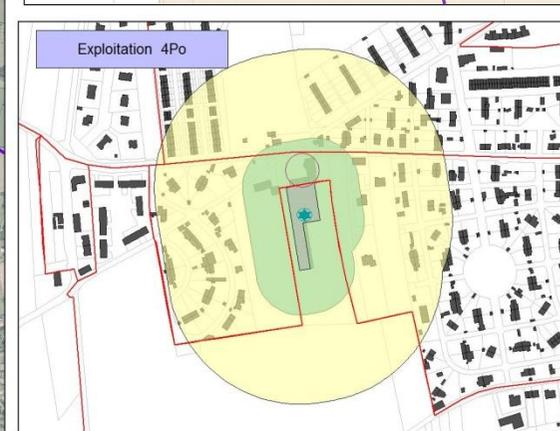
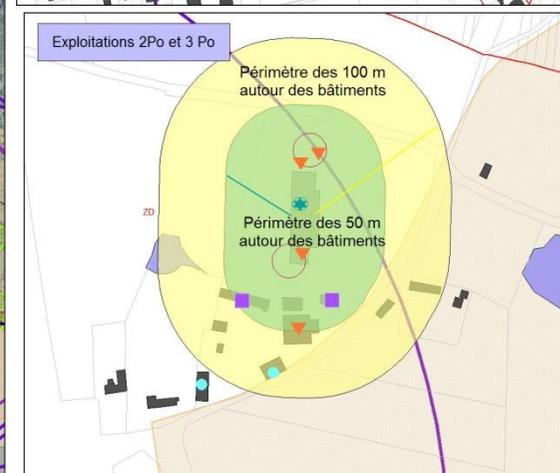
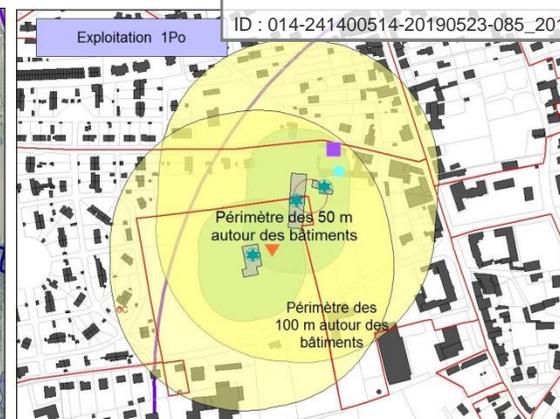
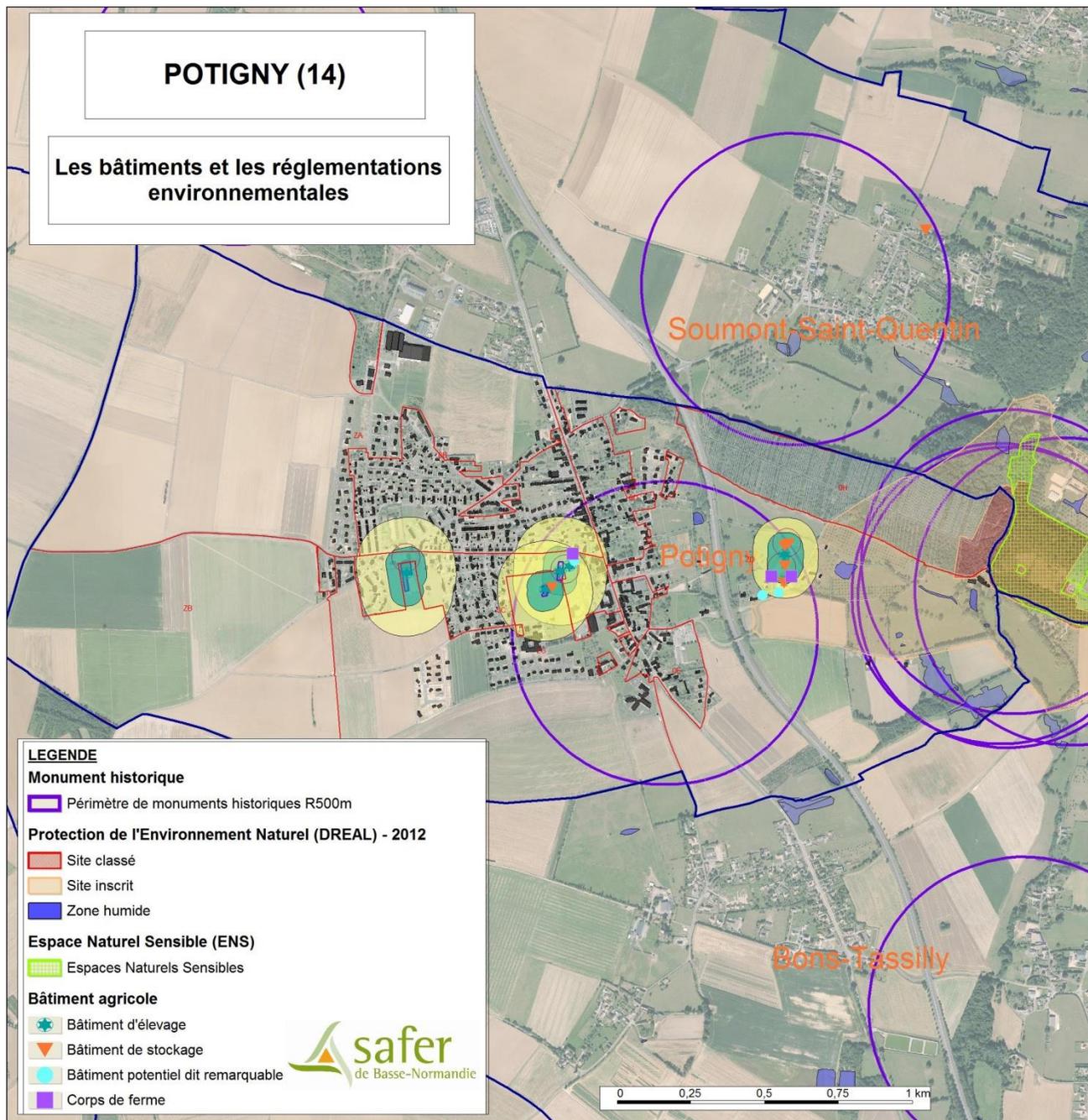


Un des exploitant dispose d'un bâtiment de stockage sur la commune de Soumont Saint Quentin



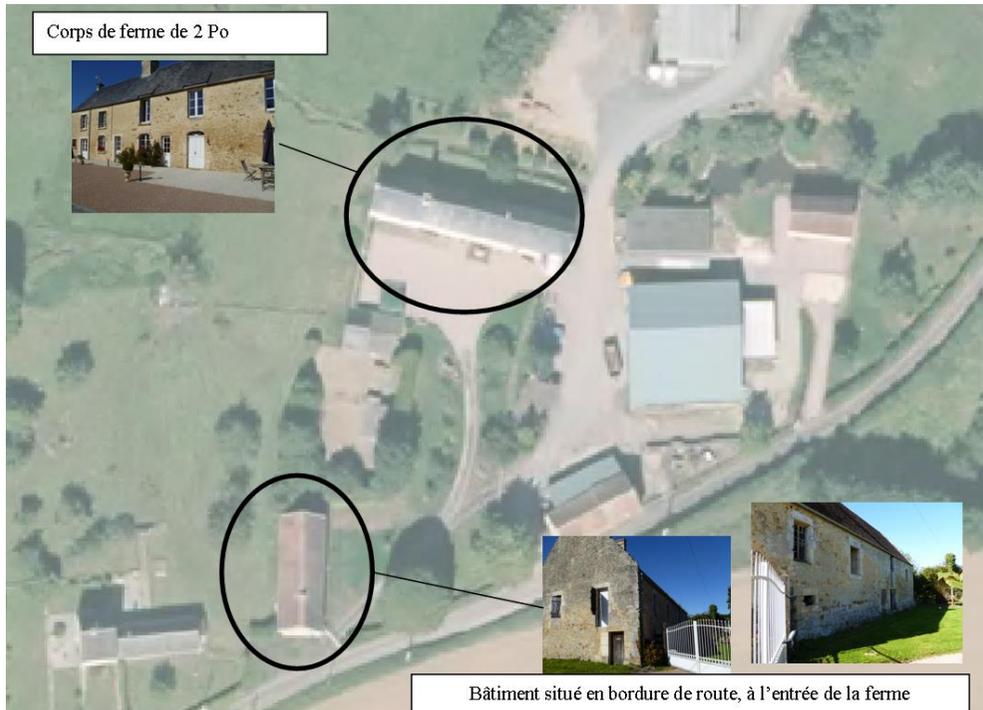
# POTIGNY (14)

## Les bâtiments et les réglementations environnementales



(7) LES BATIMENTS DITS REMARQUABLES

Au niveau des corps de fermes se situent quelques bâtiments de caractère qui pourraient devenir dits remarquable dans une volonté de sauvegarde du patrimoine bâti.



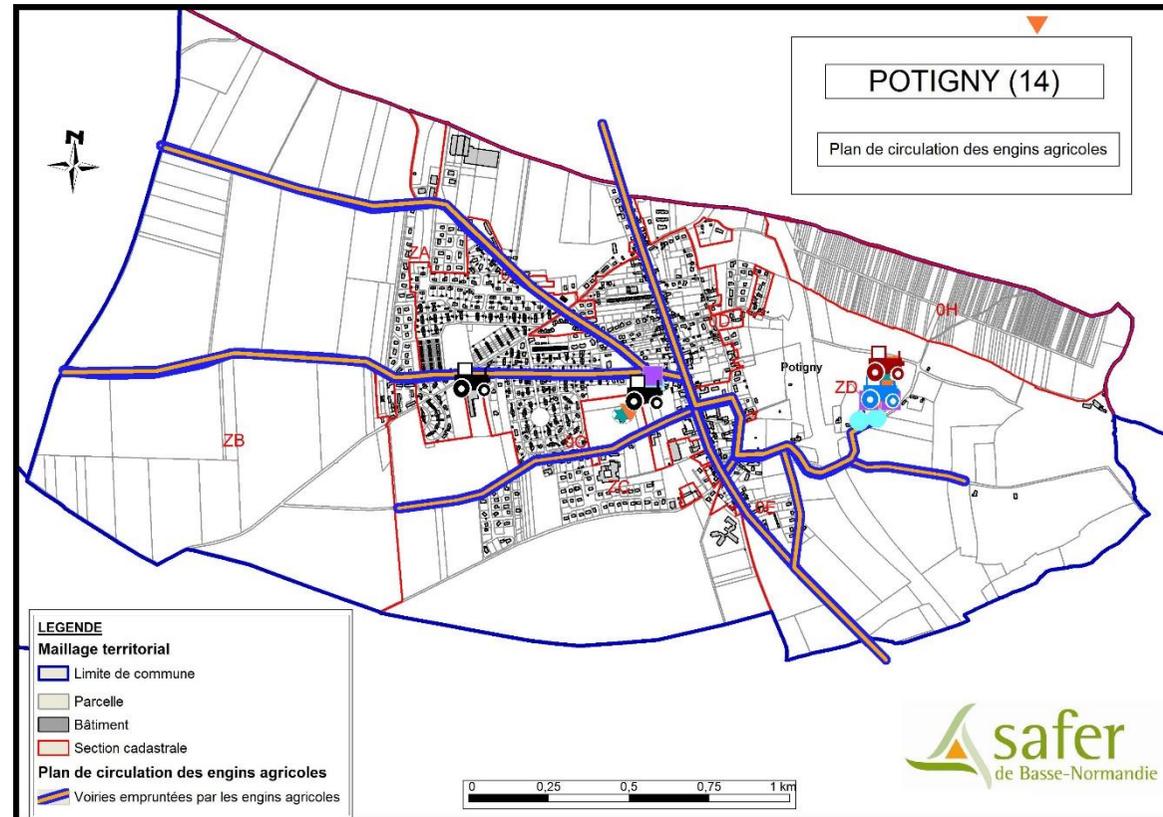
## (8) LES PLANS DE CIRCULATION DES ENGINS AGRICOLES

La circulation des tracteurs est une problématique majeure pour les exploitants sur la commune de Potigny. Les exploitants sont obligés d'emprunter les artères de circulation les plus utilisées par les voitures. De nombreux exploitants situés sur la CdC de Falaise traversent Potigny pour se rendre à la plate-forme de teillage située à Bourguebus. La largeur des engins, les places de stationnement rendent difficiles la traversée de la rue du Général LECLERC.

Les exploitants de la commune s'attachent à utiliser les axes les plus fréquentés aux heures de faible pointe, de faire en sorte de ne pas salir la voirie suite au passage des engins, de réduire les nuisances sonores notamment vis-à-vis de la proximité du collège et des écoles notamment pour le siège de 1Po.



Source : photos sept 2014 - extraites de Google

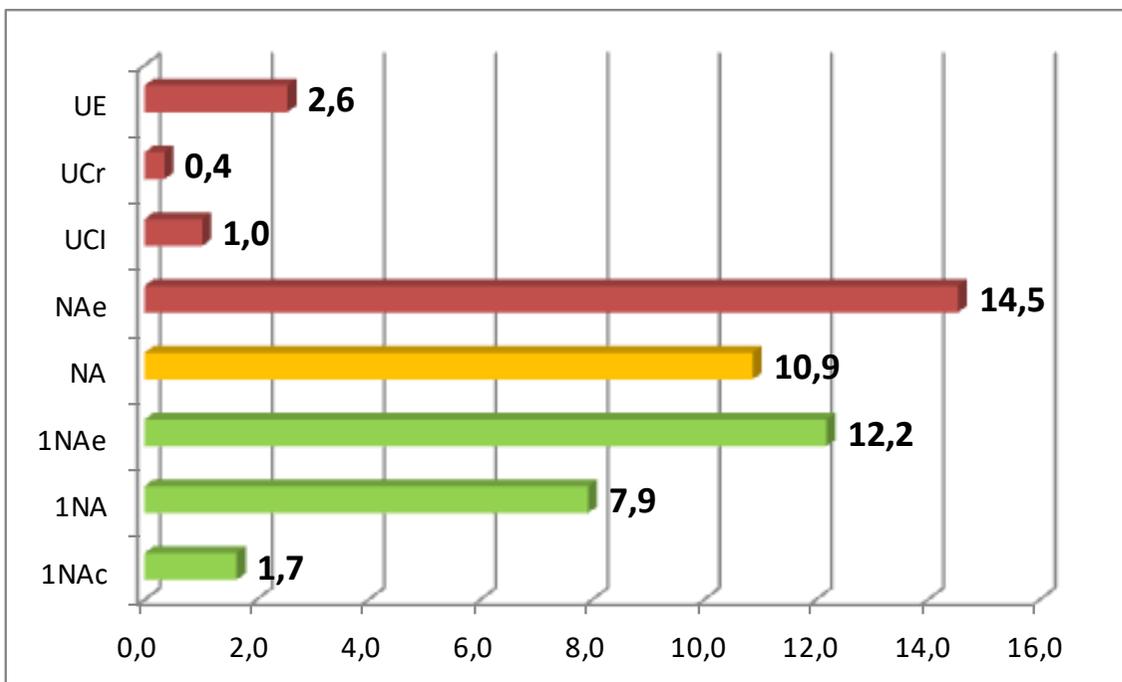


## (9) L'IMPACT DES ZONAGES U ET NA DU POS SUR LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

L'analyse des zones ouvertes à l'urbanisation inscrites dans le Plan d'occupation du Sol de Potigny montre qu'environ 50 hectares de terres agricoles sont classés constructibles à plus ou moins long terme.

27 ha en NAe sont réservés pour le développement d'une zone d'activité. 19 ha sont envisagés pour de l'habitat. Le reste (4ha) est classé en U.

### Les surfaces agricoles ouvertes à l'urbanisation dans le Plan d'Occupation du Sol de Potigny.

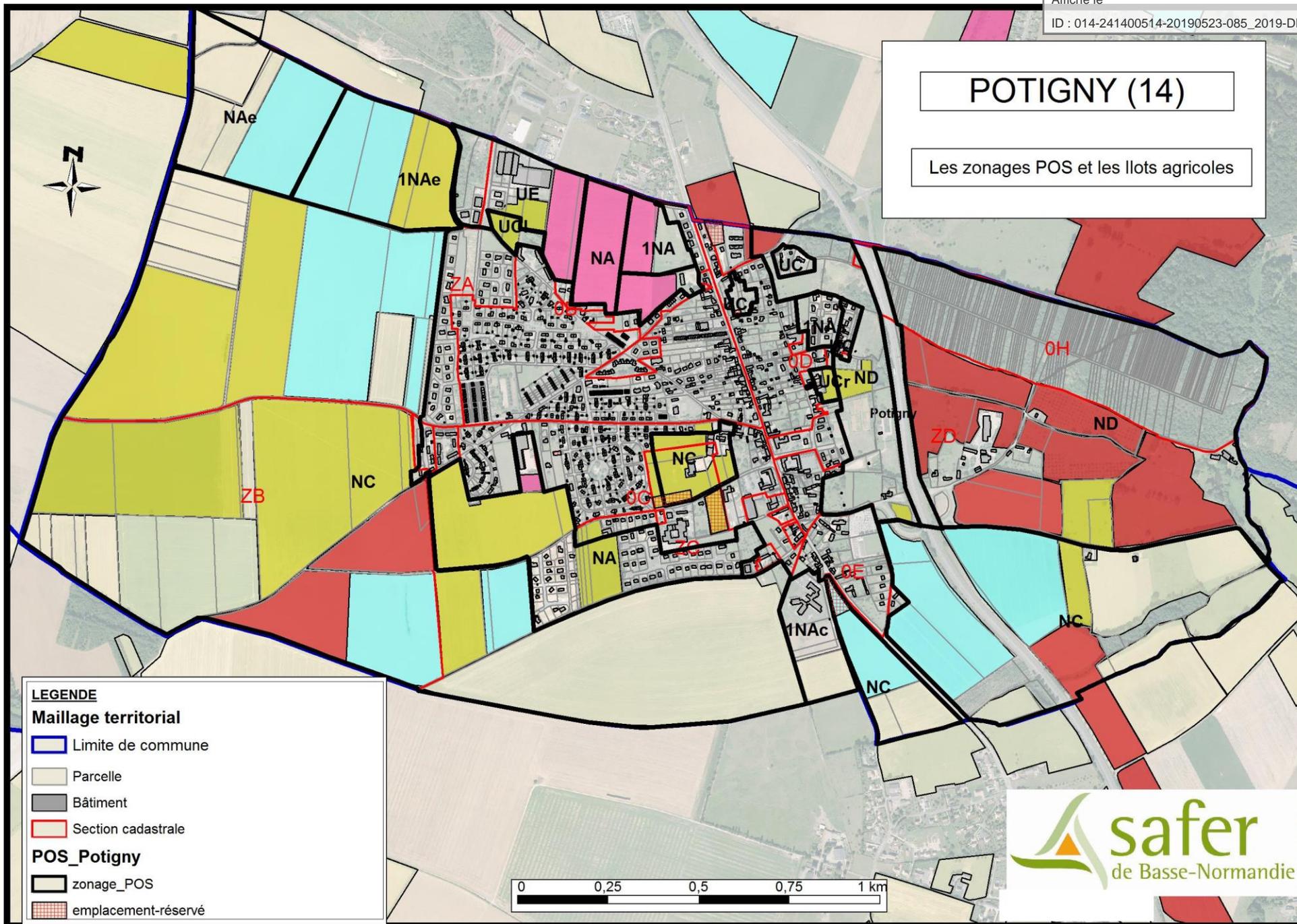


### Légende des principales zones du P.O.S.

- UB : zone d'habitation individuelle ou collective, commerces et services
- UC : zone d'habitation individuelle ou collective, commerces et services à caractère restrictif (habitat minier...)
- NA : zone agricole urbanisable après modification du POS
- 1NA : zone destinée à être urbanisée en lotissements.
- 1NAe : zone destinée à des activités non compatibles avec une zone résidentielle
- NC : zone naturelle destinée à la protection de l'activité agricole
- ND : zone naturelle protégée

# POTIGNY (14)

Les zonages POS et les Ilots agricoles

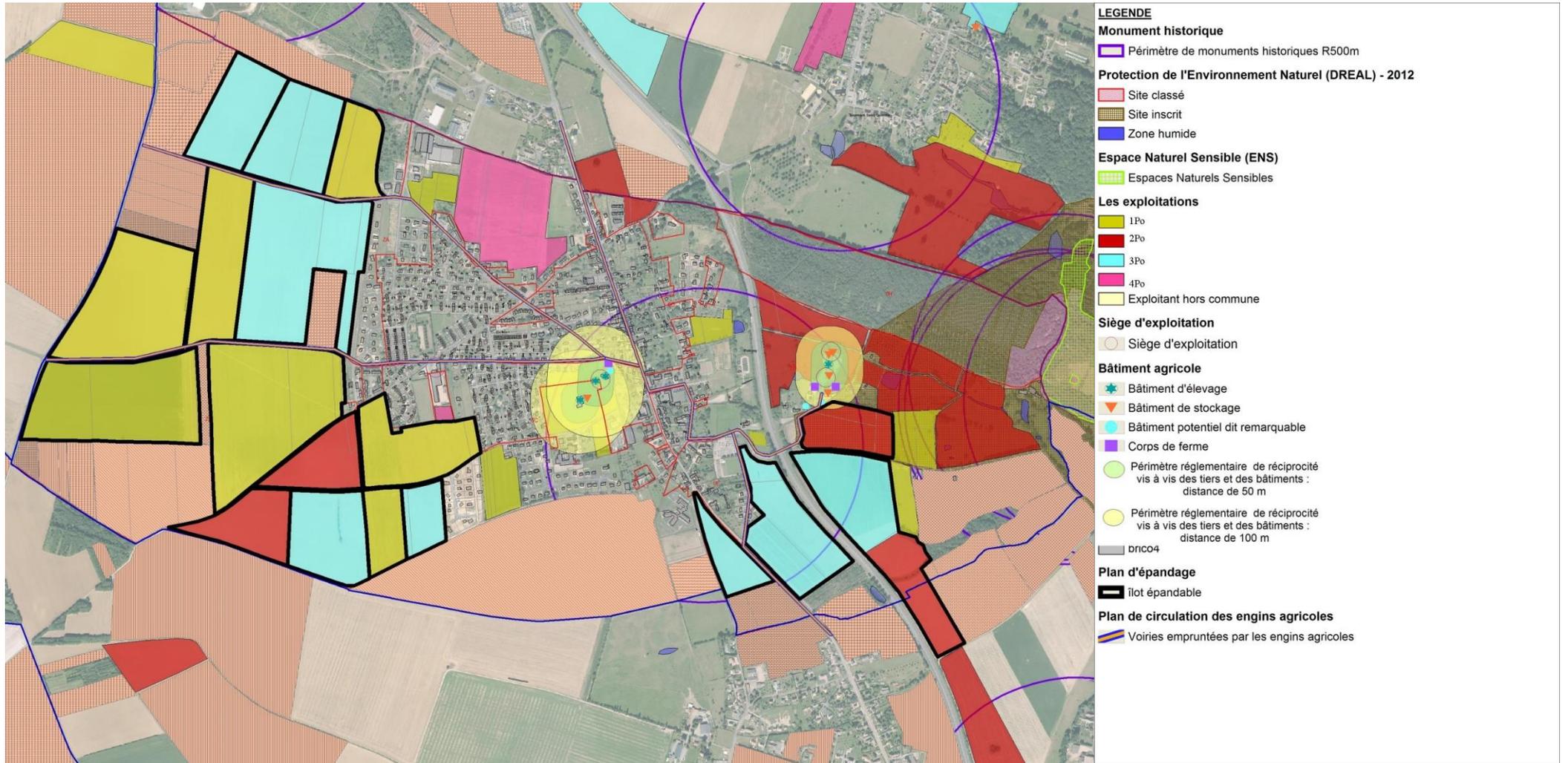


## 5. SYNTHÈSE : PRECONISATIONS DANS LE CADRE DU PLU DE POTIGNY

- ⇒ **Préserver les espaces agricoles**, en classant les espaces agricoles en zone agricole, c'est-à-dire en « A » dans le PLU. Il est important de conserver le caractère agricole et rural de la commune. Le maintien de l'activité agricole est également le garant d'un cadre de vie apprécié par les habitants et permet le maintien d'une diversité économique et paysagère.
- ⇒ **Limiter l'urbanisation aux besoins de la commune**, en épaisseur, c'est-à-dire en continuité du bâti existant afin de limiter la dispersion des habitations (mitage). En effet, les exploitations sont pérennes et il est nécessaire de réfléchir à la réservation de cônes de développement pour permettre aux exploitations de POTIGNY de mener à bien leurs projets, notamment pour l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles. Les terres ont globalement un bon potentiel agronomique et la préservation des meilleures terres est à considérer. De plus, chaque nouvelle construction peut entraîner la perte de surfaces épandables.
- ⇒ **Réfléchir à un plan de circulation des engins agricoles**. L'urbanisation pose des problèmes d'accessibilités aux parcelles, mais aussi de circulation sur la voie publique.
- ⇒ **Procéder à des anticipations foncières**. Dès lors que le plan de zonage du PLU est connu, il faudra mesurer l'impact sur les exploitations afin de réfléchir à d'éventuelles compensations foncières. En effet, dès que des prélèvements foncières sont effectués sur des exploitations, celles-ci doivent généralement retrouver des surfaces équivalentes pour conserver leur outil de travail.

## Synthèse des éléments recueillis :

Constats	Enjeux
<p>5 exploitations agricoles</p> <p>Système de production dominant polycultures-élevages</p> <p>278 ha de SAU valorisés (65% du territoire) et globalement de bonne qualité agronomique</p> <p>Des exploitations bien structurées autour de leur siège mais 2 sièges imbriqués dans le tissu urbain.</p> <p>Des exploitations viables et pérennes</p> <p>Présence de tiers à proximité</p>	<p>Maintien de la pérennité des exploitations en place</p> <p>Attention aux circulations des engins agricoles</p> <p>Limiter la consommation d'espace, notamment agricole et préserver les meilleures terres.</p>



## D. LES EQUIPEMENTS PUBLICS

### 1. LES EQUIPEMENTS PUBLICS D'INFRASTRUCTURE

#### *Carte de localisation des équipements publics existants*

La commune possède un nombre relativement important de services, d'équipements sportifs et socioculturels lui permettant d'être suffisamment autonome. Ces équipements et services sont bien répartis sur le territoire communal malgré une certaine centralité dans le centre bourg.



Chapelle Sainte-Barbe



Mairie



EHPAD du Laizon

### Equipements sportifs

La commune de Potigny possède plusieurs équipements sportifs permettant aux habitants de la commune de pratiquer divers sports. Ces derniers se centralisent en plusieurs lieux :

- Le complexe sportif (gymnase, dojo) derrière la mairie et à proximité des écoles
- Les terrains de tennis à l'est de la rue principale, Rue du Jean Moulin,
- Le boulodrome situé à l'ouest de la commune, au cœur de la Cité minières



Gymnase



Boulodrome



Terrain de tennis

### Salles de fêtes

La commune met également à la disposition des habitants un gîte communal et deux salles des fêtes

- Salle Domogala, pouvant accueillir de 20 à 30 personnes
- Salle du Suvez pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes



Salle du Suvez



Gîte du Suvez



Médiathèque

### Vie associative

La commune a une vie associative riche avec une trentaine d'associations : culturelles, sportives, de mémoires,... De nombreuses associations sportives exercent une activité (football, tennis,...).



MJC



Dojo

### Le groupe scolaire

Le Groupe Scolaire de Potigny comprend une école maternelle, « Antoine de Saint-Exupéry », qui comprend 103 élèves répartis en 4 classes, Petite section, Petite/Moyenne section, Moyenne/Grande section et Grande section. Lors de la rentrée de septembre 2015, une classe a été ouverte.

Une école primaire, « Paul Langevin », qui compte 173 élèves répartis en 7 classes. Pour l'année scolaire de septembre 2016, l'ouverture d'une classe supplémentaire est prévue.

Au final, l'effectif scolaire est en augmentation par rapport aux années précédentes, et les bâtiments s'avèrent peu rationnels et d'une capacité insuffisante au regard de l'augmentation des effectifs scolaires. Le nombre de naissances sur la commune est de 23 naissances en 2013 à 27 en 2014. Ces nouveaux nés apparaissent comme de potentiels futurs élèves. De plus, on peut rappeler que la croissance démographique est principalement due à un solde migratoire positif.

L'École propose également un service de restauration scolaire tous les midis, excepté le mercredi. De même, une garderie accueille les élèves les matins et soirs. La municipalité entreprend des travaux de façon régulière afin de maintenir l'école.

### Les besoins et projets

La commune de Potigny a plusieurs projets pour ses équipements publics :

- La réhabilitation de l'école avec l'aménagement de de cinq classes, deux dortoirs, des sanitaires, un réfectoire et une cuisine notamment.
- Un local foyer vestiaires près des tennis
- Une maison des loisirs pour jeunes adultes : celle-ci remplacera la MJC actuelle dont les bâtiments sont un peu vétustes ;



Ecole maternelle Antoine de Saint-Exupéry



Ecole primaire Paul Langevin et terrain d'évolution



## 2. LES EQUIPEMENTS PUBLICS DE SUPERSTRUCTURE

### a) L'EAU POTABLE

Potigny prend à sa charge la distribution d'eau potable, qu'elle achète en intégralité au Syndicat de livraison SPO (Soumont/Potigny/Ouilly).

D'ici 2020, la compétence Eaux et assainissement sera transférée à la CdC Pays de Falaise.

Quelques chiffres extraits du rapport annuel 2014 du service eau potable de la ville de Potigny pour mieux comprendre

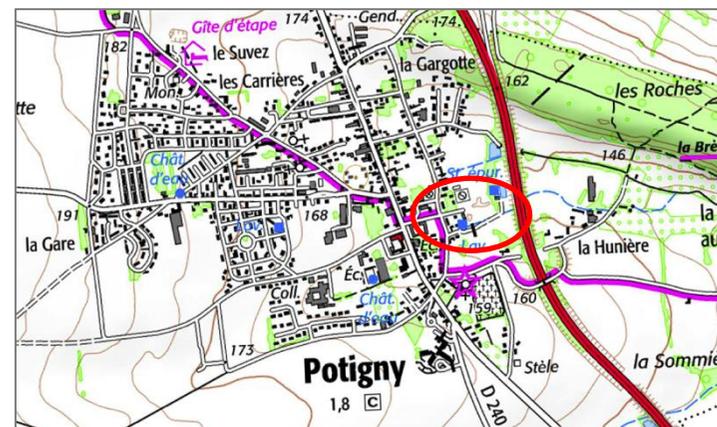


- 1 914 habitants desservis au 31/12/2014 pour 949 abonnés (+ 1,6 % en 2014)
- Une consommation d'eau potable en baisse : 75 651 m<sup>3</sup> vendus aux abonnés en 2014 contre 77 908 m<sup>3</sup> en 2013, soit une baisse de 2,9 %
- Une consommation moyenne par habitant d'environ 108 l/jour, inférieure à la moyenne Française (estimée à 145 l/ jour en 2012)
- Un rendement du réseau très performant (88,7 % en 2014) et en amélioration par rapport à 2013 (83 %). Ainsi, un peu plus de 11 % de l'eau envoyée dans les réseaux n'arrive pas jusqu'au robinet (fuites)
- Un taux de conformité de 100 % sur les analyses (microbiologiques et physico-chimiques) faites sur l'eau de distribution

### b) L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Sur la commune de Potigny, le réseau d'assainissement est de type séparatif avec 15 961 ml de conduites d'eaux usées et 11 058 ml de conduites d'eaux pluviales.

Le réseau d'eau usée (exclusivement gravitaire) aboutit à une station d'épuration située en partie basse du bourg, à proximité de la RN 158.



Station d'épuration de Potigny

**Principales caractéristiques de la station d'épuration :**

- Mise en service : 2006
- Type : boues activées
- Capacité nominale = 3000 EH (Equivalent-Habitants)
- Capacité utilisée = 1870 EH (charge organique moyenne < 62 % en 2014)
- **Capacité théorique restante = 1130 EH**
- **Une charge hydraulique importante, en moyenne supérieure à 83 % en 2014. Des problèmes de surcharge hydraulique peuvent apparaître en période pluvieuse en lien avec l'infiltration d'eaux parasites.** Des passages caméras dans les canalisations ont été réalisés de la rue du village pour identifier les points d'infiltrations. Des descentes d'eaux pluviales seraient également raccordées sur le réseau d'eaux usées, amplifiant encore le phénomène.
- Conformité des rejets sur tous les paramètres analysés

70 habitants de Soumont-Saint-Quentin sont raccordés sur le réseau d'assainissement de Potigny. Ces derniers sont déjà comptabilisés dans le nombre « d'équivalents habitants » raccordés sur la STEP.

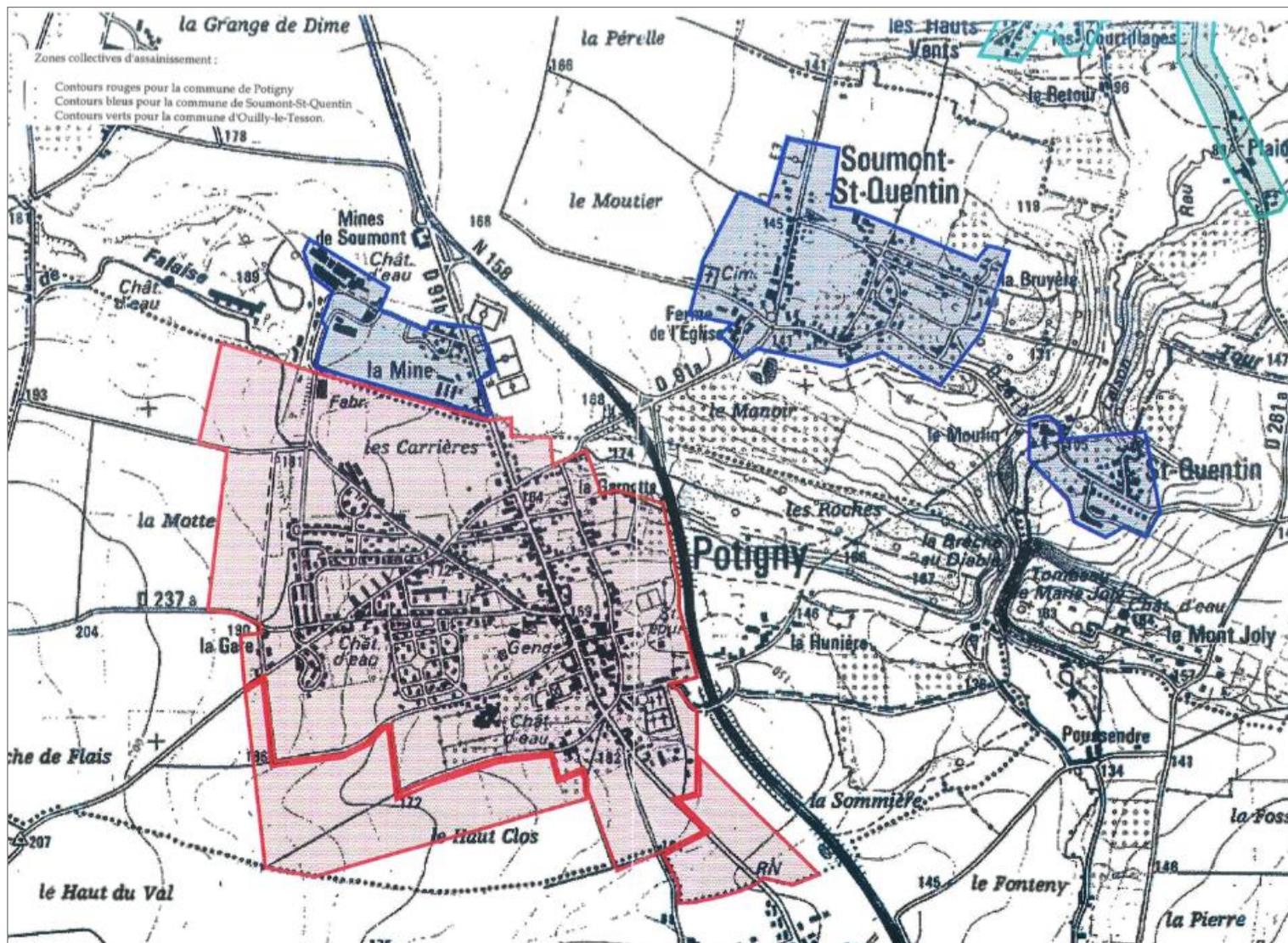
**En conclusion, la station d'épuration possède une capacité d'épuration suffisante pour accueillir de nouveaux raccordements. Un regard devra toutefois être porté sur le problème de surcharge hydraulique qui peut ponctuellement impacter le bon fonctionnement de la STEP.**

La commune dispose d'un zonage d'assainissement (cf. page suivante) dont la compatibilité avec le projet de développement devra être assurée.

*c) L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL*

La quasi-totalité des logements de la commune est desservie par l'assainissement collectif.

10 installations d'assainissement non collectif sont également présentes sur la partie Est de la Commune, 9 sur la partie Est du territoire et une à l'ouest de la RN 158 située chemin de la Gare. Elles sont contrôlées par la Communauté de communes du Pays de Falaise, via le SPANC. Au cours de l'exercice 2014, un seul contrôle diagnostic a été réalisé sur la commune par le SPANC.



Plan de zonage d'assainissement (commune de Potigny)

### 3. SYNTHÈSE

#### AVANTAGES

##### *Equipements publics :*

- Des d'équipements élevés sur la commune porteur d'emplois et qui participent au confort de vie des habitants
- Un complexe scolaire qui offre un parcours scolaire complet (de l'école maternelle au collège) avec de bonnes conditions d'accueil des enfants
- Une offre de service d'aide à la personne complète, notamment avec la présence de l'EHPAD du Laizon et du CCAS
- Présence de la médiathèque intercommunale sur le territoire communal
- Une vie associative active

##### *Eau potable :*

- Une consommation d'eau potable en baisse et une consommation moyenne par habitant inférieure à la moyenne française
- Un rendement du réseau très performant (88,7 % en 2014)

##### *Assainissement :*

- Un bourg desservi dans son ensemble par l'assainissement collectif
- Une STEP en capacité de recevoir de nouveaux raccordements
- Une topographie et une localisation de la STEP qui permet un fonctionnement uniquement gravitaire

#### INCONVENIENTS

##### *Assainissement :*

- Un problème de surcharge hydraulique en lien avec l'introduction d'eaux parasites pouvant impacter ponctuellement le bon fonctionnement de la STEP

# ENJEUX

- ▶ Maintenir le bon niveau des équipements publics sur la commune afin de préserver la qualité de vie des habitants
- ▶ Conforter et développer la position de Potigny dans son rôle d'animation de pôles relais au sein de la Communauté de communes du Pays de Falaise, notamment dans son offre d'équipements publics.
- ▶ Conserver et développer la vie associative dynamique de la commune
- ▶ Poursuivre le développement sur le bourg de la commune avec un raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif dans une logique de rentabilisation des investissements (STEP)
- ▶ Poursuivre le travail entrepris pour réduire les problèmes de surcharge hydraulique en entrée de STEP :
  - Agir sur l'imperméabilité du réseau en partie basse de la commune notamment
  - Identifier et réduire les branchements d'eau pluviale sur le réseau d'eaux usées

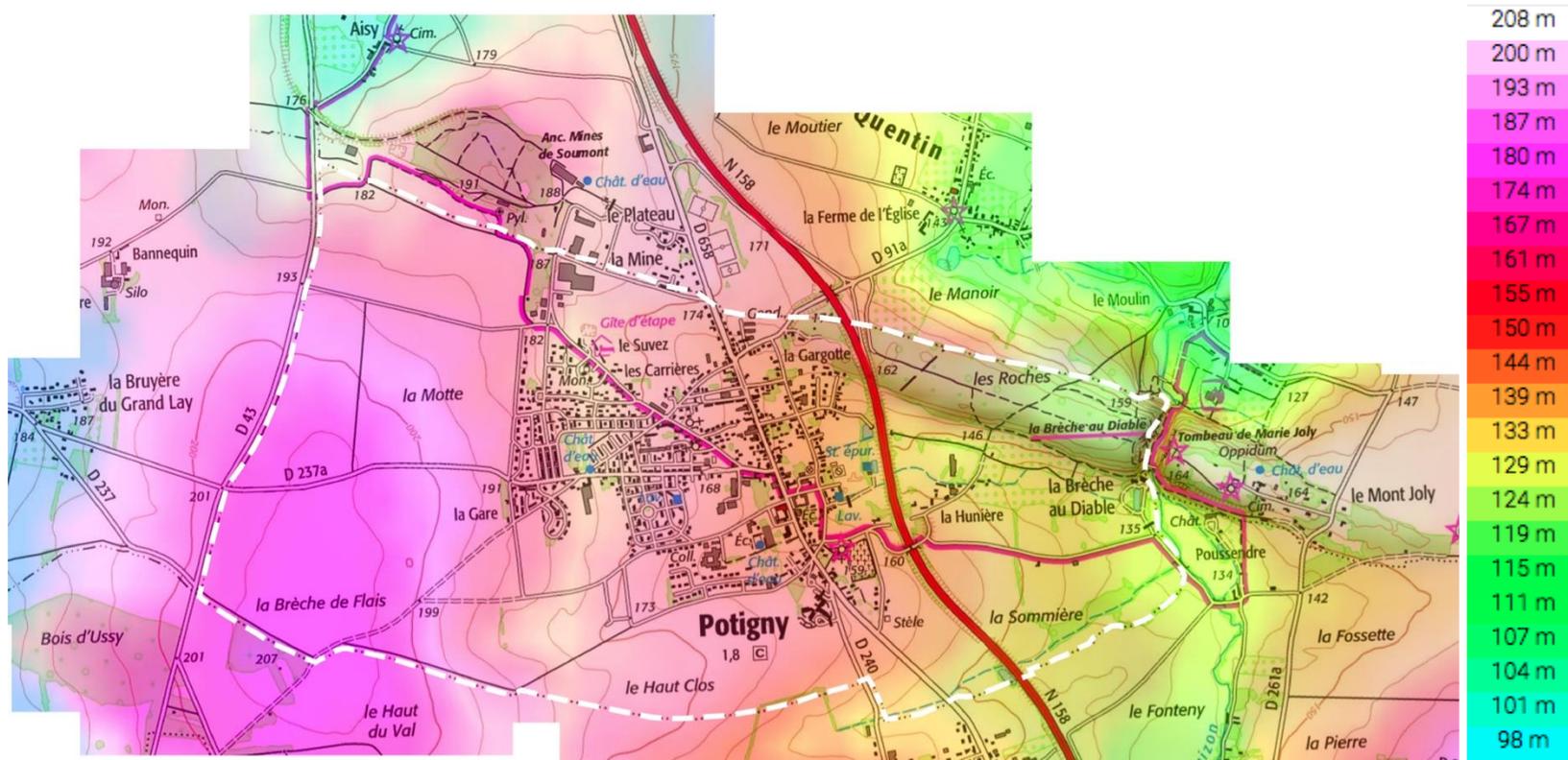
### III. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

#### A. MILIEUX PHYSIQUE

##### 1. TOPOGRAPHIE

La commune de Potigny se situe au cœur de la plaine de Caen. La topographie du territoire se caractérise par :

- Une topographie de plaine, relativement peu marquée sur la partie Ouest du territoire avec des paysages ouverts et des vues lointaines
- Une pente douce d'Ouest en Est du territoire, vers la rivière du Laizon en limite Est
- Un secteur de pente forte, boisé, au niveau du site de la Brèche du Diable (Nord-Est)



## 2. HYDROGRAPHIE

Potigny est longée en limite Est de son territoire par le Laizon, rivière qui s'écoule sur 39 km, de la commune de St-Pierre-de-Canivet (au Sud) à la commune de Cléville, où elle se jette dans la Dive. On compte également 2 talwegs occupés par des écoulements d'eau qui alimentent le Laizon : un en limite Sud-est du territoire et un entre le lavoir et le Laizon, qui collecte au passage les rejets de la STEP.



### 3. QUALITE DES EAUX DE SURFACE

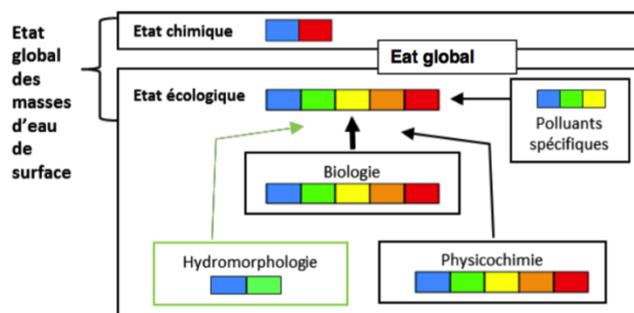
L'état des lieux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands a permis de découper les milieux aquatiques en « masses d'eau » homogènes de par leurs caractéristiques et leur fonctionnement écologique ou hydrogéologique.

L'objectif général est de maintenir les masses d'eau en bon état, voire en très bon état, ou d'atteindre le bon état à une échéance déterminée.

Pour les masses d'eau naturelles, l'objectif de bon état prend en compte :

- *L'objectif de bon état chimique* : L'état chimique d'une masse d'eau est déterminé à partir des concentrations d'une liste de 41 substances dans l'eau (la directive 2013/39/CE en ajoute 12). Les valeurs seuils délimitant bon et mauvais état chimique sont établies par rapport aux effets toxiques de ces substances sur l'environnement et la santé
- *L'objectif de bon état écologique* : L'état écologique d'une masse d'eau est déterminé par l'ensemble des éléments de qualité biologique (macro-invertébrés, diatomées et poissons et, depuis 2012, macrophytes) et est sous-tendu par les éléments physico-chimiques (bilan de l'oxygène, température, nutriments, acidification) et par la concentration dans l'eau des polluants spécifiques (métaux et pesticides).

Le processus d'évaluation de l'état d'une masse d'eau de surface peut être schématisé comme suit :

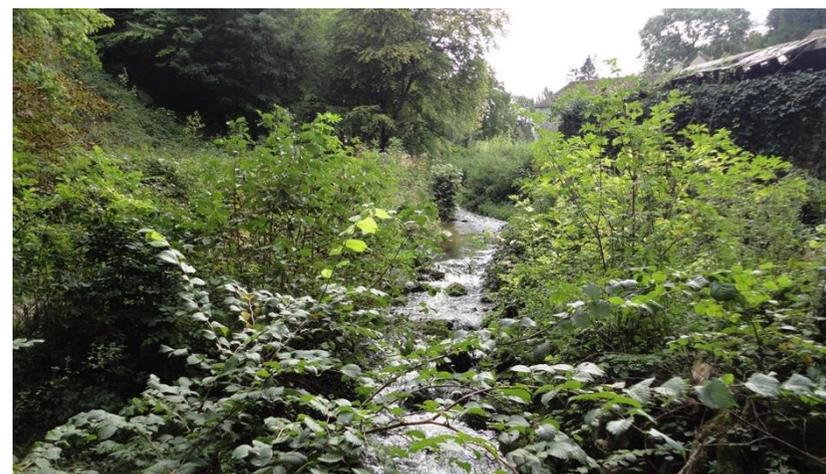


A l'échelle de Potigny, notons que la rivière du Laizon doit atteindre :

- Le bon état écologique pour 2027
- Le bon état chimique pour 2021

NOM USUEL DE LA MASSE D'EAU	CODE MASSE D'EAU	ÉTAT 2006 2007		REMARQUES ISSUES DE L'EXPERTISE LOCALE	RÉSULTAT ÉTAT ÉCOLOGIQUE	PRÉCISION BIOLOGIE			PRÉCISION PHYSICO-CHIMIE			OBJECTIFS		CAUSE DE DÉROGATION	
		Écologique	Chimique			IBGN	IBD	IPR	Bilan O <sub>2</sub>	Température	Nutriments	Acidification	Écologique	Chimique	Écologique
le Laizon	FRHR286	3	5	pollution diffuse (NO <sub>3</sub> ) et inertie de la nappe	3	1	3	2	1	3	2	BE 2027	BE 2021	BIO HM PC	risque

■ État très bon ■ État bon ■ État moyen ■ État médiocre ■ État mauvais



La rivière du Laizon

## B. CLIMAT / AIR / ENERGIE

### 1. CLIMAT

Sources : normales climatiques (1981-2010) de la station de Caen-Carpiquet

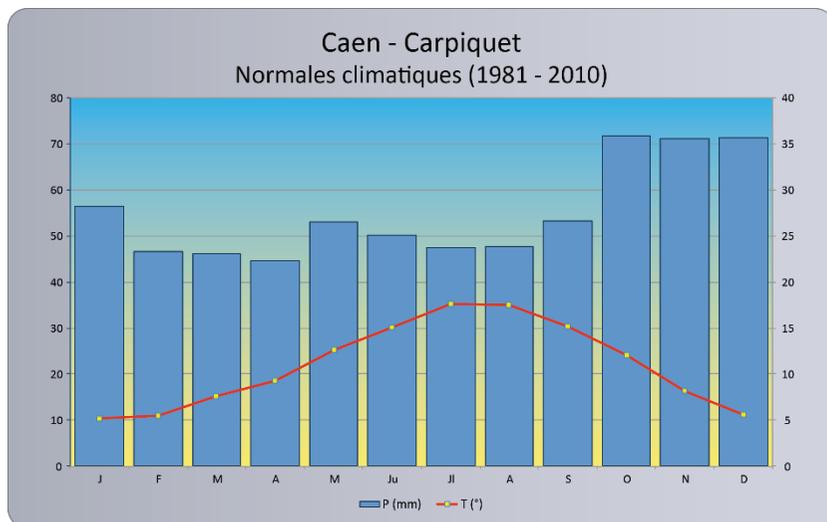


Diagramme ombrothermique

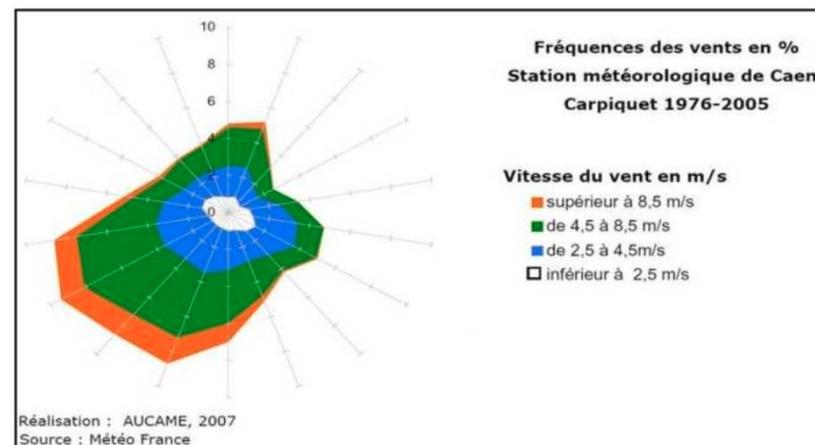
La commune de Potigny bénéficie d'un climat océanique en lien avec la proximité de la mer et se caractérisant par :

- Un cumul annuel de précipitation relativement faible (660 mm) et une répartition régulière des pluies tout au long de l'année (125 jours de pluie par an), favorable à la gestion des eaux pluviales
- Une faible amplitude thermique et un hiver relativement doux (seulement 2 jours par an où la température maximale est inférieure à 0°C), favorable à la limitation des consommations d'énergie liées au chauffage

- Des vents dominants de secteur Ouest

Notons toutefois que :

- L'influence océanique du climat qui tend à lisser les températures et la distribution des précipitations n'empêche en rien la survenue d'événements météorologiques extrêmes. Le record de pluies en 24 h à la station de Caen-Carpiquet est de 93 mm (soit 93 litres par m<sup>2</sup>) le 25/06/2006. Il est probable que des averses d'intensité similaire ou plus forte aient pu concerner la commune de Potigny
- Les températures hivernales à Potigny sont généralement plus froides qu'au niveau de la station de Carpiquet, qui bénéficie d'une plus grande proximité avec la mer et d'une influence urbaine tendant à limiter le froid
- Les élus locaux disent avoir un ressenti légèrement différent, avec des vents majoritairement de secteur ouest



Rose des Vents (station météorologique de Caen-Carpiquet)

*Cumul de précipitations (station météorologique de Caen-Carpiquet)*

	janv.	fev.	mars	avr.	mai	juin	juil.	août	sept.	oct.	nov.	dec.	Toute la période
<b>Cumul Précips</b>	56,5	46,6	46,1	44,5	53,1	50,2	47,5	47,7	53,2	71,8	71,2	71,4	659,8
<b>Max en 24h de précips</b>	28,0 <small>19-1995</small>	22,0 <small>27-2010</small>	23,2 <small>26-2008</small>	36,0 <small>24-2014</small>	29,2 <small>17-2008</small>	93,0 <small>25-2006</small>	48,6 <small>4-2000</small>	38,8 <small>26-2002</small>	28,1 <small>23-2012</small>	53,0 <small>3-1992</small>	48,2 <small>13-2010</small>	31,4 <small>25-1999</small>	93,0 <small>le 25 juin 2006</small>

*Températures (station météorologique de Caen-Carpiquet)*

<b>Tempé. maxi extrême</b>	20,0 <small>29-1978</small>	19,5 <small>15-1998</small>	22,0 <small>17-1990</small>	26,4 <small>21-1984</small>	30,2 <small>27-2005</small>	34,1 <small>26-2001</small>	35,6 <small>1-2015</small>	38,9 <small>5-2003</small>	33,3 <small>4-2005</small>	28,9 <small>1-2011</small>	19,9 <small>2-1982</small>	17,2 <small>16-1989</small>	36,9 <small>le 5 août 2003</small>
<b>Tempé. maxi moyennes</b>	7,8	8,6	11,4	13,6	17,1	19,9	22,6	22,7	20,0	16,0	11,4	8,2	14,9
<b>Tempé. moy moyennes</b>	5,2	5,5	7,6	9,3	12,6	15,1	17,6	17,5	15,2	12,1	8,2	5,6	11,0

## 2. ENERGIES RENOUVELABLES

### a) SOLAIRE PHOTOVOLTAÏQUE :

Source : <http://ines.solaire.free.fr/>

Les chiffres ci-dessous sont issus du logiciel « Calsol » disponible sur internet, à partir des données de la station de Caen, jugée la plus représentative du secteur parmi celles disponibles.

Considérons :

- Une installation photovoltaïque (technologie : silicium cristallin) d'une puissance crête de 2 KW, soit environ 16 m<sup>2</sup>
- Une orientation Sud et une inclinaison de 30°, sans masque et avec un albédo moyen de 0,2
- Un rendement de conversion électrique module photovoltaïque vers réseau de 75 %

#### Estimation de la production d'une installation type :

Dans les conditions optimales décrites ci-dessus (orientation, inclinaison...), une installation d'une puissance crête de 2 kW dans les environs de Potigny produit 1 886 kWh par an, soit plus de 50 % de la consommation d'électricité d'un foyer moyen (4 personnes), sans eau chaude ni chauffage.

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	an
IGP (kWh/m <sup>2</sup> )	42	61	109	130	152	163	166	144	119	87	49	34	1258
Prod (kWh)	63	92	163	195	228	245	249	216	179	131	73	52	1886

#### Estimation de la rentabilité économique de l'installation :

Le nombre de critères rentrant en jeu et la variabilité de ces derniers invitent à prendre les résultats présentés ci-dessous avec la plus grande prudence.

L'objectif est d'évaluer de manière approximative la rentabilité économique d'une installation photovoltaïque type sur le territoire de Potigny, pour un particulier.

Considérons :

- Un investissement initial de l'ordre de 3 €/W crête
- Un taux de subvention de 0 % (La loi de finances pour 2014 a supprimé l'éligibilité des équipements photovoltaïques au crédit d'impôt, pour les dépenses payées à compter du 1er janvier 2014.)
- Que l'électricité produite est renvoyée au réseau avec un tarif de rachat de 26,15 c€/kWh (réévalué en 2015), cas de panneaux intégrés à la toiture (cf. tableau ci-dessous)

Type de tarif de rachat	Puissance (kWc)	Tarif (c€/kWh)	Evolution par rapport au tarif précédent
Intégration au bâti (pour particuliers)	0-9	26,15	- 1,5%
	0-36	13,95	+ 3,6 %
Intégration simplifiée au bâti (ISB)	36-100	13,25	+ 3,6 %

Source : <http://blog.solorea.com/tarif-achat-photovoltaïque-2015>

- Un coût de la maintenance annuel correspondant à 1 % de l'investissement initial
- Un taux d'actualisation de 2 % (« valeur temps de l'argent »)
- Une durée de vie de l'installation de 20 ans

Productivité électrique annuelle par kilowatt de puissance crête	943,1 kWh/kWc.an
Recette annuelle (CF ou Cash flow)	493,26 € par an
Temps de Retour Brut (TRB)	12,2 ans
Prix de revient du kWh photovoltaïque (CGA)	0,226 €/kWh
Marge sur le prix de vente (MPV)	13,44 %
Temps de Retour Actualisé (TRA)	16,4 ans
Gain ou Valeur Actuelle Nette (VAN) en fin d'exercice	1 084,4 €
Investissement maximum pour une rentabilité nulle	3047 %

Il en ressort un temps de retour sur investissement (environ 16,4 ans) inférieur à la durée de vie espérée de ce type d'installation (20 ans), d'où une rentabilité économique.

Ce constat pourrait renforcé dans le cas d'une :

- Augmentation significative de l'électricité (ce qui est prévu)
- Baisse relative du coût du Wc (Watt crête) installé
- Revalorisation du tarif de rachat

A l'heure actuelle, les installations photovoltaïques peuvent également être intéressantes dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment nécessitant de refaire la toiture. Le coût de la couverture du bâtiment peut alors être mutualisé avec l'installation de panneaux.

**b) SOLAIRE THERMIQUE:**

Estimation de la production :

Considérons :

- Un logement de 4 personnes consommant chacune une moyenne de 50 l d'eau chaude par jour (soit 200 l au total) à une température maximale de 55°C
- Une installation de 5 m<sup>2</sup> orientée Sud, inclinée de 30°, un albédo de 0,2 et sans masque
- Un rendement thermique de l'échangeur et du stockage de 70 %

	J	F	M	A	M	Ju	Jl	A	S	O	N	D	an
T eau (°C)	7,4	7,5	8,7	9,8	11,4	12,7	13,7	13,7	12,8	11	9	7,8	10,5
Besoins (kWh)	343	309	333	315	314	295	297	297	294	317	320	340	3774
Apports (kWh)	91	128	221	247	280	299	312	284	249	192	110	75	2469
Couverture (%)	26,5	41,4	66,3	78,5	89,3	100	100	95,5	84,7	60,5	34,2	22,2	65,4

Ainsi, une installation de 5 m<sup>2</sup> idéalement orientée et inclinée répond aux besoins en eau chaude à hauteur de 57,3 %.

A noter qu'il s'agit d'une moyenne annuelle qui masque des fluctuations saisonnières marquées. Les besoins en eau chaude sanitaire sont couverts presque en totalité en Juillet et à 16 % en Décembre, du fait d'apports solaires moindres et d'une eau plus froide.

Estimation de la rentabilité :

Outre les conditions techniques définies ci-dessus, considérons :

- Un investissement initial de 1 000 €/m<sup>2</sup>
- Un taux de subventions à l'investissement de 30 % (crédit d'impôt selon le matériel)
- Un coût de la maintenance annuel de l'investissement initial de 0,5 %
- Un coût de l'énergie substituée pour le chauffage de l'eau de 0,1 €/kWh
- Un taux d'actualisation de 2 % (« valeur temps de l'argent »)

Une durée de vie de l'installation de 20 ans.

Energie solaire thermique produite par unité de surface de capteurs par an :	492 kWh/m <sup>2</sup> .an
Coût évité sur l'année en énergie d'appoint	246 €
Temps de Retour Brut (TRB)	14,6 an(s)
Prix de revient (CGA) du kWh solaire thermique	0,097 €/kWh
Temps de Retour actualisé (TRA)	19,2 an(s)
Taux de Rentabilité interne (TRI)	2,4 %
Gain ou Valeur actuelle nette (VAN) en fin d'exercice (20 ans)	113 €
Taux de subventions à l'investissement initial pour une rentabilité nulle :	27,7 %

Selon les critères fixés ci-dessus, le temps de retour sur investissement d'une telle installation est d'approximativement 20 ans, soit équivalent à la durée de vie estimée du matériel. La rentabilité d'une telle installation dans les conditions décrite est donc presque nulle.

Toutefois, une augmentation du coût de l'énergie substituée (électricité, gaz, fioul...) ces prochaines années avec un prix moins élevé que 1 000 €/m<sup>2</sup> à l'investissement peut rendre cette installation rentable.

*Conclusion :*

Le territoire dispose d'un potentiel solaire intéressant mais qui n'est toutefois pas suffisant pour être attractif sur le plan économique pour les particuliers, dans les conditions actuelles exposées ci-dessus (subventions, coût de l'électricité, tarif de rachat, coût et durée de vie des installations photovoltaïques et thermiques...).

**Certaines conditions (réhabilitation de toiture, besoins importants...) rendent toutefois ces dispositifs intéressants ; ainsi que les perspectives d'augmentation du coût de l'énergie et de diminution du coût d'installation qui vont participer à rendre l'utilisation de panneaux solaires rentable à une échéance relativement proche.**

c) *POTENTIEL EOLIEN :*

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010, impose l'élaboration conjointe par le préfet de région et le président du conseil régional d'un Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) dont une annexe doit traiter de l'éolien terrestre.

Cette annexe, constituant le Schéma Régional Éolien, doit répondre aux objectifs suivants :

- Identifier les zones géographiques jugées favorables au développement de l'éolien
- Fixer des objectifs qualitatifs explicitant les conditions de développement par zone géographique identifiée et au niveau régional
- Fixer des objectifs quantitatifs en matière de puissance à installer par zone et au niveau régional

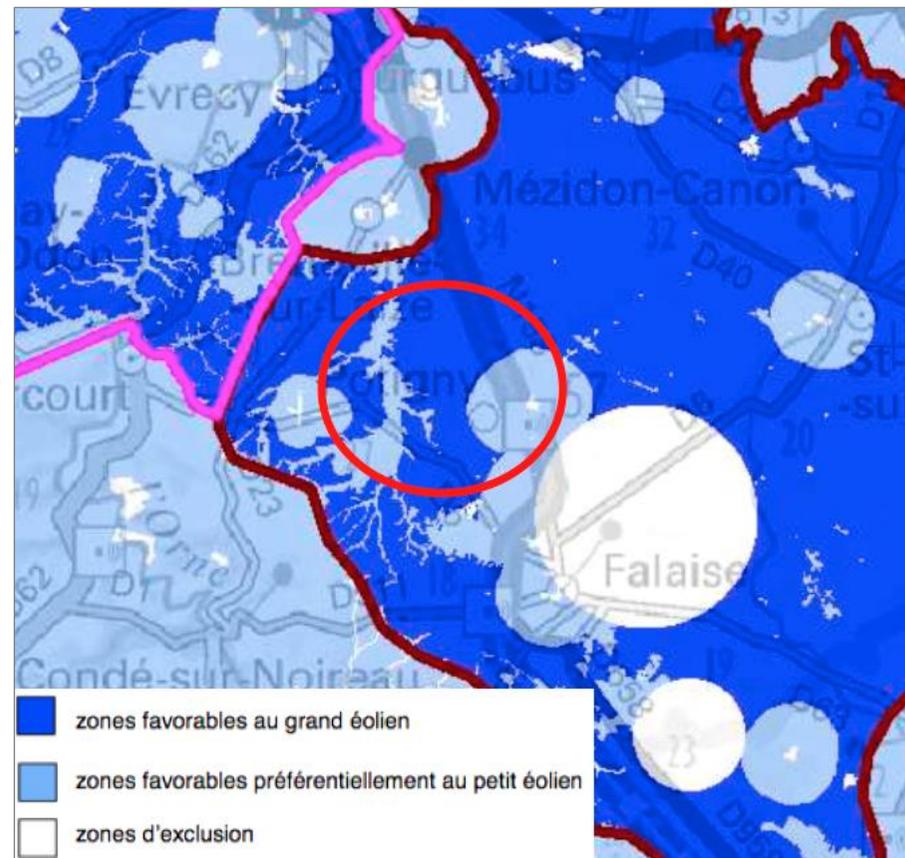
Le Schéma Régional Eolien de Basse-Normandie a été approuvé par le préfet de région le 28 septembre 2012. Il fixe un objectif de 850 MW minimum en 2020 pour l'éolien terrestre en région.

Pour cibler les secteurs favorables au développement du grand éolien terrestre, différents critères ont été pris en compte, à savoir :

- Les sensibilités patrimoniales, architecturales et culturelles (sites classés, inscrits, Zones de Protection du Patrimoine de l'Architecture de l'Urbanisme et du Paysage, monuments historiques...)
- Les contraintes et servitudes techniques (radar de météo France, couloir de vol à basse altitude...)
- Les unités paysagères
- Les sensibilités écologiques (notamment pour l'avifaune et les chiroptères)

Il en ressort une carte qui place la commune de place Potigny dans la liste des « communes dont une partie du territoire présente des caractéristiques favorables au développement de l'éolien » (cf. extrait de carte ci-contre).

*Extrait du Schéma Régional Eolien*



Notons que des projets de parc éolien ont pu concerner le territoire de Potigny par le passé mais ne sont aujourd'hui plus à l'ordre du jour.

Concernant le petit éolien (petite éolienne sur mat inférieur à 12 m ou sur pignon), il est relativement difficile d'évaluer précisément le potentiel de ce type d'installation à Potigny dans le cadre du présent diagnostic. Cette évaluation doit s'appuyer sur des données techniques issues d'une campagne de mesures faite sur site. En effet, le relief (même peu accidenté) et/ou le contexte urbain (bâtiments existants) peuvent perturber les vents de basse altitude et influencer significativement le rendement du dispositif.



*Petit éolien sur la commune de Potigny*

#### *d) POTENTIEL BIOMASSE ENERGIE :*

*Source : <http://www.biomasse-normandie.org> ; <http://www.haute-normandie.ademe.fr>*

Le bois est une source d'énergie renouvelable par photosynthèse. Sa consommation n'entame pas le patrimoine des générations futures dans le cas d'une gestion raisonnée et durable des espaces boisés.

Cette filière permet de lutter contre le réchauffement climatique en limitant les rejets de gaz à effet de serre. On considère en effet que le bilan carbone du bois-énergie est nul étant donné que la quantité de CO<sub>2</sub> émise lors de la combustion correspond à la quantité de CO<sub>2</sub> consommée par la plante lors de sa croissance.

La filière bois est créatrice d'emplois et vecteur de développement local. Le bois contribue notamment à la gestion du patrimoine forestier et à la valorisation des peuplements forestiers et des sous-produits de la filière bois.

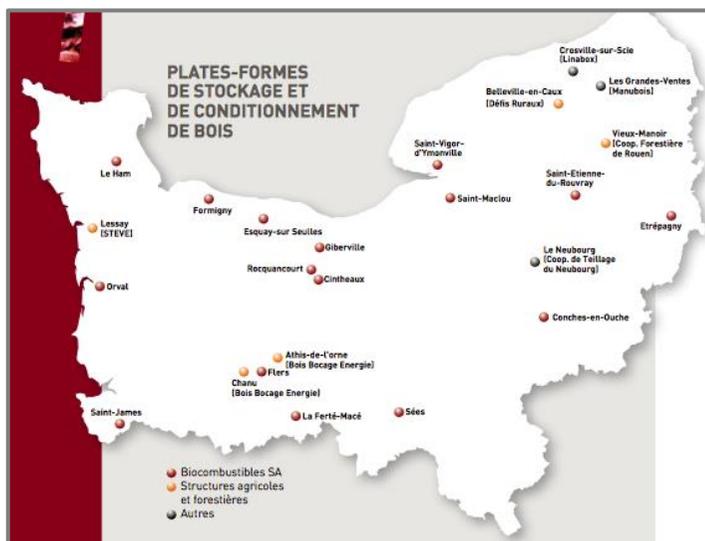
Le « bois de feu » se présente sous plusieurs formes :

- les bûches
- les granulés de bois
- les briques de bois reconstituées
- les plaquettes déchiquetées

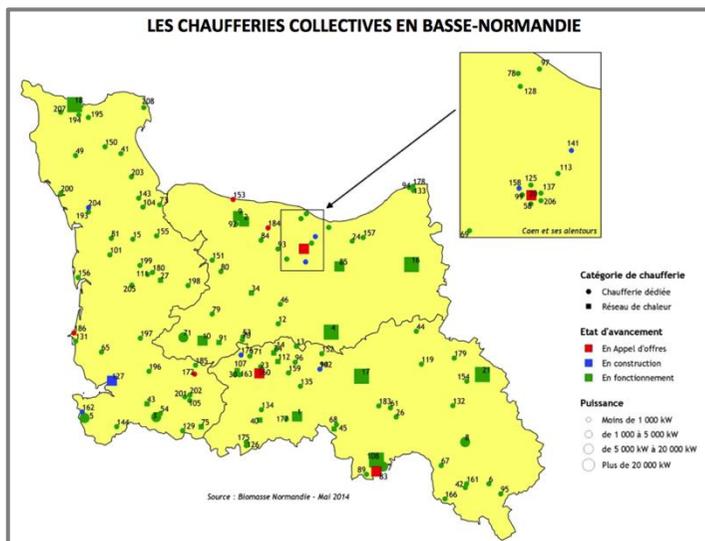
En Normandie, la filière bois se développe et offre encore un potentiel important.

Sont rappelés ci-dessous quelques chiffres et constats généraux :

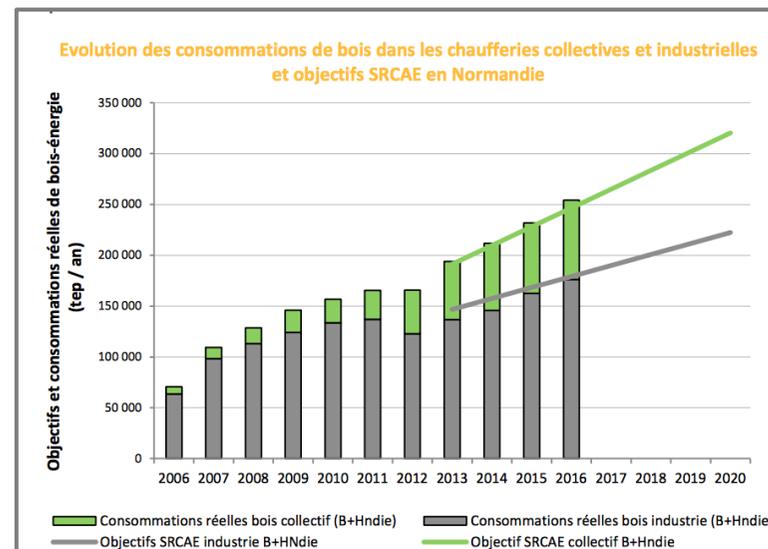
- Une biomasse disponible en Normandie de 1,7 million de tonnes par an, à 70 % d'origine forestière (400 000 ha de forêt, 110 000 km de haies et 60 000 ha de verger, 4,6 millions d'arbres en ville)
- 24 plateformes de stockage et de conditionnement du bois en Normandie, dont une à Cintheaux (au Nord de Potigny)



- 69 chaufferies bois collectives en 2014, dont plus de 50 en fonctionnement, les autres étant en construction ou en phase d'appel d'offre.



- Des SRCAE Normands ambitieux pour le développement de la filière bois énergie : 550 000 à 600 000 tonnes de bois supplémentaires, soit 35 % de la ressource disponible en Normandie.



Ainsi, la disponibilité de la ressource, les conditions technico-économiques ainsi que la volonté politique font que le bois énergie est une alternative crédible en Normandie. L'installation d'une chaufferie bois collective peut notamment être envisagée pour chauffer un bâtiment ou un groupe de bâtiments (réseau de chaleur) lorsque les conditions s'y prêtent.

### 3. MAITRISE ENERGETIQUE : PATRIMOINE BATI

Sans donner une idée précise sur la performance énergétique du parc de logements, l'appréhension des questions de formes urbaines / bâties (densité, compacité...), du contexte du bioclimatisme et de l'ancienneté des logements donne des indications sur d'éventuelles pistes d'amélioration concernant l'efficacité énergétique dans ce domaine.

Quelques constats sur la commune de Potigny :

- Une mixité de formes bâties (individuel isolé, en bande, petits collectifs...), liée notamment à l'histoire de la commune et à la construction de logements pour accueillir les immigrants Polonais qui travaillaient à la mine (formes bâties compactes et peu consommatrices en foncier)
- Un patrimoine bâti relativement ancien, potentiellement énergivore (plus de 50 % des logements datent d'avant 1946, plus de 30 % datent de la période allant de 1946 à 1990).

	Nombre	%
<b>Résidences principales construites avant 2010</b>	<b>765</b>	<b>100,0</b>
<i>Avant 1946</i>	<i>435</i>	<i>56,9</i>
<i>De 1946 à 1990</i>	<i>248</i>	<i>32,5</i>
<i>De 1991 à 2009</i>	<i>82</i>	<i>10,7</i>

Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

La rénovation progressive du parc de logements apparaît comme un enjeu important pour limiter les dépenses énergétiques. Notons toutefois qu'il est difficile d'imposer une rénovation des logements en accord avec l'architecture originelle, étant donné le manque de moyens de certains propriétaires.

La rédaction de l'article 11 du règlement du PLU devra prendre ces éléments en considération.

Photo aérienne du bourg de Potigny avec les bâtiments en 3D



1.



2.

1. Logements ouvriers rue Louis Lefèvre (logement en bande)
2. Logements collectifs de cœur de Bourg (proche de la mairie)
3. Logements pavillonnaires (isolés en milieu de parcelle), en extension du bourg, rue Hanon

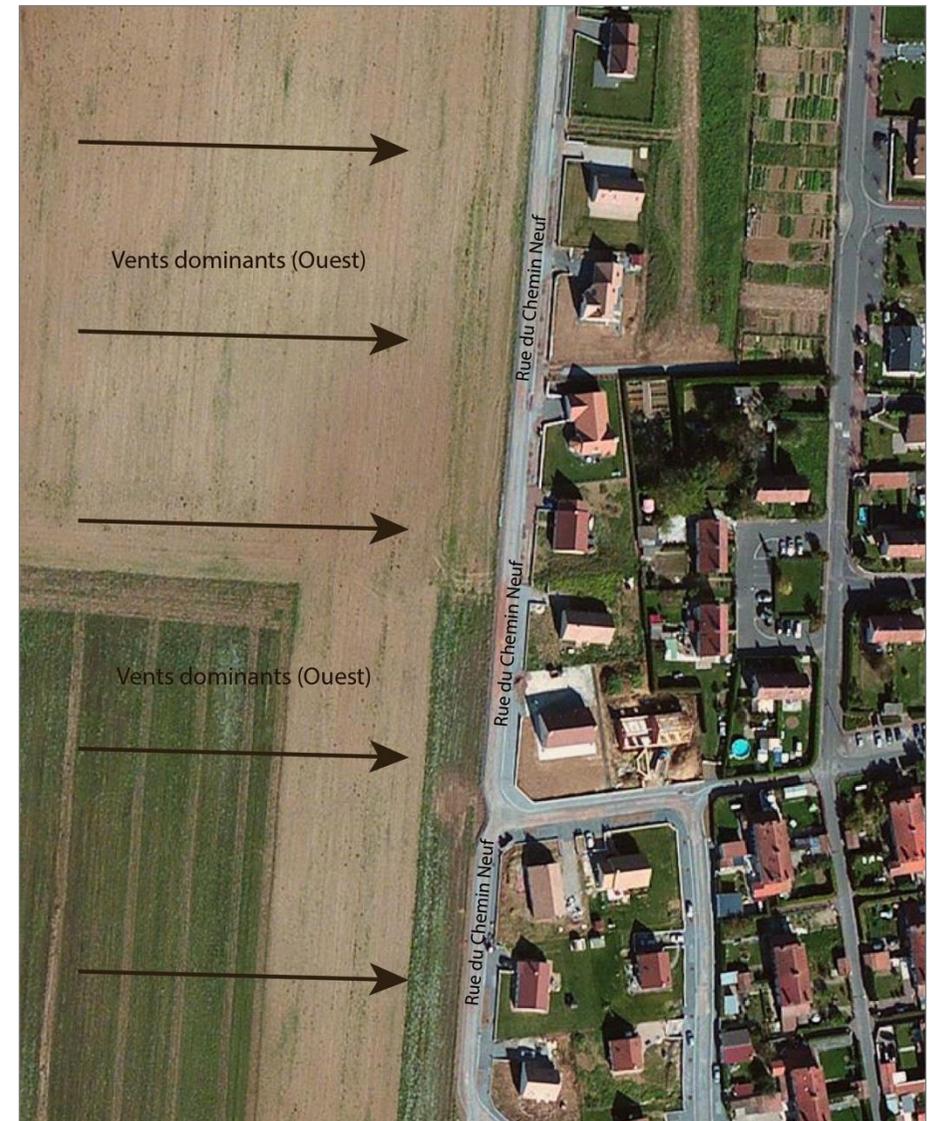


3.

- Sur les dernières opérations :
  - Une quasi exclusivité de l'habitat individuel isolé de type pavillonnaire (rue du Chemin Neuf, rue Hanon...) = moins compacts et plus consommateurs en foncier et en VRD
  - Une orientation des façades dictée par la voirie et une faible appréhension du contexte bioclimatique



*Orientation systématique des maisons par rapport à la voirie, façade Ouest, face aux vents dominants, excepté pour la maison en 1<sup>er</sup> plan, rue du chemin Neuf*



#### 4. QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air reste difficile à appréhender localement du fait de l'éloignement des stations de mesures situées sur les principales agglomérations, autour de Caen pour les plus proches.

Notons toutefois :

- L'absence d'activité industrielle lourde sur le territoire, émettrice de polluants atmosphériques
- 2 éventuelles sources de pollution atmosphérique localement (sans que nous disposions de mesures pour juger de l'impact réel sur la qualité de l'air) :
  - o Le trafic et les gaz d'échappement induits sur et aux abords de la RN 158
  - o Les intrants agricoles pulvérisés sur les grandes cultures

A titre d'information, rappelons que :

- La qualité de l'air (via l'indice Atmo) a été jugée mauvaise à très mauvaise 8 jours au cours de l'année 2015
- Le Calvados a été placé 5 jours en procédure d'alerte pour la qualité de l'air en 2015, entre le 18 et le 22 Mars

#### 5. SYNTHESE

##### AVANTAGES

- Un climat océanique, favorable à la limitation des consommations d'énergie et à la gestion des eaux pluviales, mais qui n'exclut pas les événements extrêmes
- Un patrimoine bâti relativement ancien, potentiellement énergivore avec un enjeu de rénovation progressive
- Des formes bâties variées et compactes (moins énergivores), excepté sur les dernières opérations (lotissements pavillonnaires)
- Un potentiel de développement en énergie renouvelable à explorer et à valoriser (en fonction des opportunités)
- Une qualité de l'air a priori satisfaisante avec peu de sources polluantes sur la commune (excepté les abords de la RN 158)

##### INCONVENIENTS

- Des propriétaires qui n'ont pas toujours les moyens financiers d'assurer une rénovation en cohérence avec l'architecture « originelle » du bâtiment
- Une dissémination des logements à la charge de la commune qui complexifie l'éventuelle mise en place d'un réseau de chaleur
- Des vents dominants de secteur Ouest qui peuvent impacter la consommation énergétique des bâtiments en façade Ouest du bourg et la température ressentie à l'extérieur
- Une faible prise en compte du contexte bioclimatique sur les dernières opérations

# ENJEUX

- ▶ S'inscrire dans les politiques énergétiques définies aux échelons supérieurs (SRCAE)
- ▶ Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie (transport et chauffage et électricité notamment)
- ▶ Evaluer les opportunités ou leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique
- ▶ Concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère du bourg

## C. LES PAYSAGES

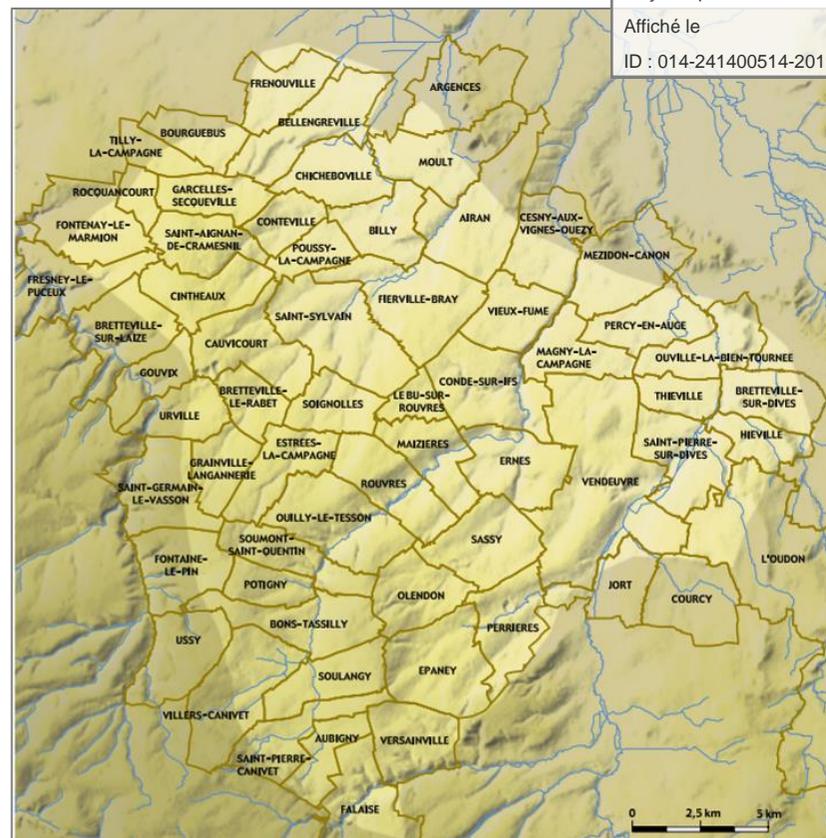
### 1. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

L'atlas régional des Paysages répertorie le territoire de Potigny dans l'entité « La campagne de Caen méridionale : une plaine aux vastes horizons » :

« La plaine ouverte de Caen-Falaise se déploie sur un triangle aux limites paysagères bien identifiées : l'escarpement augeron et la vallée de la Dives à l'est, le Mont d'Eraines et la vallée de l'Ante au sud et l'interfluve boisé qui sépare les vallées de la Laize et de l'Orne à l'ouest. La limite nord correspond à la « plaine urbanisée » par l'agglomération caennaise dont la frontière est soulignée par la rocade routière de la RN.13 et les lignes électriques qui lui sont parallèles. Trois grandes voies de circulation soulignent les trois côtés de ce triangle et « donnent à voir » cette plaine aux horizons fort vastes : la RN.13 au nord-est, la RN.158 à l'ouest et la RD.511 au sud. »

Les enjeux de ce territoire se situent sur la « forte sensibilité à tout construction de bâtiment : Le trait le plus original de ce paysage étant l'exceptionnelle profondeur de vision vers des horizons lointains, il convient de ne pas l'altérer, ni par des extensions excessives des lieux habités ni par des reboisements qui le fermeraient. Par contre, les alignements d'arbres servent à dessiner une ordonnance du paysage. Ainsi, le tracé linéaire de la route à 4 voies Caen-Falaise est heureusement souligné par les jeunes plantations qui la bordent. Le caractère architectural disparate des villages risque de s'accroître. Les quelques haies qui les ceinturent méritent d'être conservées, en respectant les essences traditionnelles aux feuillages légers et caduques, pour maintenir une transition végétale entre la terre et la pierre. » ©Atlas régional des Paysages

Il faut noter aussi que ce paysage est issu d'une évolution des pratiques agricoles (remembrement, mécanisation ....) ce qui a provoqué une disparition des éléments de haies et de bois.



Clairette / Evolution des haies dans la Plaine entre 1947 et 1972.

Zone bocagère
Haies disparues entre 1947 et 1972
Haies existantes en 1972



2. LES ENTITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL :



a) LA PAYSAGE DE PLAINE SE CARACTERISE PAR :

- Un paysage de cultures
- Un paysage très ouvert / des vues lointaines possibles
- Des éléments verticaux qui ont un impact fort (bâtiments agricoles, haies, arbres, et à fortiori éoliennes)
- Une perception du relief
- Une perception forte du front bâti

Les éléments marquants sont les éléments verticaux qui émergent dans ce paysage horizontal :

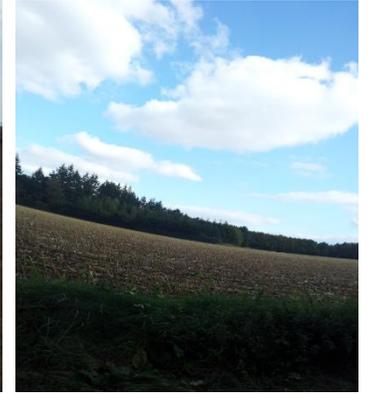
- Le boisement au nord-ouest du bourg
- Le front bâti du bourg
- Les vues lointaines sur les éoliennes en direction de Falaise



1



Envoyé en préfecture le 23/05/2019  
Reçu en préfecture le 23/05/2019  
Affiché le [redacted]  
ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE



*b) LE PAYSAGE DE FOND DE VALLEE A POUR  
CARACTERISTIQUES :*

- Un paysage d'élevage et de vergers
- Un paysage plutôt fermé avec des vues courtes
- La forte présence de l'eau / un paysage verdoyant
- Un paysage où les constructions s'intègrent facilement
- Une forte déclivité des coteaux et au niveau de la brèche au diable

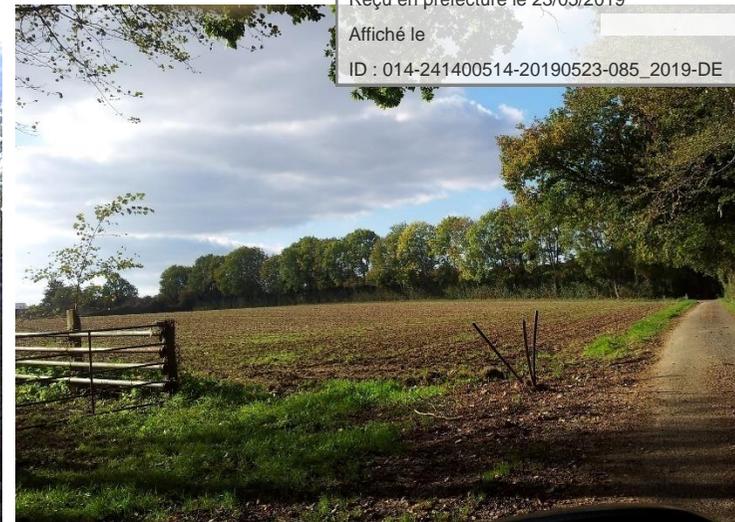
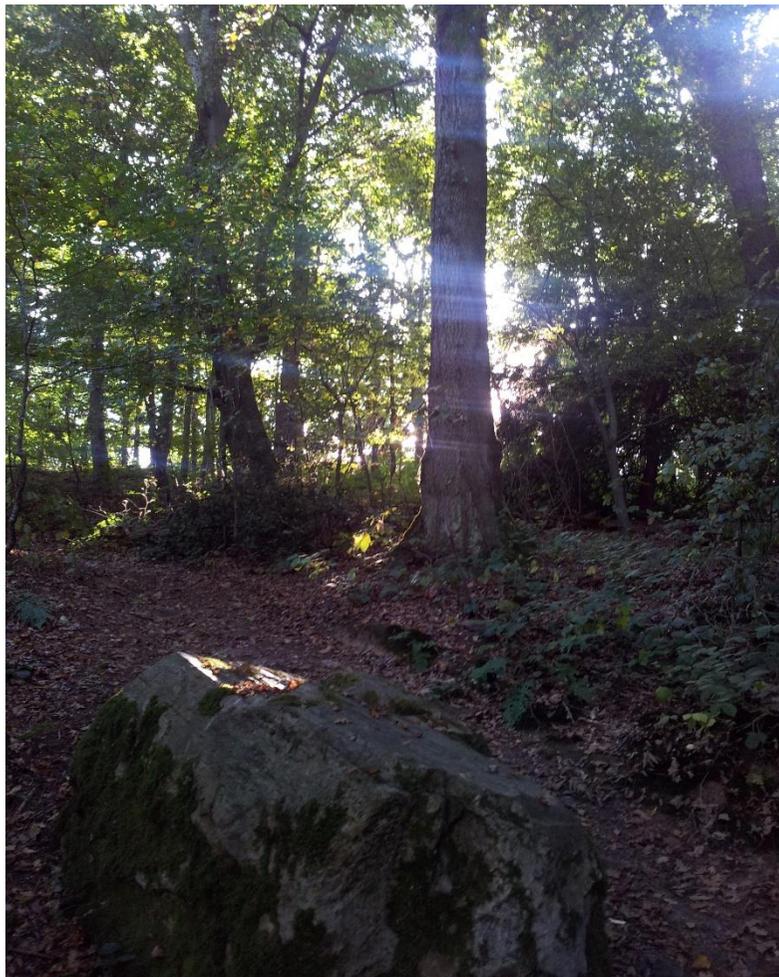


Envoyé en préfecture le 23/05/2019

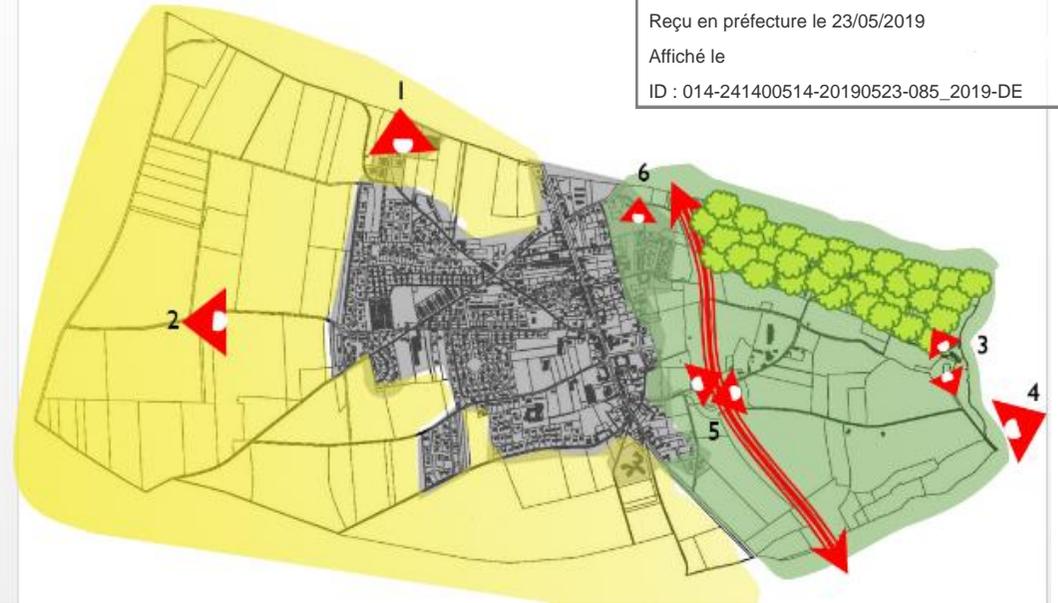
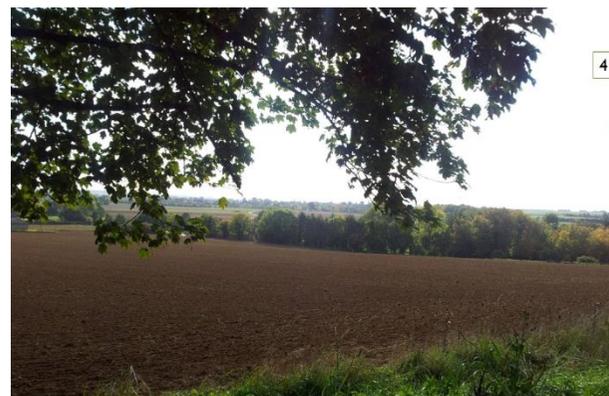
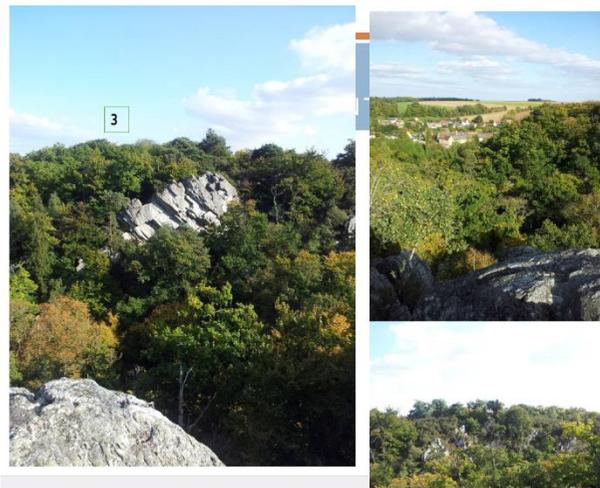
Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE



c) LES VUES PATRIMONIALES



d) *LES ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER  
ORDINAIRE*

Un repérage des éléments paysagers remarquables a été réalisé auprès des élus. Ce diagnostic servira de base pour un éventuel classement au titre de l'article L 151-19 Code de l'urbanisme. Ces éléments sont des arbres en milieu urbain, des haies en limite urbain/agricole, ou bien des haies dans le paysage de bocage.



# PATRIMOINE PAYSAGER ORDINAIRE



## D. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

### 1. CE QUE DIT LE SCOT (RAPPEL)

Sont rappelées ci-dessous les principales orientations contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT du Pays de Falaise en matière de mobilité :

#### AXE 3 - AFFIRMER UNE STRATEGIE ENVIRONNEMENTALE POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

##### 1 – Développer une infrastructure verte et bleue irrigant le territoire

- **1.1 - Protéger les noyaux « réservoirs de biodiversité »**
  - Protection des espaces les plus remarquables (landes et pelouses sèches de la Brèche au diable pour Potigny)
  - Protection stricte de la sous-trame des milieux boisés
  - Protection stricte de la sous-trame des milieux aquatiques
- **1.2 - Identifier et préserver les corridors écologiques**
  - Préservation et valorisation du corridor « territoire ». Dans cet ensemble, le corridor bocager au Sud de Falaise revêt une importance forte liée à son rôle dans la continuité du complexe bocager s'étendant des forêts du Perche jusqu'aux boisements de Jurques
  - Préservation et valorisation des corridors « vallées » (vallée du Laizon sur Potigny)
  - Identification et préservation des corridors linéaires plus ponctuels qui matérialisent un principe de connexion entre 2 réservoirs

##### - **1.3 - Entretenir la qualité et la diversité des paysages**

- Maîtrise de l'évolution des paysages
- Recherche de compacité des bourgs de manière à contenir l'étalement urbain
- Travail sur l'intégration paysagère des nouvelles opérations (en extension notamment) = transition avec l'espace agricole, morphologie...
- Protection des éléments constitutifs du paysage local (vues, alignement d'arbres, vergers...)
- Protection des terres agricoles
- Préservation du patrimoine (industriel, religieux, lié à l'eau...)

##### - **1.4 - Conforter et associer l'agriculture, la sylviculture et les pratiques touristiques dans la mise en œuvre de l'armature verte et bleue**

- La conciliation des pratiques agricoles et sylvicoles avec la préservation de la faune sauvage (bocage et forêt)
- La valorisation touristique des milieux naturels
- Le soutien au développement des vergers

##### - **1.5 - Maintenir la qualité des milieux de « nature ordinaire » (vergers, prairies, îlots de jardin en secteur urbanisé, coulées vertes...)**

**La carte page suivante reprend la trame verte et bleue telle qu'elle peut être définie à l'échelle de la Communauté de communes du Pays de Falaise.**

## Trame Verte et Bleue \_ Communauté de communes du Pays de Falaise



## 2. LES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

### a) NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir, ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignés comme prioritaires en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et des activités indispensables au développement des territoires.



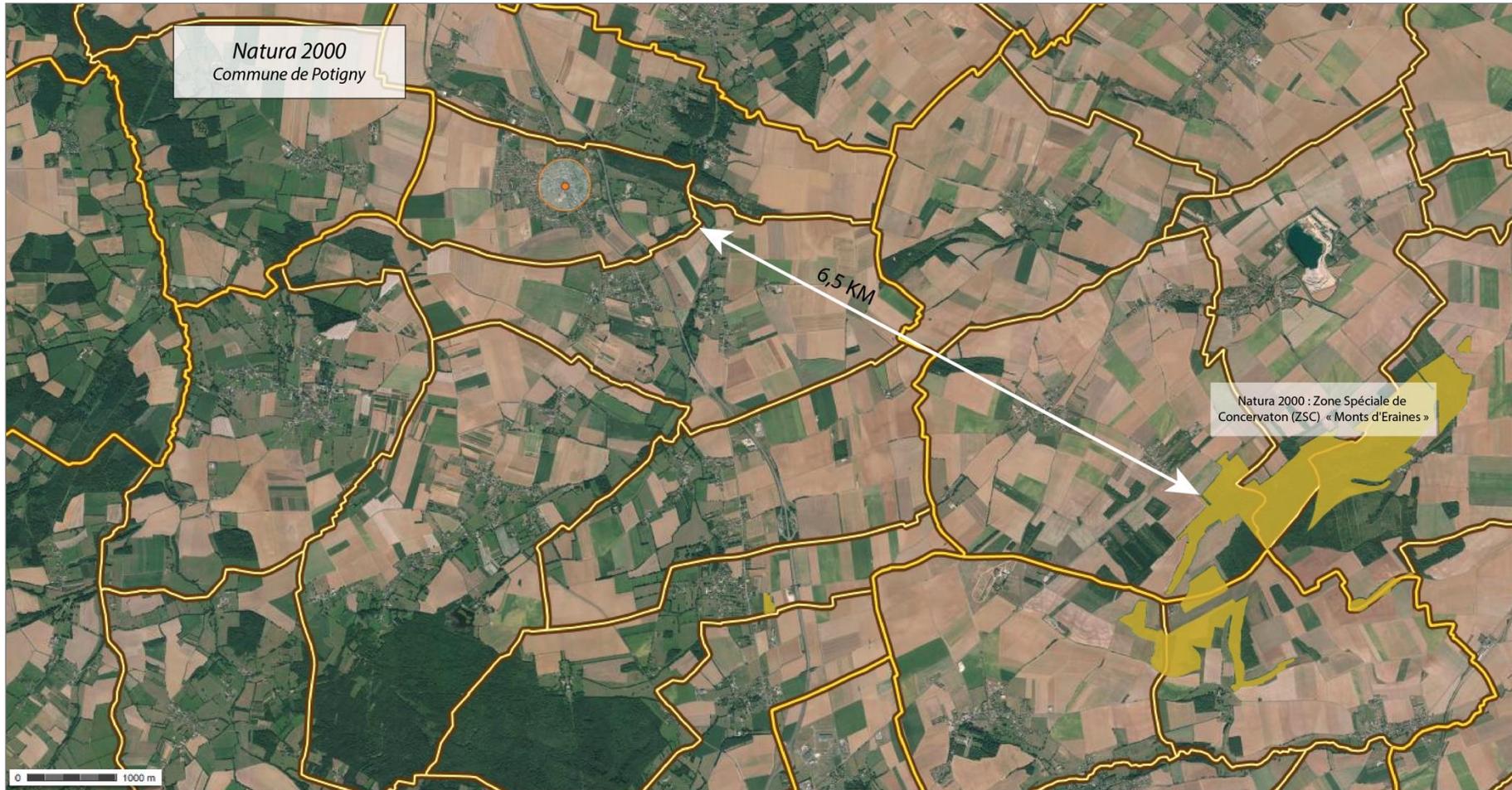
Natura 2000 regroupe deux types d'espaces désignés en application des directives européennes « Oiseaux » du 2 avril 1979 et « Habitats » du 21 mai 1992 :

- **Au titre de la directive « Oiseaux »** : Zones de Protection Spéciale (ZPS) : En France, pour préparer l'application de cette directive, un inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) a été réalisé. C'est à partir de celui-ci que sont désignées les Zones de Protection Spéciales.
- **Au titre de la directive « Habitats »** : Zones Spéciales de Conservation (ZSC) : La désignation des ZSC est plus longue que les ZPS. Chaque État commence à inventorier les sites potentiels sur son territoire. Il fait ensuite des propositions à la Commission européenne, sous la forme de pSIC (proposition de Site d'Intérêt Communautaire). Après approbation par la Commission, le pSIC est inscrit comme Site d'Intérêt Communautaire (SIC) pour l'Union Européenne et est intégré au réseau Natura 2000. Un arrêté ministériel désigne ensuite le site comme ZSC, lorsque son document d'objectif (DOCB) est terminé et approuvé.

**Potigny n'est concerné par aucun site Natura 2000. Le 1er site Natura 2000 se trouve à environ 6,5 km à vol d'oiseau du territoire.**

Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation « Monts d'Eraines » (cf. carte page suivante).

N'étant pas concernée directement par un site Natura 2000 sur son territoire, **le PLU en cours n'est pas soumis à évaluation environnementale stratégique obligatoire**. Une étude au cas par cas sera toutefois réalisée, puis transmise au service compétent (DREAL) en fin de phase projet (PADD) pour vérifier que les orientations choisies et les 1ères traductions réglementaires n'induisent pas d'incidences significatives sur l'environnement, invitant à réaliser une Evaluation Environnementale stratégique du document d'urbanisme.



Site Natura 2000 le plus proche de la commune

b) ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE,  
FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supra-communal, qui doit être pris en compte dans l'élaboration de documents de planification.

Ces inventaires permettent d'avoir une base de connaissance associée à un zonage accessible à tous dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet. Ils permettent également d'anticiper une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur les milieux sensibles et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de type I** qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- **Les ZNIEFF de type II** sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

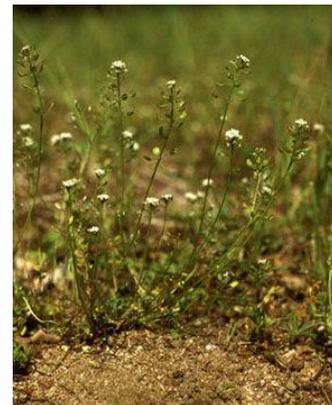
**On recense sur le territoire de Potigny 1 ZNIEFF de type 1 dénommée « La Brèche du Diable » (cf. carte page suivante).**

Descriptif :

La cluse du Laizon, encore appelée « la Brèche au Diable », est creusée dans le grès armoricain du flan sud du synclinal d'Urville. De part et d'autre de cette cluse, s'entend un ensemble de bois, de prairies et de pelouses plus ou moins calcicoles recélant des espèces floristiques intéressantes.

Mis à part les bois, on note ici différents types de landes formant des milieux très diversifiés. Parmi les quelques espèces remarquables, citons la Téesdalie à tige nue (*Teesdalia nudicaulis*), le Trèfle à petites fleurs (*Trifolium micranthum*), la Potentille argentée (*Potentilla argentea*), le Silène penché (*Silene nutans*), le Millepertuis à feuilles linéaires (*Hypericum linarifolium*), le Bois de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*)... Une belle station à Oenanthe faux-boucage (*Oenanthe pimpinelloides*), espèce protégée au niveau régional, a également été recensée au niveau d'une prairie en bordure du site. Les habitats rocheux à proximité de la rivière hébergent de nombreuses espèces de Bryophytes dont beaucoup sont rares à l'échelle de la Basse-Normandie.

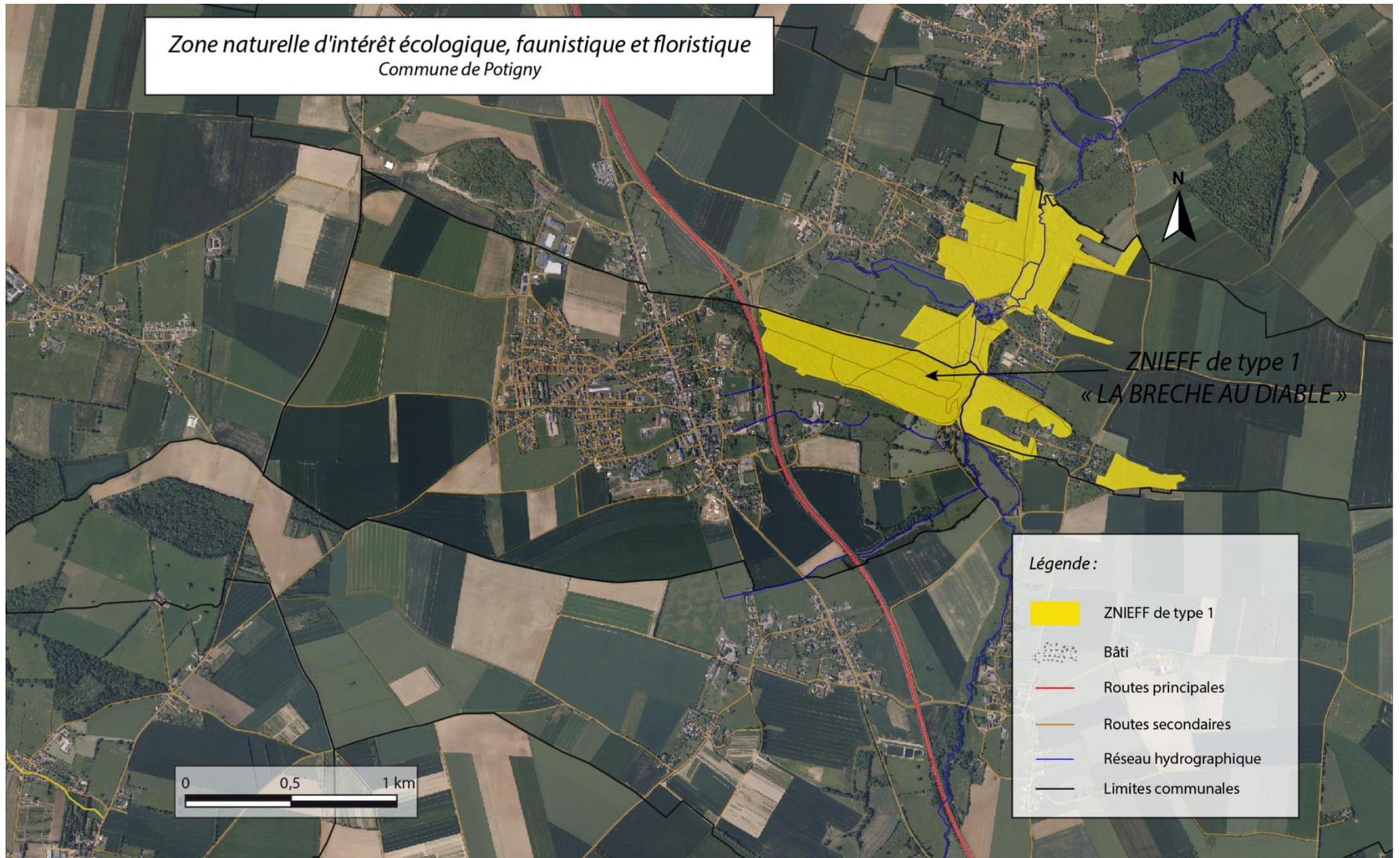
Ce site est intéressant sur le plan préhistorique, des traces d'occupations du Paléolithique et du Néolithique (nombreux outils, abri sous-roche de la rive droite du Laizon) ayant été découvertes ici.



Téedalie à tige nue



Potentille argentée



### c) ESPACES NATURELS SENSIBLES

Un espace naturel sensible est un site reconnu pour son intérêt écologique et paysager ayant vocation à être ouvert au public. Le Calvados en compte 39, répartis sur l'ensemble du territoire.

En 2004, le Département s'est doté d'un schéma à 15 ans planifiant sa politique en faveur des espaces naturels sensibles. Il prévoit, à terme, la création d'un réseau de 49 sites portant sur une surface totale de 5 000 hectares, dont 2 000 hectares d'acquisitions prioritaires.

Pour la mise en œuvre de ce schéma, le Département a privilégié l'approche partenariale. Ainsi, sur les 49 sites répartis sur l'ensemble du département, on compte :

- 25 sites d'intérêt départemental
- 14 sites délégués aux collectivités locales avec un soutien financier du Département
- 10 sites délégués au Conservatoire du littoral et au Syndicat mixte « Calvados littoral espaces naturels » qui en assurent la gestion

À ce jour, 39 sites ont été créés et plus de 1 400 hectares ont été acquis.

**La commune de Potigny est concernée par l'un de ces sites, « La Brèche du Diable ».**

#### La reconquête du site de « la Brèche au diable » :

Le Département entreprend un certain nombre de travaux d'aménagement du site. Dans un premier temps, un cheminement a été créé dans sa partie Ouest afin de permettre de séparer les parties publiques et privées du site.

Des bancs ont également été installés. Dans un deuxième temps, un belvédère surplombant le Laizon sera aménagé, permettant de profiter pleinement d'un des plus beaux panoramas du site.

Afin de poursuivre la mise en valeur du site, un plan de gestion a été élaboré en 2015. Il permet de faire une synthèse de la connaissance de son patrimoine aux plans écologique, archéologique et historique et définit, en concertation avec les acteurs locaux, des objectifs de préservation et de mise en valeur de l'ensemble de cet espace naturel.



*Aménagement d'un banc dans l'ENS sur la hauteur de la Brèche au Diable*



### De forts enjeux historiques et écologiques

Site classé depuis 1974, la Breche au Diable doit son nom à la cluze du Laizon, creusée dans le grès armoricain. Curiosité naturelle – grâce à ses gorges escarpées et confinées rares dans le Calvados – ce site présente également un intérêt archéologique fort avec la présence de traces d'occupations du Paléolithique et du Néolithique. Il abrite par ailleurs le tombeau de la comédienne Marie Joly, célèbre actrice du 18e siècle.

Les milieux naturels sont constitués par un ensemble de bois, de landes, de pelouses sèches et d'affleurements rocheux. Sur un ensemble de 220 espèces

végétales répertoriées sur le site, une espèce, la Moenchie dressée, compte parmi les cinq espèces rares recensées en Basse-Normandie.

L'enjeu patrimonial du site tient aux affleurements rocheux qui apparaissent sur les plateaux, de part et d'autre des parois de la Breche au Diable. Les pelouses ouvertes rases qui s'y développent, abritent en effet la totalité des espèces patrimoniales connues du site. Leur maintien est important pour la préservation de ce patrimoine naturel, aujourd'hui menacé par le développement important de l'Ajonc d'Europe, du genêt et des chênes qui concurrencent dangereusement ces espèces.

### 3. LES ZONES HUMIDES

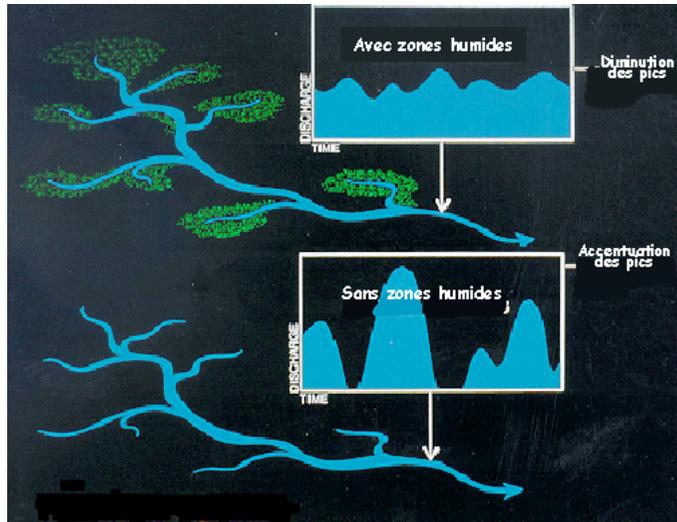
#### Qu'est-ce qu'une zone humide :

L'article L 211-1 du Code de l'Environnement définit la zone humide par les « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Les caractéristiques des zones humides ont été précisées notamment par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 qui présente les critères de définition et de délimitation des zones humides.

Les zones humides jouent quatre rôles majeurs, à savoir :

- Régulation des débits de crue et d'étiage. Les zones humides fonctionnent comme des « éponges » capables de tamponner les eaux de ruissellement ou de débordement de cours d'eau en période pluvieuse et de rejeter à débit limité l'eau stockée en période sèche (cf. schéma ci-dessous).



- Amélioration de la qualité des eaux en favorisant la sédimentation, la filtration et l'épuration
- Habitat pour de nombreuses espèces animales et végétales (source de biodiversité). En France métropolitaine, les zones humides abritent :
  - 30 % des espèces végétales remarquables menacées
  - 50 % des espèces d'oiseaux
  - 60 % des poissons s'y reproduisent ou s'y développent
- Valeur sociale et paysagère : loisirs, éducation à l'environnement, diversification des paysages...

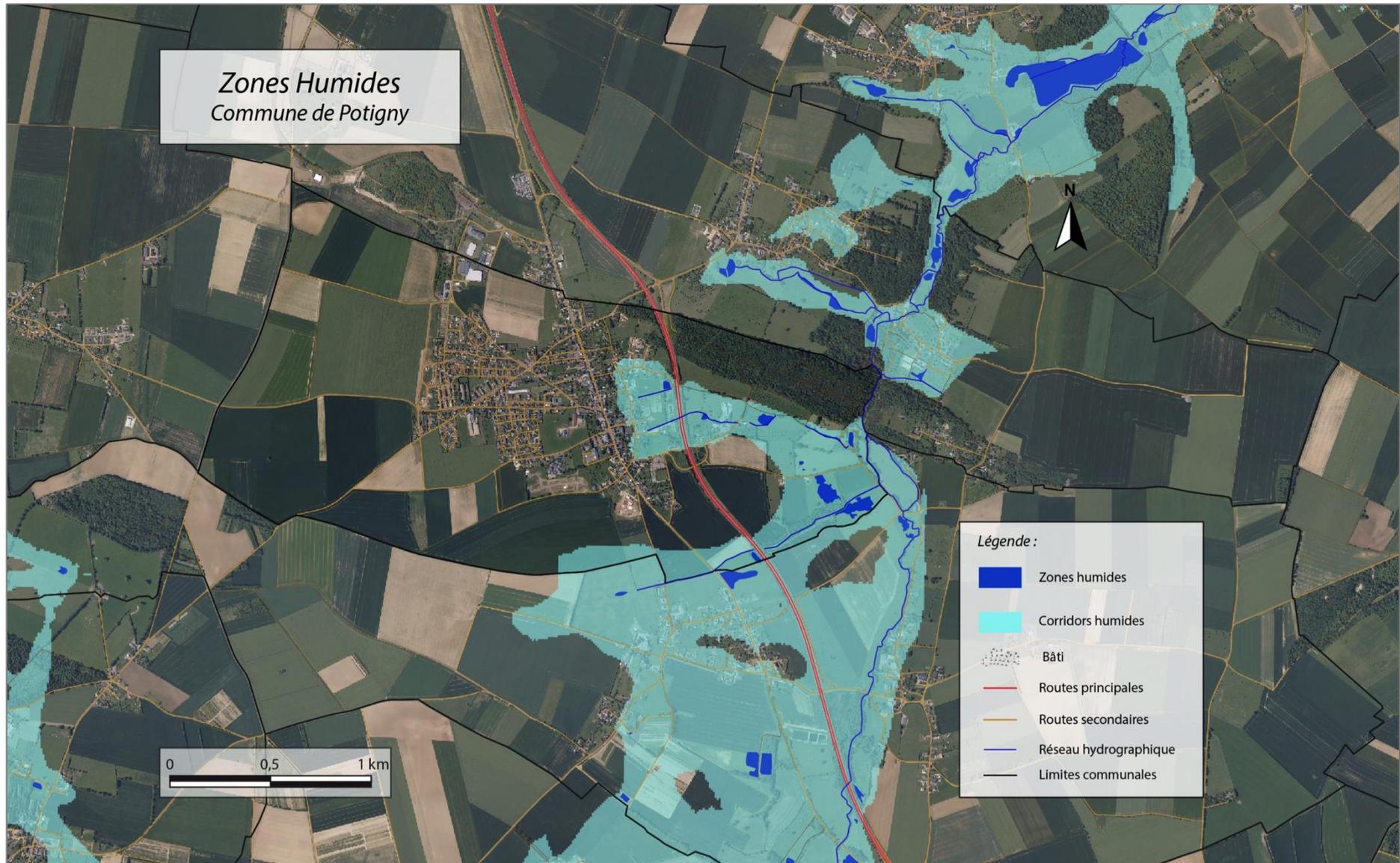


*Prairie humide à proximité du Laizon (commune de Potigny)*

Pour ces différentes raisons, les zones humides sont aujourd'hui protégées. Le PLU fait partie des outils de protection. Le futur PLU ne devra donc pas autoriser l'urbanisation de terrains humides.

La carte suivante reprend à l'échelle de Potigny, la pré-localisation des zones humides disponible sur le site de la DREAL. La pré-localisation permet d'identifier des « zones humides probables ». Elle n'a donc pas vocation à se substituer ou être assimilée aux démarches d'inventaires, lesquelles s'appuient sur des reconnaissances de terrain systématiques.

Cette localisation donne toutefois une idée relativement claire de la localisation des zones humides sur le territoire de Potigny, à savoir en partie basse du bourg, le long du Laizon et de rues affluentes. Ainsi, les secteurs probablement humides se situent pour une grande partie de l'autre côté de la RN 158 pour ce qui concerne l'urbanisation, sur des espaces qui ne sont, a priori, pas concernés par un développement urbain.



#### 4. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Les documents supra communaux que sont le SRCE et le SCOT définissent déjà de manière relativement précise les éléments structurants de la trame verte et bleue à l'échelle du Sud Calvados et de la communauté de communes du Pays de Falaise.

Parmi ces éléments constitutifs de la trame verte et bleue, certains d'entre eux concernent directement le territoire de Potigny :

- La ZNIEFF 1 « La Brèche au Diable » comme réservoir de biodiversité
- Le Laizon et les zones humides associées comme corridor humide fonctionnel
- Les espaces boisés, de vergers et prairiaux le long de la vallée du Laizon comme trame verte fonctionnelle

**Rappelons que le Laizon forme, à travers la plaine agricole, un lien entre le Pays d'Auge et la Suisse Normande et que la protection de cette continuité constitue un objectif prioritaire du SRCE.**

A l'échelle de Potigny, la RN 158 forme la principale coupure ou discontinuité venant marquer physiquement la frontière entre une partie Ouest urbanisée en secteur de grandes cultures (openfield), et une partie Est plus verdoyante où ont été préservées des surfaces en herbes, des haies en limite parcellaires, des vergers... et où la topographie plus accidentée a permis la préservation d'espaces boisés et de landes remarquables sur le plan de la biodiversité.

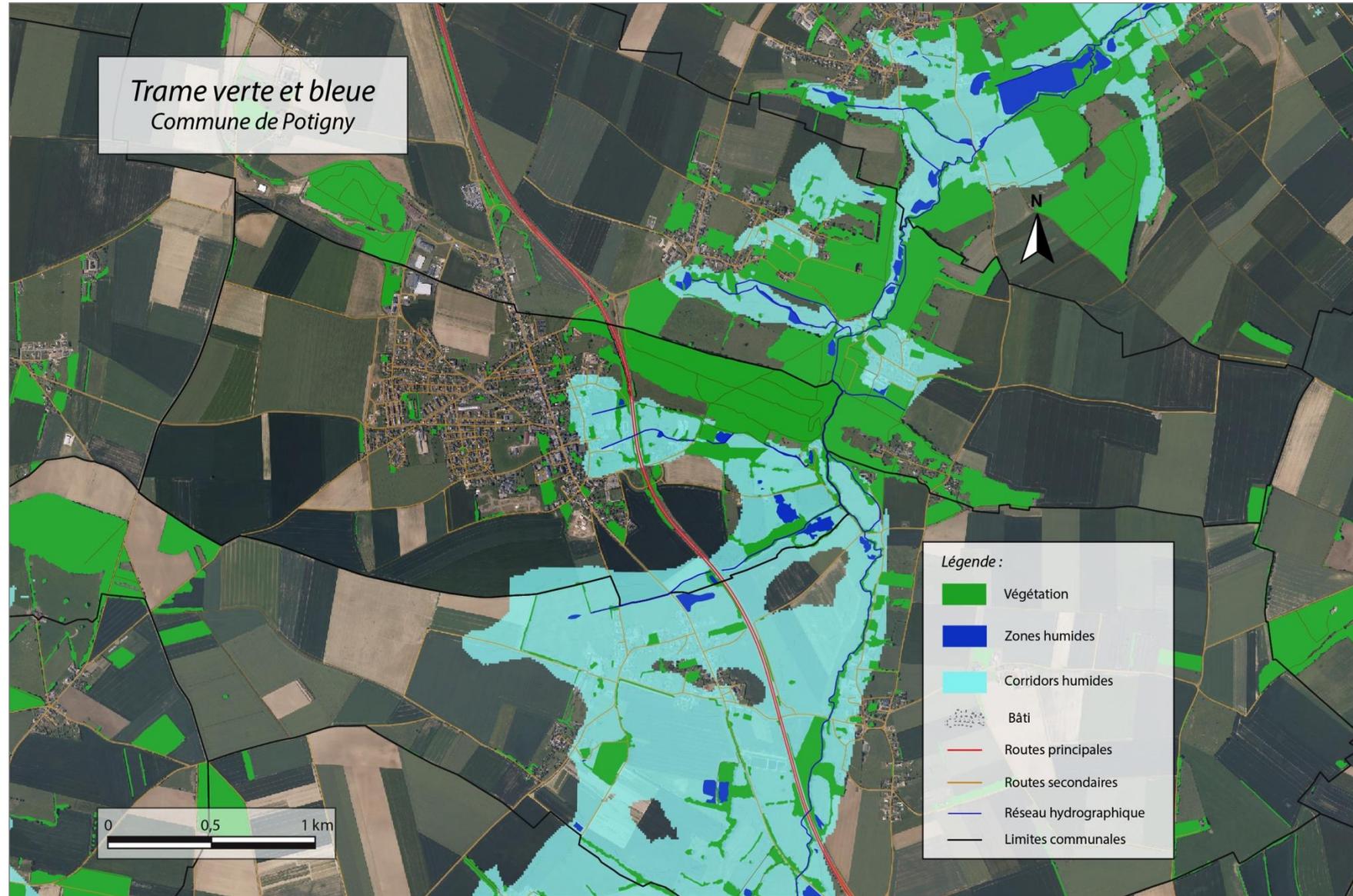
**Ainsi, les enjeux écologiques se concentrent sur la partie Est de la commune en lien avec la vallée du Laizon et le site de la Brèche du Diable.**

Sur la partie Ouest, la trame verte reste relativement déstructurée. Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'existe pas d'enjeu pour :

- La préservation de certains alignements d'arbres ou arbres isolés pouvant jouer un rôle important d'intégration paysagère, de brise vent, de maintien de la biodiversité « ordinaire »...
- La replantation de haies (en bordure de chemin de plaine par exemple)

Ainsi, plusieurs éléments du patrimoine végétal identifiés sur la partie urbanisée de la commune (cf. photos page suivante) pourront faire l'objet d'une protection dans le PLU.





## 5. SYNTHÈSE

### AVANTAGES

- Des documents cadres qui identifient bien les richesses naturelles à préserver sur la commune
- Des espaces remarquables et protégés pour la richesse écologique et patrimoniale qu'ils recouvrent (ZNIEFF, sites classés et inscrits)
- Des espaces remarquables ouverts au public, supports de divers usages et vecteurs d'attractivité pour le territoire
- Une déconnexion entre les espaces « naturels » remarquables et les espaces urbanisés de la commune, matérialisée par la RN 158, ce qui facilite la protection et l'identification
- Une trame verte et bleue structurante bien identifiée (vallée du Laizon, zones humides et coteaux boisés associés)
- Des éléments de « nature ordinaire » recouvrant des enjeux paysagers et écologiques plus locaux (haies, vergers...)

### INCONVENIENTS

- Une perception / connaissance assez limitée des richesses paysagères et naturelles du territoire pour les personnes extérieures à la commune, voire pour les habitants de Potigny eux-mêmes

## ENJEUX

- ▶ Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial
- ▶ Concilier cette protection avec la valorisation de ces espaces vis à vis des visiteurs et usagers du territoire
- ▶ Préserver la trame verte et bleue structurante mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie
- ▶ Gérer la protection des espaces naturels à fort enjeu (haies, prairies humides...) en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs

## E. LES CONTRAINTES ET LA PROTECTION DU TERRITOIRE

### 1. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

On recense 2 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur le territoire depuis 1987 (cf. tableau ci-dessous), le dernier datant de 1999 (soit 17 ans).

<b>Type de catastrophe</b>	<b>Début</b>	<b>Fin</b>
Tempête	15/10/1987	16/10/1987
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999

Le Dossier Départemental des Risques Majeur du Calvados identifie deux risques majeurs sur la commune de Potigny (cf. tableau ci-dessous) : le risque de mouvement de terrain et le risque sismique de niveau faible.

	<b>Potigny</b>
Inondation	
Submersion marine	
Mouvement de terrain	
Sismique	Faible
Industriel	
Transport de marchandises dangereuses par canalisation	
Minier	

Notons que malgré l'histoire de Potigny, liée à l'exploitation des mines de fer, le risque minier n'est pas retenu pour la commune. En effet, les mines ne se situent pas sur le territoire mais au Nord et à l'Ouest, sur la commune de Soumont-Saint-Quentin.

Le risque de mouvement de terrain correspond en fait à un risque de chute de blocs localisés au niveau des escarpements de la Brèche du diable (cf. carte page suivante).

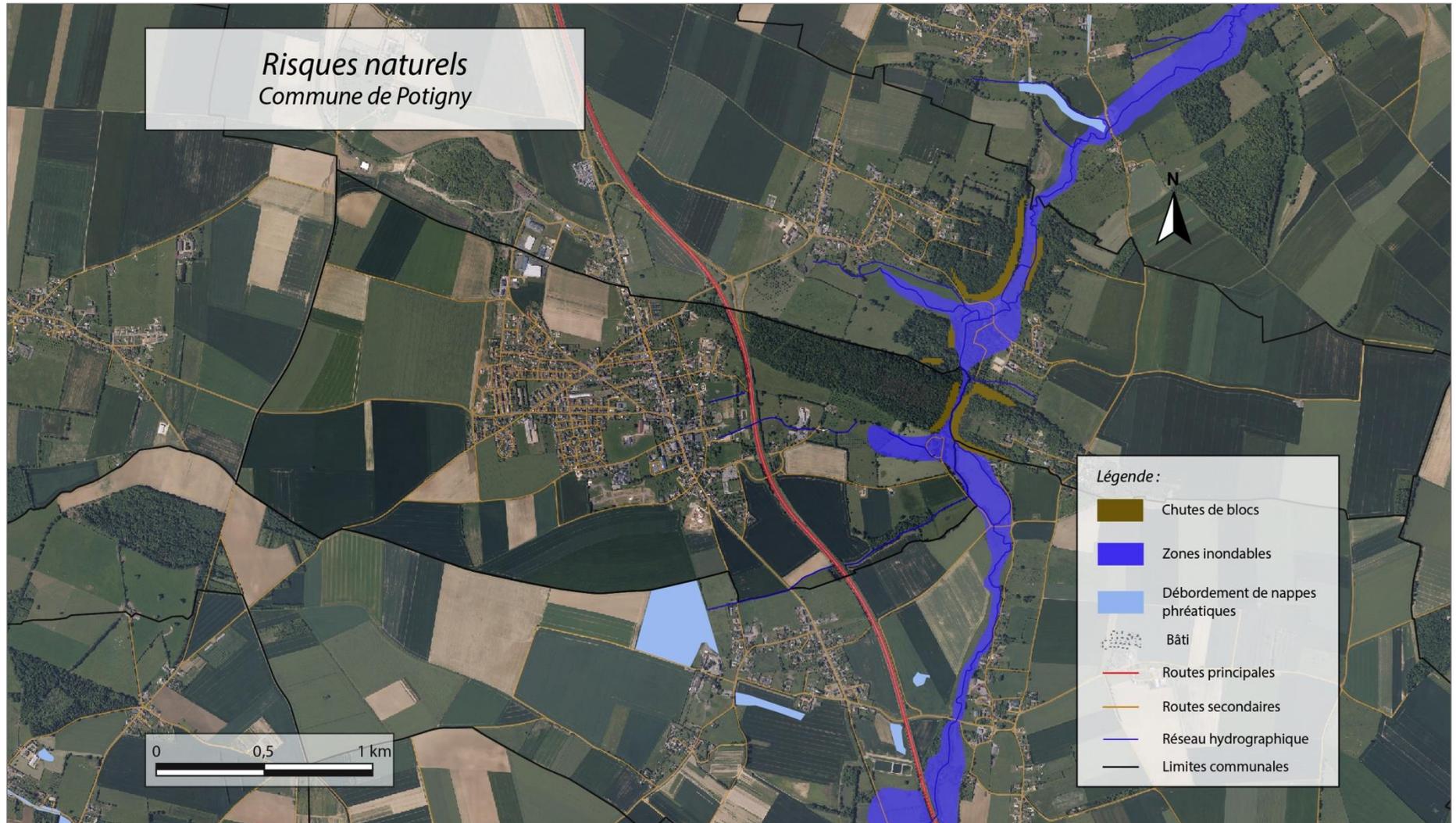
Les services de la DREAL Basse Normandie identifient également sur le territoire (cf. carte page suivante) :

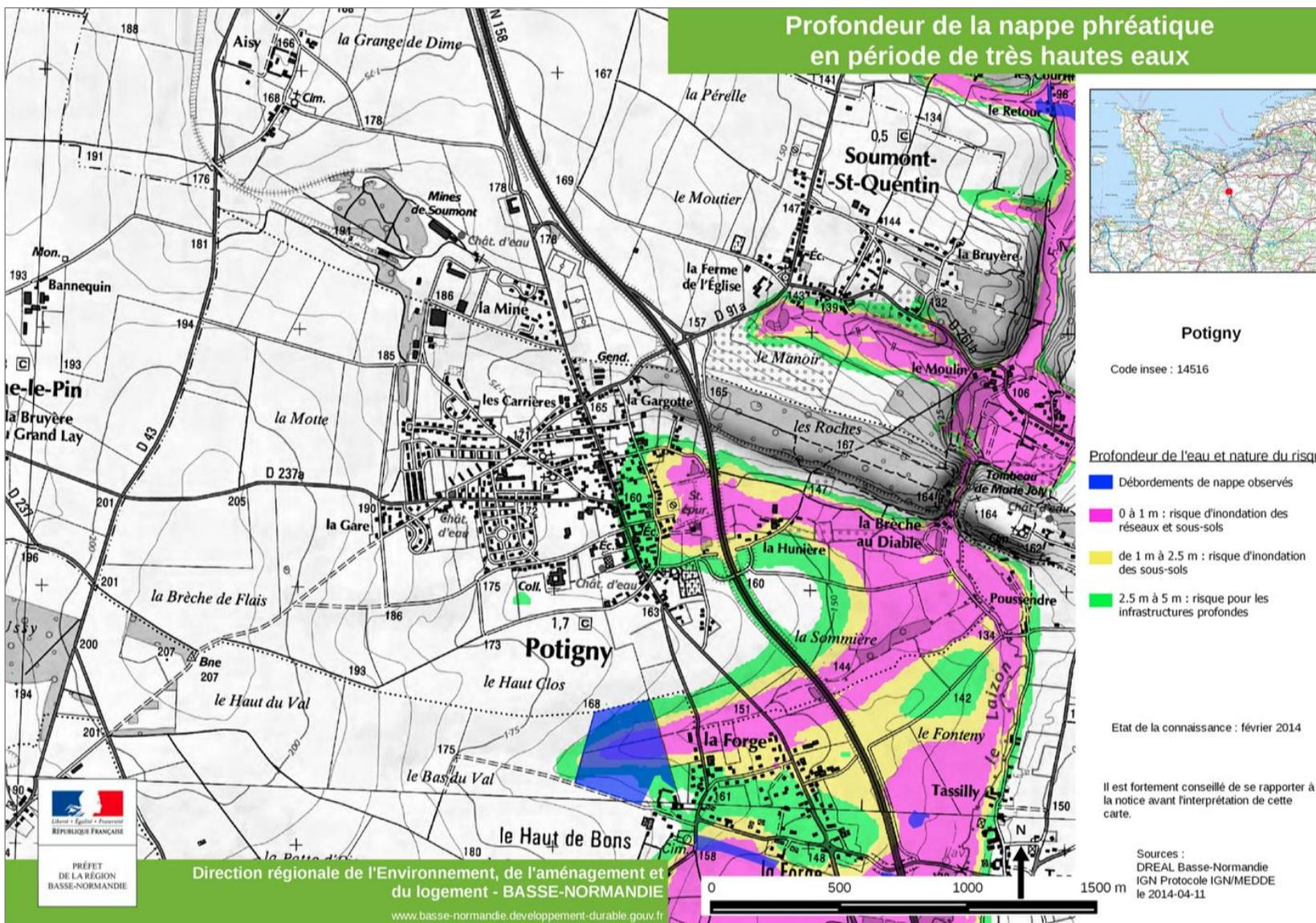
- Une zone inondable en bordure du Laizon, qui ne concerne aucune habitation sur la commune
- Un risque de remontée de nappe sur les secteurs bas de la commune, à proximité du Laizon et des rus affluents, et un risque de débordement de nappe phréatique en limite Sud du territoire, sur la commune de Bons-Tassilly

Les risques naturels identifiés (chute de blocs, inondation, débordement de nappe...) se situent de l'autre côté de la RN 158 par rapport au bourg et n'induisent donc pas de risque immédiat pour les secteurs urbanisés en l'état actuel.

Notons toutefois que le risque de remontée de nappe touche la partie basse du bourg, avec plusieurs impacts possibles :

- inondation de sous-sol
- Inondation des réseaux avec introduction d'eaux parasites dans les canalisations d'eaux usées et problème de surcharge hydraulique en entrée de station d'épuration par exemple





Source : DREAL Basse Normandie

Risque lié au ruissellement des eaux pluviales :

Les élus de la commune ont été sollicités pour localiser les éventuels problèmes liés à la prise en charge des eaux de ruissellement, d'origine agricole ou urbaine. 2 axes de ruissellement sont identifiés comme problématiques (cf. carte page suivante) :

- La RD 237a avec, en cas de fortes précipitations, la prise en charge d'eau de ruissellement (chargée en terre) depuis les terrains agricoles et son accumulation en entrée de bourg
- La rue du Tais et la rue du Village, en forte pente, avec un transfert rapide des eaux ruisselées en contre bas, via la rue du village

Retrait / gonflement des argiles :

Le volume d'un matériau argileux, tout comme sa consistance, évoluent en fonction de sa teneur en eau. En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur état de saturation, si bien que leur potentiel de gonflement est relativement limité. En revanche, elles sont souvent éloignées de leur limite de retrait, ce qui explique que les mouvements les plus importants sont observés en période sèche.

Ce phénomène est à l'origine de nombreux dégâts causés aux bâtiments, réseaux et voiries. Ces variations sont essentiellement gouvernées par les conditions météorologiques, mais peuvent être amplifiées par une modification de l'équilibre hydrique du sol (imperméabilisation, drainage, concentration des rejets d'eau pluviale...) ou une conception inadaptée des fondations des bâtiments.

**A l'échelle de Potigny, l'aléa retrait / gonflement des argiles est considéré comme faible à nul et ne devrait pas constituer de contrainte particulière (cf. carte ci-après).**

Sites BASIAS : sites d'activité potentiellement pollués

Basias est une base de données faisant l'inventaire de tous les sites industriels ou de services, anciens ou actuels, ayant eu une activité potentiellement polluante.

Son objectif principal est d'apporter une information concrète aux propriétaires de terrains, exploitants de sites et collectivités, pour leur permettre de prévenir les risques que pourrait occasionner une éventuelle pollution des sols en cas de modification d'usage.

4 sites sont recensés sur la commune de Potigny :

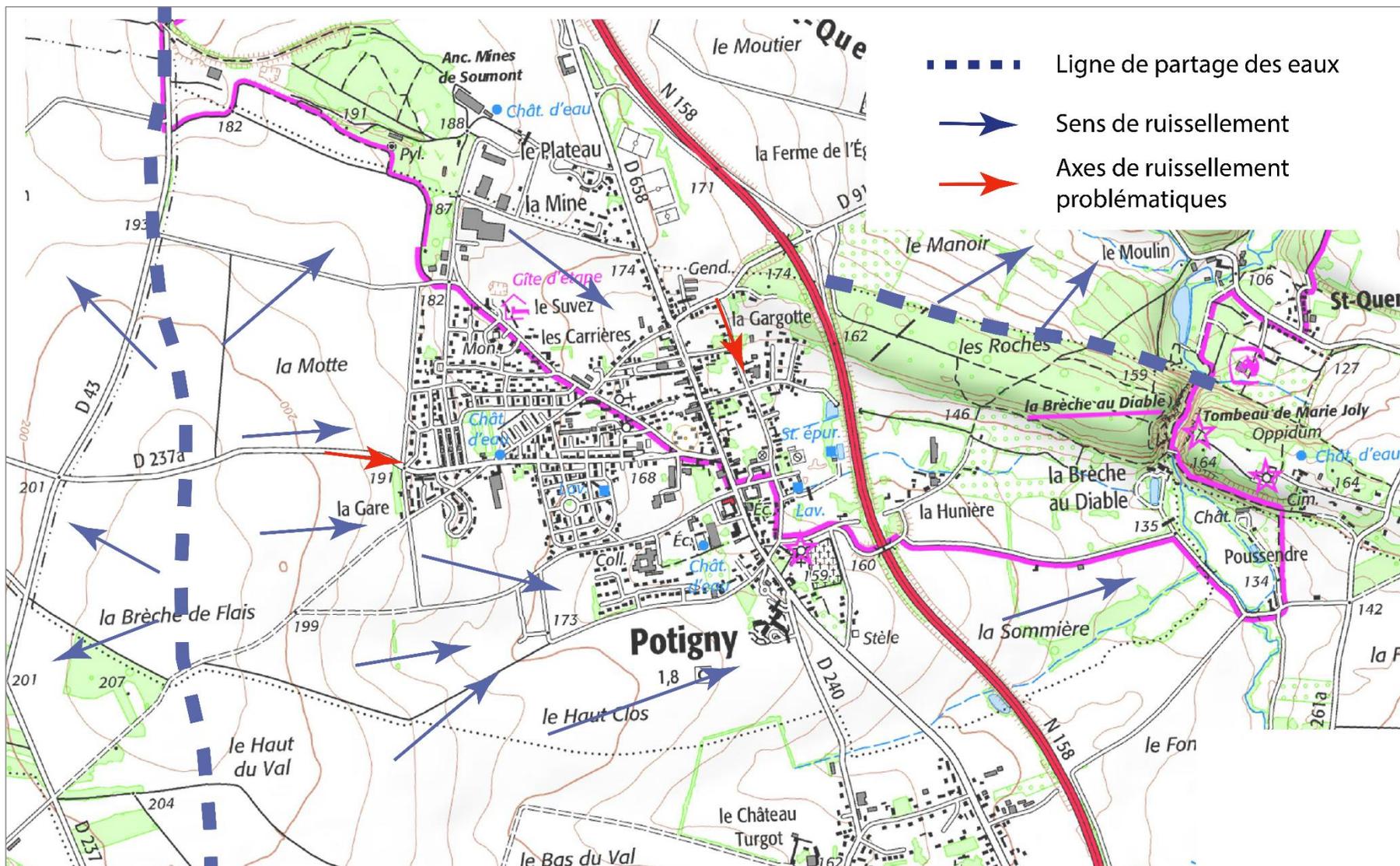
Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse
BNO1401572	SARL Potigny Combustibles	Négociant en combustible	Rue Aisy
BNO1401573	PIEL JC	Station Service Piel	16, Rue Général Leclerc
BNO1401574	VOISIN J.	Station Service Voisin	532, Rue Général Leclerc
BNO1400948	VALETTE	le poste blanc	Route nationale 158, le poste blanc POTIGNY

Ces derniers devront faire l'objet d'une attention particulière s'ils sont concernés par un projet en particulier.

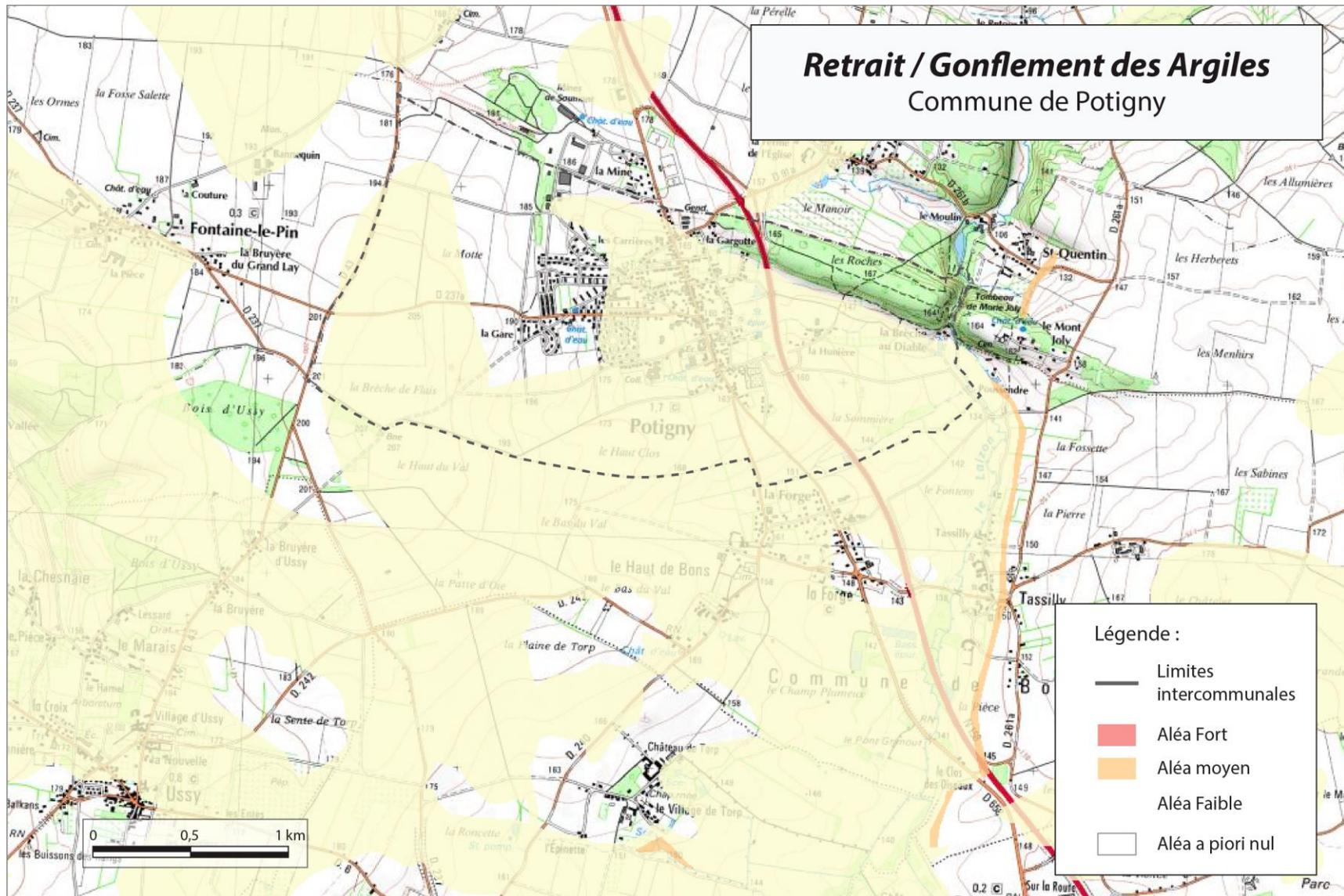
Nuisances sonores :

Le territoire est concerné par le classement sonore de la RN 158 par arrêté préfectoral du 06 juillet 1999, classée en catégorie 3.

Il en résulte une bande de 100 m de part et d'autre, à l'intérieur de laquelle des règles de construction doivent être respectées (isolation phonique).



Axes de ruissellement (commune de Potigny)



Source : BRGM

## 2. SYNTHÈSE

### AVANTAGES

- Des risques naturels bien identifiés (type, localisation...) situés sur des secteurs à faibles enjeux pour le développement urbain futur
- Peu de nuisances

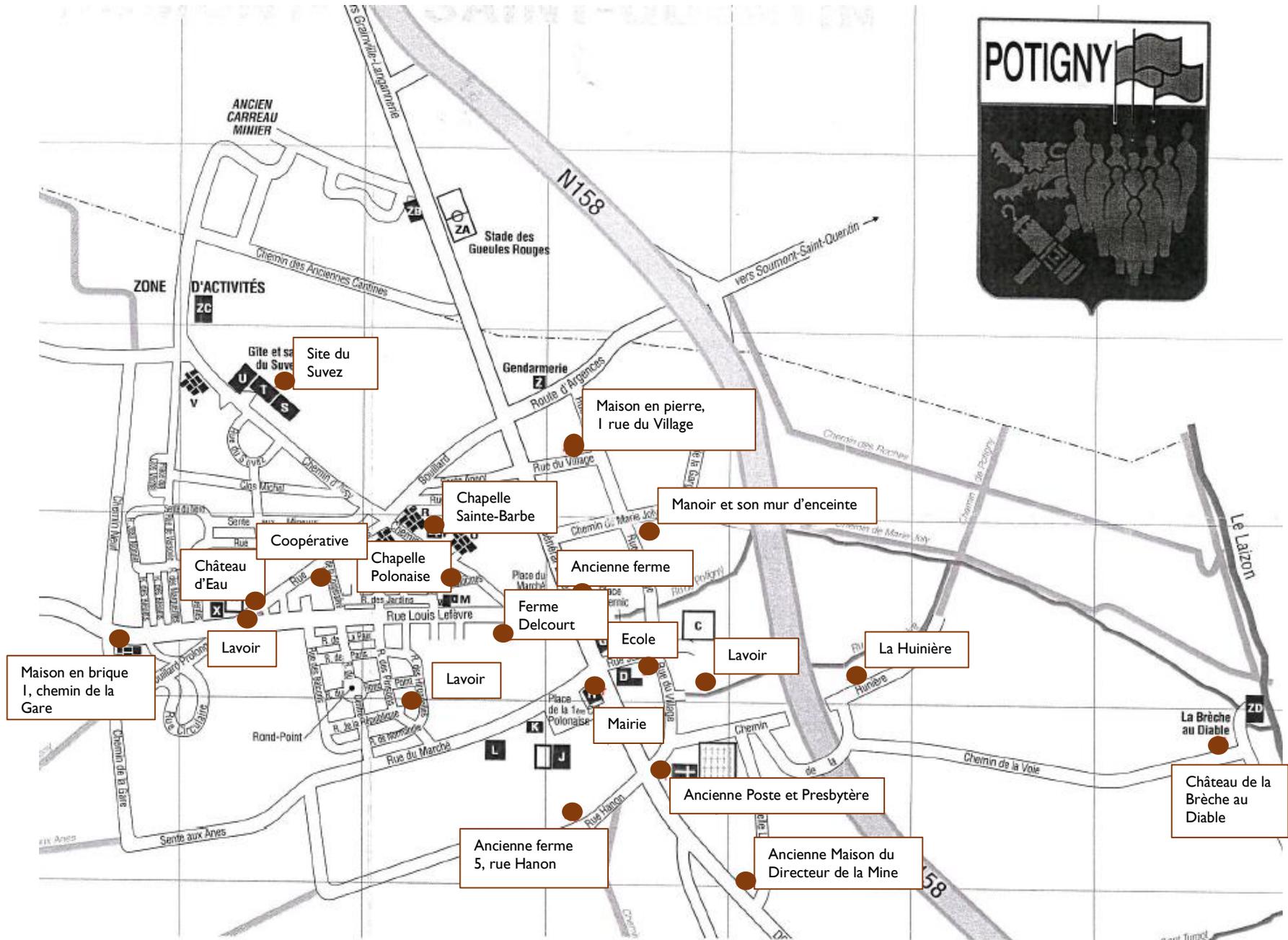
### INCONVENIENTS

- Un risque de remontée de nappe en bas du bourg avec des implications éventuelles sur le chargement des canalisations d'eaux usées en eaux parasites
- La RN 158 classée pour les nuisances sonores qu'elle peut occasionner

## ENJEUX

- ▶ Prendre en compte les risques identifiés par une localisation adaptée des futures zones de développement urbain
- ▶ Protéger les zones humides pour leur rôle « tampon » en lien avec le risque d'inondation
- ▶ Veiller à ne pas accentuer les risques existants par un aménagement adapté (gestion des eaux pluviales notamment)





## 2. DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL DES CITES MINIERES



La commune de Potigny est un territoire dont l'histoire est marquée par l'activité de la mine de Soumont-Saint-Quentin. C'est un territoire qui est passé de petit bourg rural de la Normandie traditionnelle à un véritable foyer d'activité minière.

« La création de la Société des Mines de Soumont en 1907, va changer le visage de Potigny. La commune va en effet se métamorphoser. Il va falloir accueillir et loger de nouveaux ouvriers. » La commune comptait à peine 250 habitants en 1900 avant l'ouverture des mines pour ensuite passée en deux ans En 1908, la société des mines a embauché plus de 400 personnes qu'il est nécessaire de loger sur la commune, à proximité de la mine. C'est à partir de là que le nouveau visage de Potigny va prendre forme.

Ainsi, pour répondre aux besoins de la mine, plusieurs cités ouvrières ont été construites pour offrir le nombre de logements nécessaires. Trois campagnes de constructions ont été réalisées sur la commune de Potigny :

- 1<sup>ère</sup> de 1908 à 1916
- 2<sup>ème</sup> de 1927 à 1930
- 3<sup>ème</sup> de 1952 à 1954

Au total, environ 1 200 ouvriers, en majorité étrangers, se sont installés sur la commune de Potigny pour les besoins de la mine.

#### a) LES VIEILLES CITES : 1908-1910

Les « Vieilles Cités » sont les premières cités ouvrières construites sur la commune de Potigny en 1908 pour loger la vague d'ouvriers venus travailler à la mine.



- Bâtiments en moellons de calcaire et brique
- Tuiles plates traditionnelles pour les toits
- Hauteur : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- 6 logements par bâtiment
- Ouvertures : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique / pas de volets.



Les bâtiments sont implantés à l'alignement des voies publiques. Chaque logement dispose d'un jardinet à l'arrière, de l'autre côté de l'emprise publique, ainsi que d'un cabanon. Les cabanons sont aujourd'hui situés sur les pignons du bâtiment : 3 cabanons sur chaque pignon. A l'époque de la mine, les cabanons se trouvaient en face des logements. Ces derniers ont été détruits pour la construction d'une surface commerciale.

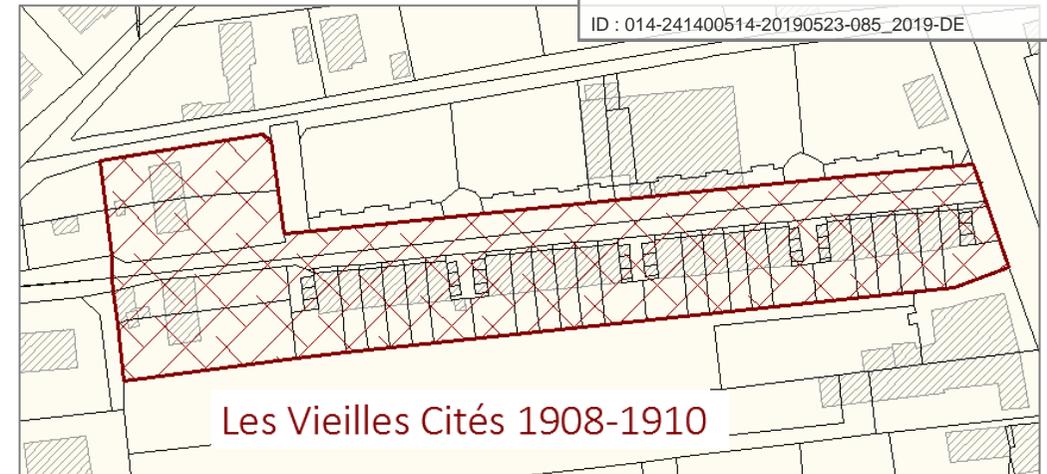


### Caractéristiques de la cité

Les Vieilles Cités sont composées de quatre blocs de bâtiments comprenant chacun six logements. Sa particularité est qu'elle est desservie par une voie parallèle aux bâtiments à sens unique de circulation puisque les bâtiments sont installés en bande, le long de la voie publique.

Les Vieilles Cités sont également composées de quatre maisons jumelées par deux au bout de la voie qui dessert la cité. Ces maisons ont été construites plus tard, lors de la deuxième campagne de constructions de logements pour les travailleurs miniers entre 1912 et 1914. Elles sont construites en brique comme tous les logements miniers de cette campagne de constructions.

- Superficie : 5 800 m<sup>2</sup>
- 28 logements
- Densité brute de logements (comprenant les VRD et les espaces communs) : 48,2 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 80 m<sup>2</sup> et 125 m<sup>2</sup>
- Implantation des bâtiments à l'alignement des voies publiques et des limites séparatives



b) LA CITE DE LA SENTE AUX ANES : 1912-1914

La cité du Rond-Point a été construite entre 1912 et 1914. Celle-ci hébergeait des ouvriers de la mine. Par rapport aux premiers logements construits de type intermédiaire, les logements de la deuxième vague de constructions sont de petites maisons jumelées par quatre. Les maisons sont strictement symétriques et sont implantées en retrait de l'emprise publique pour laisser suffisamment d'espace à l'avant de la maison à un jardinet. Chacune des maisons dispose également d'un petit cabanon en briques rouges situé en limite de la voie publique.

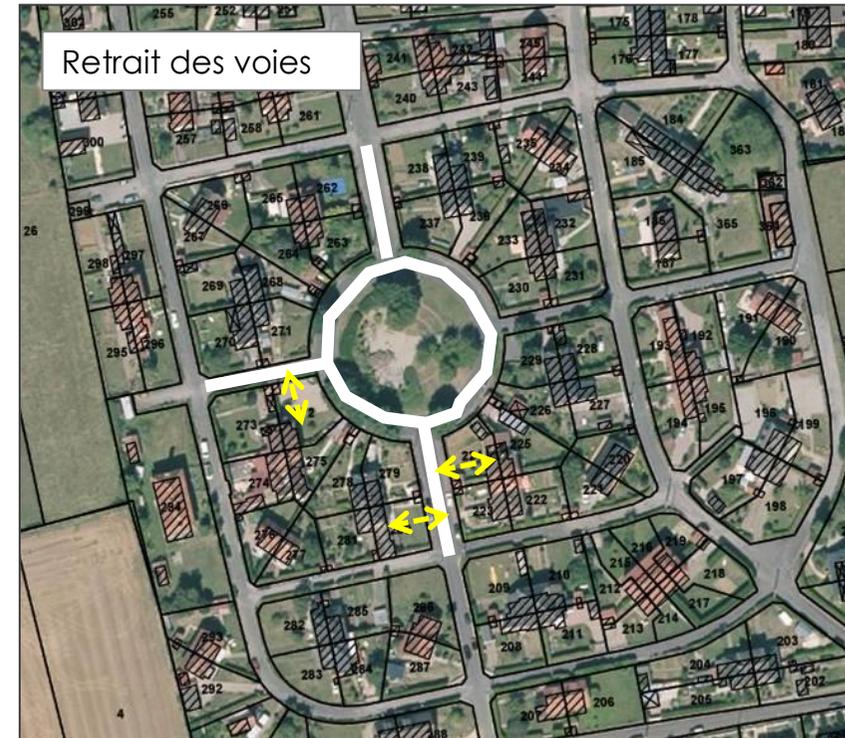
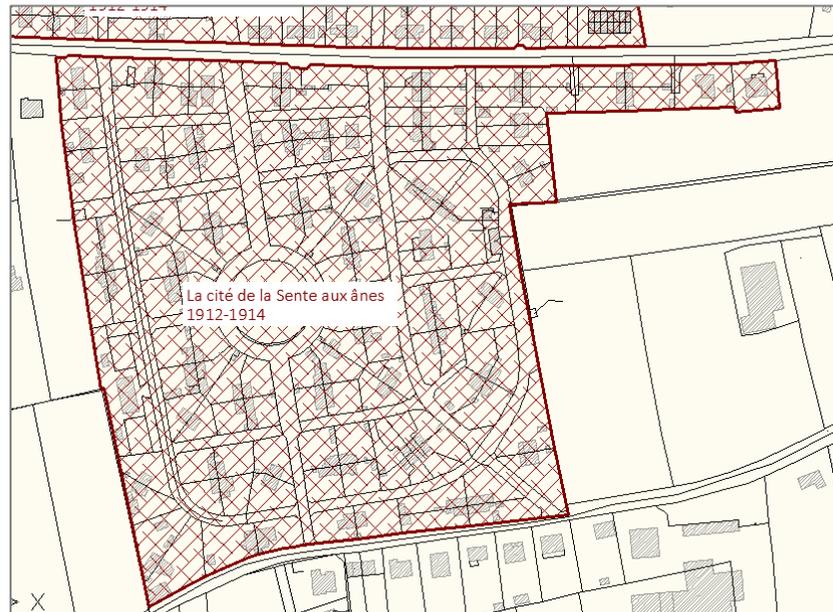
*Type de bâtiments*

- Maisons jumelées par 2 à 4 logements
- Matériaux : briques rouge du Pays et ardoises et tuiles mécaniques pour les toits
- Hauteur : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- Ouvertures : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique calcaire pour former une frise. Il existe des fenêtres de types lucarnes / chien assis.

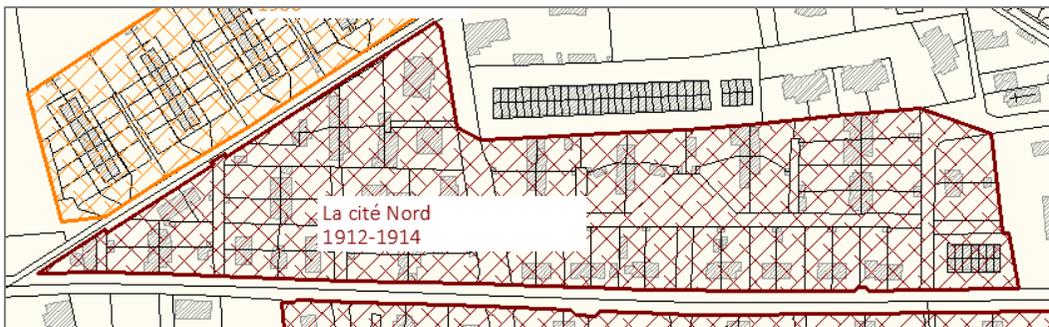


### Caractéristiques de la cité

- Superficie de la zone : 61 938 m<sup>2</sup>
- 141 logements
- Densité brute de logements : 22,7 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 290m<sup>2</sup> et 320m<sup>2</sup>
- Implantation des bâtiments en retrait des voies publiques
- Implantation des bâtiments sur au moins une limite séparative.



c) LA CITE NORD : 1912-1914



La cité de la Gare fait partie de la deuxième campagne de construction des cités minières sur la commune de Potigny. Celle-ci est composée de maisons jumelées par deux ou quatre logements comme celles de la cité du Rond-Point. Toutefois, les parcelles sont un peu plus petites que dans la cité du Rond-Point.

Les logements disposent également d'un cabanon en brique rouge situé en limite d'emprise publique contrairement au logement lui-même qui est en retrait pour laisser place à un petit jardin. Lorsque les logements ne disposent pas sur leur parcelle d'un cabanon ou abris de jardin, des blocs d'environ six garages en béton et toit de tôle

*Type de bâtiments*

- Maisons jumelées de 2 à 4 logements
- Matériaux : briques rouges du Pays, parfois recouvertes d'enduit couleur sable et ardoises et tuiles mécaniques pour les toits
- Hauteur : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- Ouvertures : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique calcaire pour



former une frise. Il existe des ouvertures dans les toitures type lucarne.

*Caractéristiques de la cité*

- Superficie de la zone : 25 041m<sup>2</sup>
- 63 logements
- Densité de logements : 25 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 250m<sup>2</sup> et 320m<sup>2</sup>
- Implantation des bâtiments en retrait des voies publiques et au moins une limite séparative.
- Garages sont non attenants aux maisons d'habitation et sont installés en bande avec une toiture en tôle ondulée.



#### d) LA CITE D'USSY : 1912-1914

La cité d'Ussy a été construite également lors de la seconde campagne de constructions des cités minières, mais les logements réalisés étaient destinés aux ingénieurs de la mine et non aux ouvriers. Par conséquent, les logements sont plus grands que ceux des ouvriers, les parcelles sont également plus grandes et les bâtiments ont des formes qui se différencient de celles des maisons destinées aux mineurs.

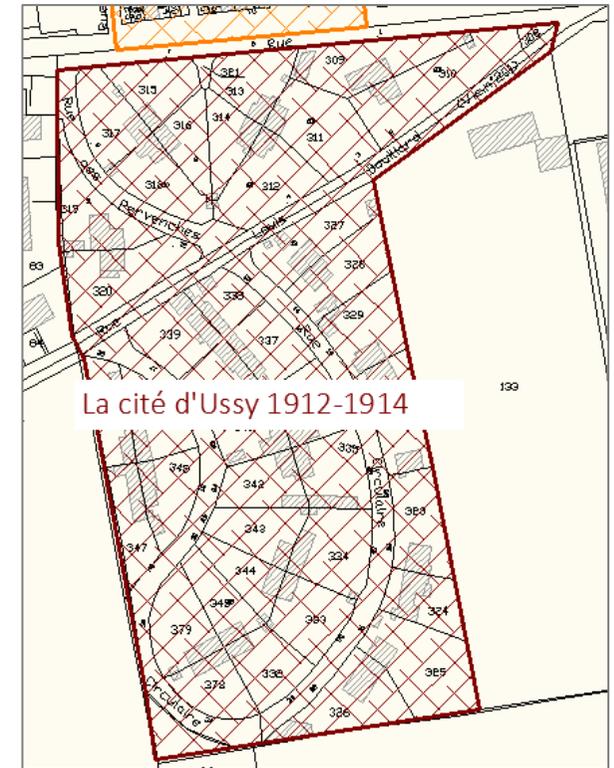
Malgré les différences constatées, l'organisation de la cité d'Ussy est réalisée sur les mêmes bases que les cités ouvrières : maisons en briques rouges, toitures en ardoises, maisons jumelées par deux et implantation des bâtiments en retrait des voies publiques pour laisser place à un jardin devant le logement.

##### *Type de bâtiments*

- Maisons jumelées de 2 logements
- Matériaux : briques rouge du Pays, parfois recouvertes d'enduit couleur sable et ardoises et tuiles mécaniques pour les toits
- Hauteur : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- Ouvertures : Les fenêtres sont + hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique calcaire pour former une frise. Il existe des fenêtres de types lucarnes / chien assis.

##### *Caractéristiques de la cité*

- Superficie de la zone : 19 439m<sup>2</sup>
- 36 logements
- Densité de logements : 19 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 300m<sup>2</sup> et 450m<sup>2</sup>.
- Implantation des bâtiments en retrait des voies publiques et sur au moins une limite séparative
- Les maisons des ingénieurs de la mine disposent d'un garage plus grand que le cabanon des maisons ouvrières.



e) **LA CITE DU SUVEZ : 1912-1914**

La cité du Suvez est composée de maisons jumelées par deux ou par quatre en brique rouge, dans la continuité de ce que l'on peut trouver dans le reste de la commune. Les maisons jumelées par deux sont implantées en retrait de la voie publique pour laisser la place à un petit jardinet à l'avant de la maison. Pour ce qui est des logements jumelés par quatre, il s'agit de bâtiments plus imposants du fait de leur forme en bloc. Ils sont également implantés en retrait de la voie publique et comprennent un jardin avec un cabanon en brique implanté en limite séparative et non en limite de voie publique comme dans les autres cités.

**Type de bâtiments : maisons jumelées par deux**

- **Matériaux** : briques rouge du Pays, parfois recouvertes d'enduit couleur sable et ardoises et tuiles mécaniques pour les toits
- **Hauteur** : R+C = de 6 à 9 mètres
- **Ouvertures** : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique calcaire pour former une frise. Les frises sont différentes pour chacun des logements. Il existe des fenêtres de types lucarnes / chien assis.



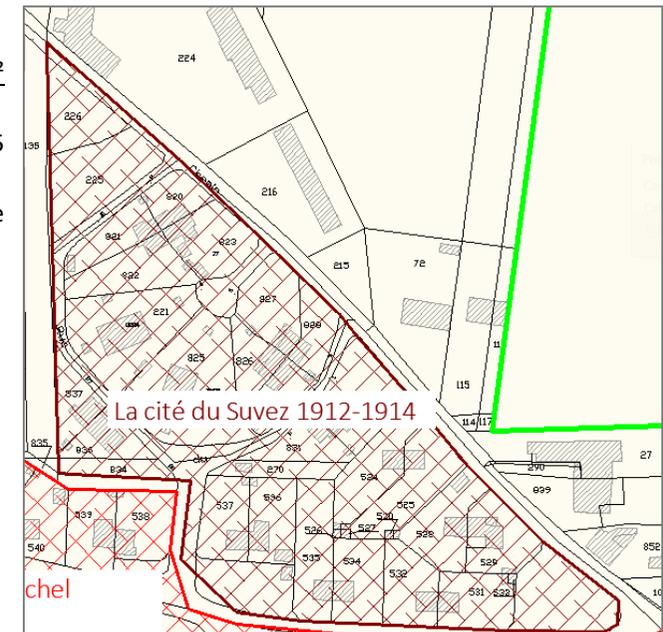
**Type de bâtiments : maisons jumelées par deux**

- **Matériaux** : briques rouge du Pays et tuiles mécaniques pour les toits
- **Hauteur** : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- **Ouvertures** : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique peintes pour former une frise.

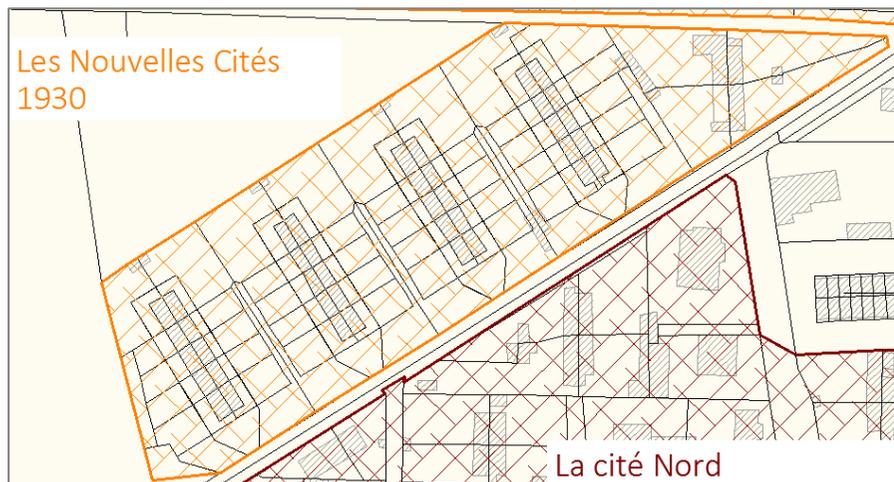


**Caractéristiques de la cité**

- **Superficie de la zone** : 17 368m<sup>2</sup>
- 26 logements
- **Densité de logements** : 15 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 460m<sup>2</sup> et 520m<sup>2</sup>



f) LES NOUVELLES CITES : 1930



Les cités des Blocs ont été construites lors de la 2<sup>ème</sup> campagne de constructions des logements pour les ouvriers de la mine de Soumont. Les Blocs sont composés non plus de petites maisons jumelées mais de bâtiments en moellons de calcaire de 10 logements par bâtiments.

Les bâtiments sont implantés de façon perpendiculaire aux voies publiques et sont implantés en retrait des limites séparatives pour laisser place à un petit jardinet à l'avant du logement. Une bande de stationnement est prévue pour les logements le long de la voie de circulation.

Chaque logement se voit attribuer un garage, sur une parcelle non attenante. Ces derniers ont été construits après la construction des logements. Ces garages sont réalisés en parpaing non recouvert d'un enduit et avec une toiture en tôle ondulée. Ces derniers ne sont pas vraiment intégrés dans l'environnement bâti minier. Les élus souhaiteraient que ces garages en batterie puissent faire l'objet d'un traitement particulier afin qu'ils s'intègrent mieux dans l'environnement bâti.

**Type de bâtiments**

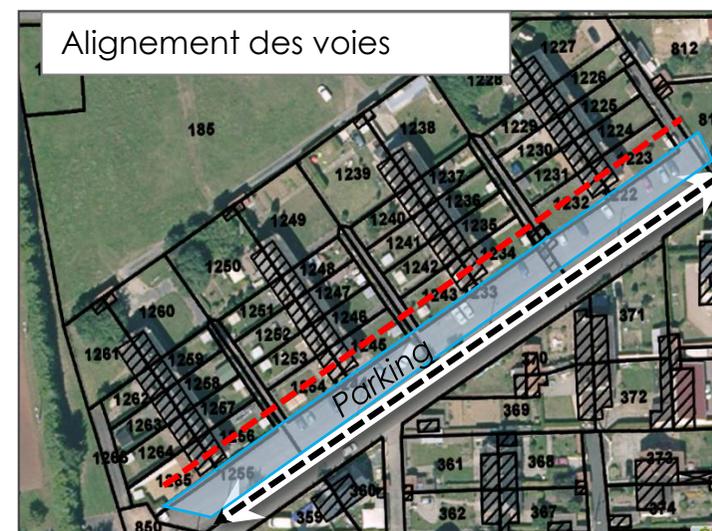
- Bâtiments en moellons de calcaire
- Ardoises synthétiques pour les toits
- Hauteur : R+1+C = de 6 à 9 mètres

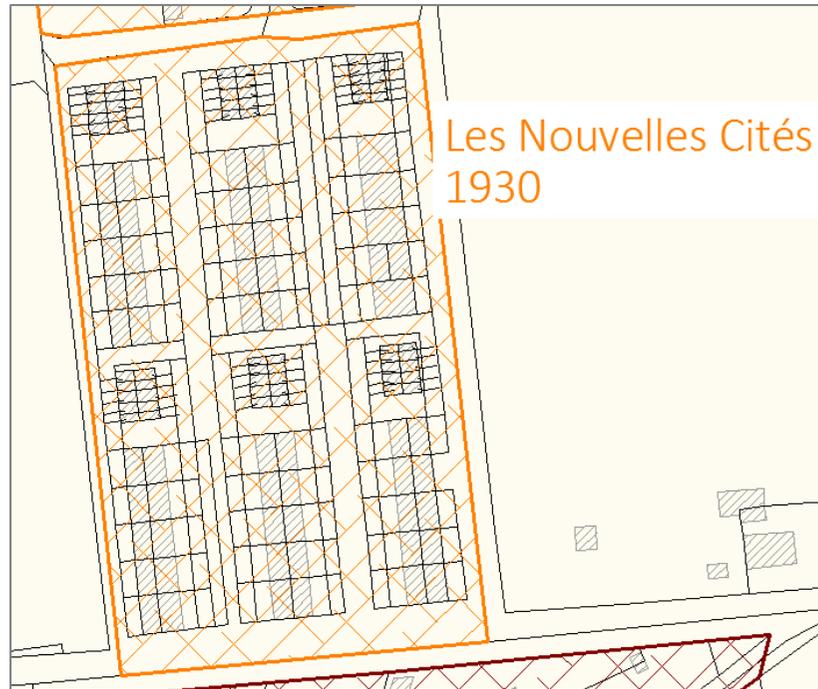


- 10 logements par bâtiment
- Ouvertures : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en briques et n'ont généralement pas de volets.

**Caractéristiques de la cité**

- Superficie de la zone : 11 267m<sup>2</sup>
- 40 logements
- Densité de logements : 36 lgt/ha
- Parcelles comprises d'environ 120m<sup>2</sup> pour la plupart et d'environ 400m<sup>2</sup> pour celles en bout de bâtiment.
- Implantation des garages sur une parcelle non contiguë de l'habitation en alignement de la voie publique.
- Matériaux des garages : parpaings non recouverts et toiture en tôle ondulée.
- Ces garages en bande ont été construits après la construction des logements.





#### Caractéristiques de la cité

- Superficie de la zone : 8 621m<sup>2</sup>
- 60 logements
- Densité de logements : 69,6 lgt/ha
- Parcelles d'environ 72m<sup>2</sup> et chaque logement dispose d'un cabanon en bout d'immeuble

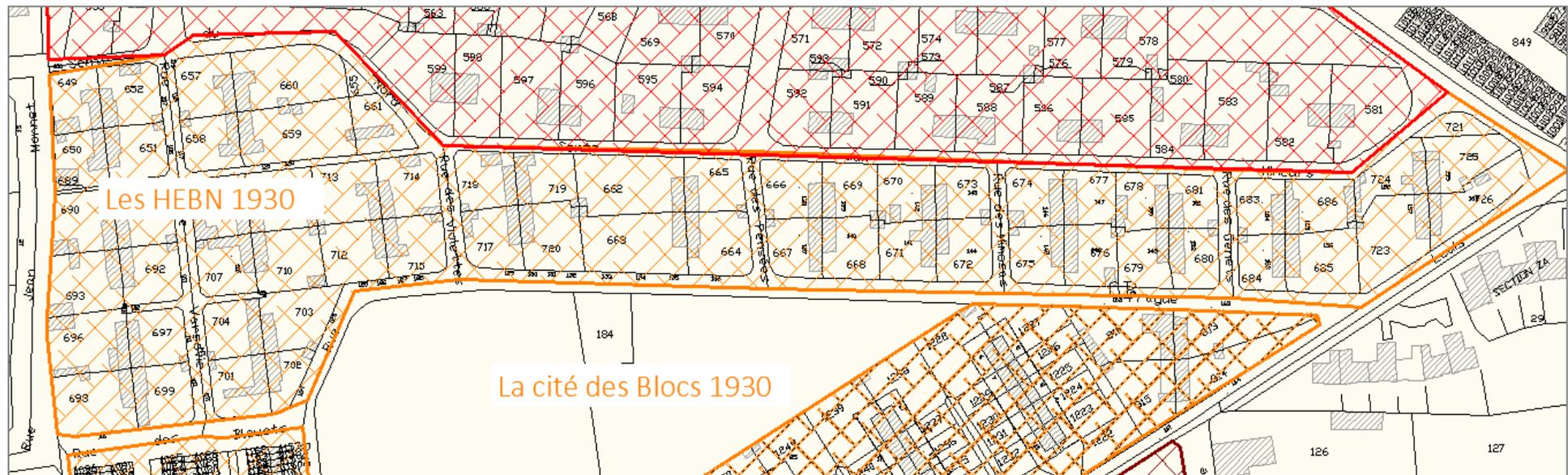


#### Type de bâtiments

- Bâtiments en moellons de calcaire
- Ardoises pour les toits
- Hauteur : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- 10 logements par bâtiment
- Ouvertures : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en briques.



g) LES HEBN : 1930



Les HEBN ont été construits en 1930. Cette cité est constituée de deux types de bâtiments. D'une part, sont implantés des bâtiments jumelés par quatre logements implantés en retrait de la voie publique et sur au moins une limite séparative. Ils laissent place à un petit jardin à l'avant du logement et des abris de jardin ou cabanon sont construits en limite de voie publique. Et d'autre part, cette cité comprend des petites maisons de plain-pied jumelées par quatre logements et implantées également en retrait de la voie publique.

**Type de bâtiments**

- **Matériaux** : moellons de calcaire et tuiles mécaniques pour la toiture
- **Hauteur** : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- 4 logements par bâtiment
- **Ouvertures** : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en brique peintes.



### *Type de bâtiments*

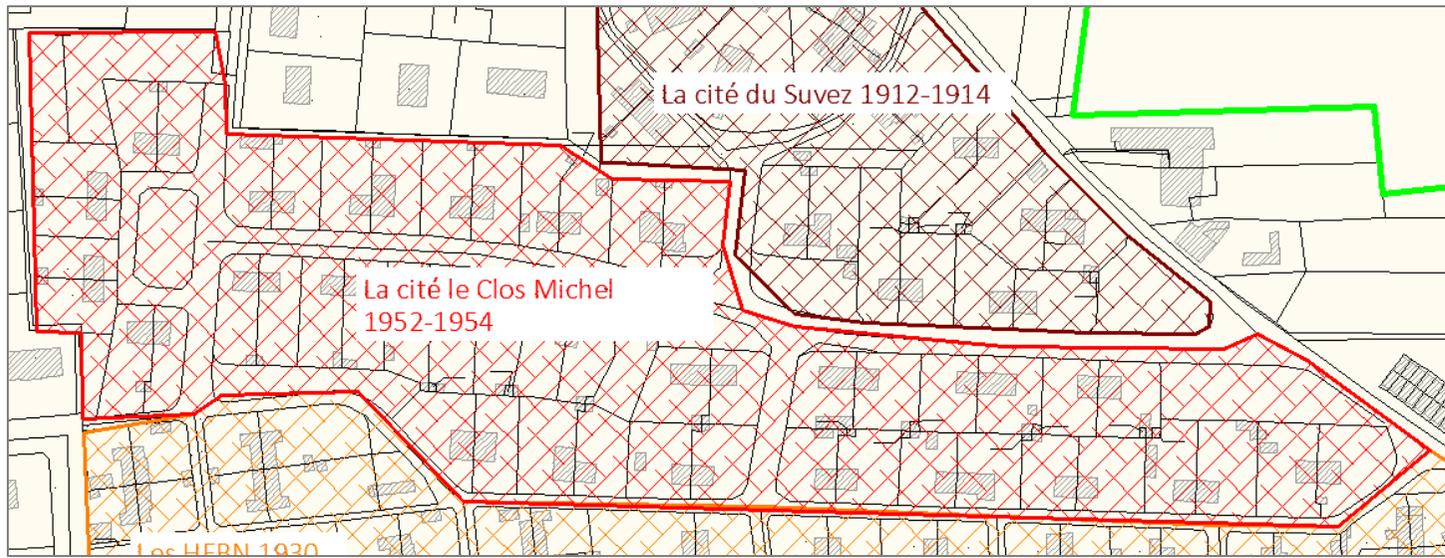
- Bâtiments en moellons
- Tuiles mécaniques pour les toits
- Hauteur : Rez-de-chaussée uniquement = de 3 à 6 mètres
- 4 logements par bâtiment
- Ouvertures : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres, disposent souvent d'entourage en briques peintes.



### *Caractéristiques de la cité*

- Superficie de la zone : 24 565m<sup>2</sup>
- 61 logements
- Densité de logements : 25 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 290m<sup>2</sup> et 580m<sup>2</sup>
- Implantation des bâtiments en retrait de la voie publique et sur au moins une des limites séparatives.

h) LA CITE DU CLOS MICHEL : 1952-1954



La cité du Clos Michel a été construite entre 1952 et 1954, durant la dernière campagne de construction de logements pour les ouvriers de la mine de Soumont. Le Clos Michel constitue les premiers logements construits en parpaing recouverts d'un enduit couleur sable sur la commune de Potigny. A l'époque, les constructions en parpaing étaient vues comme une promotion sociale puisque l'on quitte la brique rouge des logements des ouvriers de la mine. Cette fois, les maisons sont un peu plus grandes et laisse la plus grande partie du jardin à l'arrière de la maison même si les maisons sont implantées en retrait de la voie publique pour permettre l'aménagement d'une petite cour devant la maison. De plus, c'est aussi l'apparition des sanitaires (toilettes et salle d'eau) à l'intérieur des maisons et de sous-sols.

**Type de bâtiments**

- Maisons jumelées par 2 logements
- **Matériaux** : bâtiments en parpaings recouverts d'un enduit couleur sable ou blanc cassé et tuiles mécaniques ou tuiles plates pour les toits
- **Hauteur** : R+1+C = de 6 à 9 mètres
- **Ouvertures** : Les fenêtres sont plus hautes que larges, elles sont disposées à distance similaire les unes des autres et n'ont pas de volets.
- **Sous-sols** à usage de cave



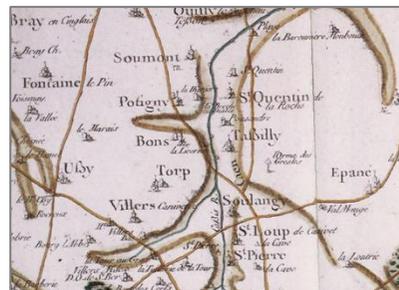
**Caractéristiques de la cité**

- Superficie de la zone : 33 267m<sup>2</sup>
- 52 logements
- Densité de logements : 15,7 lgt/ha
- Parcelles comprises entre 400m<sup>2</sup> et 480m<sup>2</sup>
- implantation des bâtiments en retrait de la voie publique et sur au moins une limite séparative pour permettre l'accès
- Jardin à l'arrière de la parcelle et non donnant sur la voie publique



### 3. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune de Potigny était à l'origine un petit bourg rural traditionnel de Normandie. Au XIXème siècle, la commune comptait à peine 400 habitants. En 1926, la population avait même chuté à 226 habitants.



Le développement urbain de la commune est lié à l'exploitation des mines de fer locales, notamment avec l'ouverture de La Société des mines de Soumont en 1907. Cette nouvelle activité a métamorphosé le petit bourg rural de Potigny en véritable cité minière.

Entre 1911 et 1921, la commune a accueilli plus de 1 000 habitants avec l'arrivée d'une main d'œuvre étrangère pour répondre aux besoins de la mine. Cela a complètement bouleversé le patrimoine local par la construction de logements individuels et collectifs en briques rouges du Pays formant les cités minières de Potigny. L'urbanisation de la commune s'est fortement développée entre 1907 et 1954.

Entre 1924 et 1931, ce sont environ 3000 Polonais qui seront employés par la mine de Soumont. C'est à cette immigration massive venue de Pologne que Potigny doit son nom de « Petite Varsovie ».



A la fin de la Seconde Guerre Mondiale, la commune a été libérée par la Première Division Blindée polonaise, commandée par le Général Maczek, le 15 août 1944. Ce fait historique accentue davantage les liens qui unissent Potigny à la Pologne.

Ensuite, quelques bâtiments de la reconstruction se sont implantés sur le territoire, mais de façon modérée puisque la mine de Soumont a été frappée par la crise économique et emploie beaucoup moins d'ouvriers, laissant des logements des cités minières vacants.



Depuis les années 2000, le développement urbain sur la commune se poursuit avec l'implantation de plusieurs lotissements calqués sur un modèle unique de la maison individuelle implantée sur une parcelle de 500 m<sup>2</sup>. Les formes urbaines sont simples et uniformes.

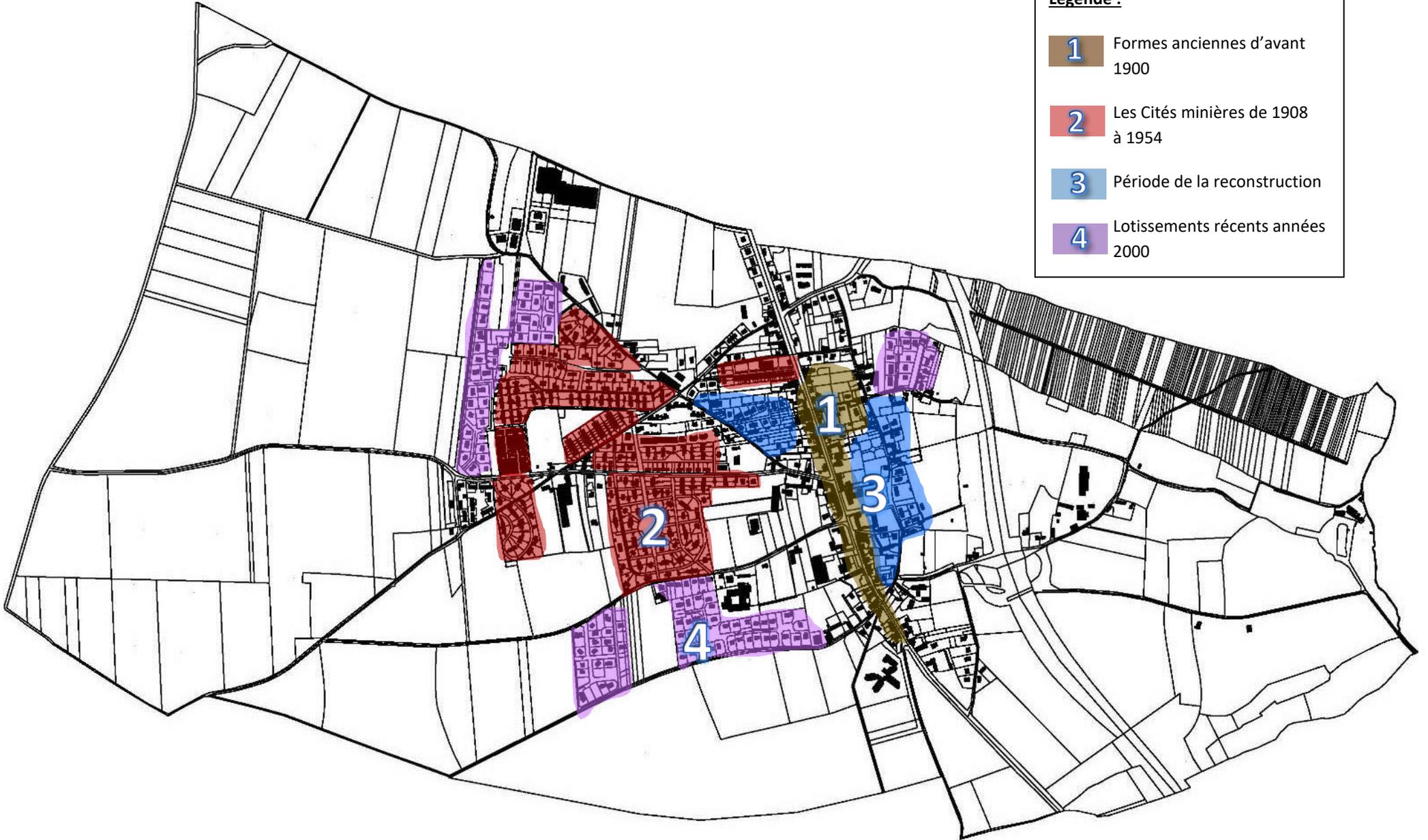


Ces lotissements viennent en extension de l'urbanisation existante : au Sud de la commune, au Nord et à l'Ouest. Le développement urbain des années 2000 s'est construit autour de l'enveloppe bâtie existante sans combler les nombreuses dents creuses du territoire.

Le développement futur de la commune de Potigny veillera à limiter l'étalement urbain, consommant des terres agricoles, en favorisant la densification et le comblement du tissu bâti existant.

**Légende :**

- 1** Formes anciennes d'avant 1900
- 2** Les Cités minières de 1908 à 1954
- 3** Période de la reconstruction
- 4** Lotissements récents années 2000



## IV. SERVITUDES, CONTRAINTES ET PROTECTION DU TERRITOIRE COMMUNAL

### A. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

*Les Servitudes d'Utilité Publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Le préfet et les maires recherchent un compromis entre la nécessité de préserver le développement communal et la prise en compte du risque.*

#### 1. LES MONUMENTS HISTORIQUES

Le code du patrimoine dispose, dans son article L 621-31, que « *Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable* ».

Sur le territoire de Potigny, l'Eglise Notre Dame du Rosaire est un monument historique classé au titre du code du patrimoine par arrêté du 11 octobre 1930. Par conséquent, dans le périmètre de 500m l'Eglise, toute construction ou tout aménagement doit être autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ce périmètre recouvre la majorité des constructions du bourg de Potigny et une partie des constructions plus récentes des lotissements au Sud de la commune.

Par ailleurs, le territoire communal est également concerné par plusieurs autres périmètres de protection de monuments historiques situés sur les communes voisines, notamment :

- Emprise des deux polissoirs au lieu-dit "Poussendre" inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 24 août 1976, situés sur la commune de Bons-Tassilly.

- Emprise de la Chapelle du Mont Joly inscrite à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 21 juin 1927, ainsi que le Tombeau de Marie Joly inscrit le 7 décembre 1970, situés sur la commune de Soumont-Saint-Quentin.
- Emprise de l'église de Soumont-Saint-Quentin, classée Monument Historique par un arrêté du 30 juin 1910.



Eglise Notre Dame du Rosaire, Potigny  
Ministère de la culture, base Mérimée



Carte des périmètres des monuments historiques qui grève le territoire de Potigny

## 2. LES SITES PITTORESQUES : SITES INSCRITS ET CLASSES

### Préambule :

La loi du 2 mai 1930 intégrée depuis dans les articles L 341-1 à L 341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire.

Le classement ou l'inscription d'un site constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

- **Le classement :** protection forte qui correspond à la volonté de maintien en l'état du site désigné, ce qui n'exclut ni la gestion ni la valorisation. Les sites classés ne peuvent être ni détruits ni modifiés dans leur état ou leur aspect, sauf autorisation spéciale. En site classé, le camping et le caravanning, l'affichage publicitaire, l'implantation de lignes aériennes nouvelles sont interdits.
- **L'inscription :** garantie minimale de protection. Elle impose aux maîtres d'ouvrage l'obligation d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site

### On recense sur le territoire de Potigny :

- **Le site classé « Tombeau de Marie Joly et Brèche au Diable »**
- **Le site inscrit « Site du Mont Joly et de la Brèche au Diable »**

**Site classé**  
N° 14012

## Soumont-Saint-Quentin, Potigny Tombeau de Marie Joly et Brèche au Diable



**Situation**

Les communes de Soumont-Saint-Quentin et de Potigny se situent à 9 km au nord de Falaise et à 21 km au sud de Caen. Le site se trouve à l'est de la RN 158 au sud du bourg de Soumont-Saint-Quentin.



**Histoire**

Au cœur des cultures de la plaine de Caen, se cache un endroit secret appelé la Brèche au Diable ou le Mont Joly. La légende et l'histoire s'y côtoient : refusant de croire que la modeste rivière du Laizon ait pu creuser la massive colline de grès d'une cluse de 30 mètres de profondeur, la croyance populaire rapporte qu'aux temps anciens « un lac obscur, le lac Poussandre, s'étendait au pied de cette barre rocheuse et était une porte de l'enfer. Un jour, Saint Quentin qui s'y promenait fut poussé par le Diable dans les eaux profondes. Ne sachant pas nager, il implore le Seigneur qui lui accorde sa grâce divine. Il rejoint la berge et monte sur la colline pour remercier Dieu. En récompense de sa ferveur, Dieu lui permet alors de donner un ordre au diable et un seul. Soucieux de faire disparaître ce danger, le Saint demande que le Diable libère les eaux du lac. Humilié et en colère, Satan, d'un immense coup de queue, brise la barre rocheuse créant une brèche où s'engouffrent les eaux dans un chaos furieux... ». Ainsi, naquit la légende de la Brèche au Diable. L'endroit constitue un abri naturel facile à défendre et il a connu une présence régulière des hommes à presque toutes les époques. Depuis la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle les découvertes archéologiques se succèdent : abri sous roche et silex taillés du Paléolithique ; céramiques, flèches et polissoirs du Néolithique ; armes, bijoux et vestiges d'un camp de l'âge du bronze ; hache, bracelet et poteries galloises/gallo-romaines ; sépultures mérovingiennes et carolingiennes ; église médiévale et moulins... Tout en haut du promontoire, repose Marie Joly (1761-1799) célèbre actrice du Théâtre Français puis sociétaire de la Comédie Française.

**Typologie**  
Site pittoresque

**Communes concernées**  
Soumont-Saint-Quentin, Potigny

**Surface**  
12 ha

**Date de classement**  
Arrêté du 11 octobre 1974

Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie

Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de Basse-Normandie

### L'histoire et la légende :

Source : DREAL de Basse Normandie

Refusant de croire que la modeste rivière du Laizon ait pu creuser la colline de grès d'une profonde cluse de 30 mètres, la croyance populaire rapporte qu'aux temps anciens « Un lac obscur, le lac Poussandre, s'étendait au pied de cette barre rocheuse et était une porte de l'enfer. Saint Quentin qui s'y promenait fut poussé dans les eaux profondes par le Diable. Ne sachant pas nager, il est sauvé par le Seigneur et lui adresse de ferventes prières en remerciement. Pour le récompenser de sa piété, Dieu lui permet de donner un ordre au Diable. Soucieux de faire disparaître ce danger, le Saint demande qu'il libère les eaux du lac. Humilié et en colère, Satan, d'un immense coup de queue, brise la barre rocheuse créant une brèche où s'engouffrent les eaux dans un chaos furieux. ». Ainsi, naquit la légende de la Brèche au Diable. Depuis la nuit des temps, l'endroit constitue un abri naturel facile à défendre et il a connu une présence régulière des hommes : Paléolithique, Néolithique, âge du bronze, époque gallo-romaine, Moyen-âge... Tout en haut du promontoire, en rive droite, repose Marie Joly (1761-1799), célèbre actrice mariée au capitaine Fouquet-Dulomboy et amie du révolutionnaire Fabre d'Eglantine. Lorsqu'elle décède de la tuberculose à 38 ans, son mari, châtelain et maire de Saint-Quentin de la Roche, fait ériger un monument funéraire romantique au point le plus haut du plateau. Il en confia la réalisation au sculpteur Lesueur qui a créé le tombeau de Jean-Jacques Rousseau à Ermenonville. Les falaises de part et d'autre du Laizon sont classées parmi les sites en août 1933. Le tombeau de Marie Joly est classé monument historique en 1970. En avril 1973, un site inscrit entoure le site classé et en 1974, le site classé (voir site 14012) est étendu à tout le plateau jusqu'à la chapelle (Ins MH en 1927).

### Le site :

Ecrin du site classé du Mont Joly et de la Brèche au Diable, le site inscrit entoure ce lieu singulier afin d'en préserver les abords. Il est coupé par la barre de grès qui s'étire nord-ouest/sud-est, entaillée de la cluse du Laizon qui s'écoule vers le nord. L'immense étendue des champs céréaliers de la plaine de Caen semble buter sur les

premières pentes de la colline. Au sud du site, champs et prairies s'entourent de haies bocagères. Vers le manoir de Poussendre, les abords du Laizon deviennent plus intimes avec des prairies humides bordées de haies, des chemins creux longés d'érables et de frênes, des vergers et des bosquets. A l'ouest, les pentes qui regardent la Hunière se couvrent de pommiers et de prairies où paissent des bovins. Un petit chemin grimpe sur l'éperon à travers un bois touffus de chênes, de hêtres et d'érables. D'autres sentes permettent de s'enfoncer dans un sous-bois de chênes qui, aux abords de la cluse, cède la place à une végétation de landes, ajoncs, genêts et arbustes rabougris. Le sol se couvre de rochers gris annonçant les hautes falaises du précipice. L'atmosphère de landes du sommet laisse bientôt la place à une ambiance de forêt un peu mystérieuse tant le couvert des grands chênes et des hêtres est sombre. Le chemin débouche sur la route de Soumont, au lieu-dit Le Moulin, près d'une ancienne scierie aux bâtiments abandonnés. Non loin, le chemin du Bas des Roches s'enfonce dans les bois de propriétés privées clôturées pour accéder à un petit parking en lisière du site classé.

Sous les grands arbres, dans une semi pénombre, la légende commence à l'entrée de l'étroite et profonde gorge (site classé). Au creux de la route de Soumont, le hameau de Saint-Quentin rassemble quelques maisons anciennes et d'autres plus récentes. Sur la pente, un grand verger s'étend jusqu'aux boisements de la crête. Du carrefour avec la route de Bons-Tassilly, la vue est superbe sur la vallée du Laizon, les hauteurs boisées du Mont Joly.

### Evolution du site :

Peu de changements affectent la barre rocheuse couverte de végétation qui masque les gorges étroites du Laizon. Le chemin du bas des Roches et son parking en sous-bois devraient être repensés pour que cette entrée du site classé dans les profondeurs de la gorge conserve tout son mystère. Au nord, près du hameau de Saint-Quentin, quelques pavillons récents se sont implantés sur les pentes entre la route et le grand verger de pommiers, mais l'urbanisation semble contenue de ce côté.



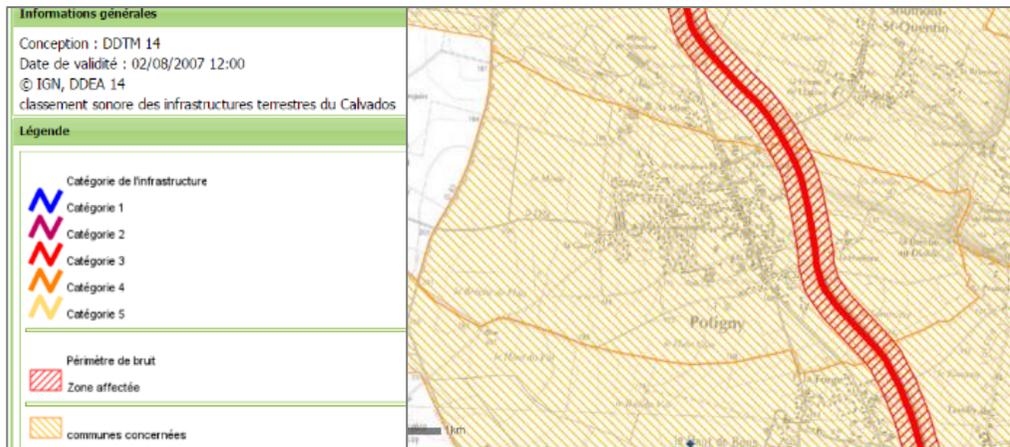
## B. LES CONTRAINTES ET LA PROTECTION DU TERRITOIRE

### 1. LES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Potigny est touchée par le passage d'une voie bruyante : la RD 158 : classée dans la catégorie 3 par arrêté préfectoral du 06 juillet 1999.

Cela engendre des mesures de protection :

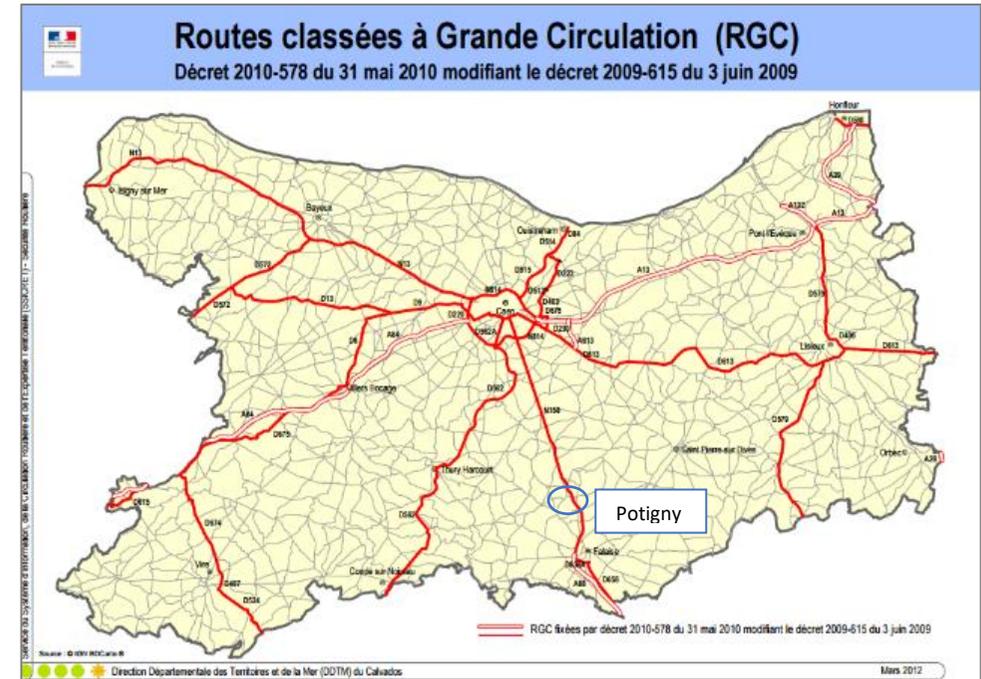
- Définition d'une bande affectée par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure (100m)
- Les constructions comprises dans cette bande devront bénéficier de mesures de lutte contre le bruit.



Source : site Internet de la DDTM 14

La RN 158 a été classée Route à Grande Circulation par un décret du 31 mai 2010.

Un tel classement entraîne différentes mesures, notamment la mise en place d'une bande de retrait des constructions de 75m pour les voies à grandes circulations rendant inconstructibles certaines zones à l'habitation.



# Présentation des choix d'urbanisme retenus

Envoyé en préfecture le 23/05/2019  
Reçu en préfecture le 23/05/2019  
Affiché le  
ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

**Traduction du P.A.D.D. dans les pièces du****POTIGNY : PÔLE URBAIN DU PAYS DE FALAISE ; UN POSITIONNEMENT STRATÉGIQUE À VALORISER ET À DÉVELOPPER.****1. ENTRETENIR L'ATTRACTIVITE DE POTIGNY ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION AVEC UNE OFFRE DE LOGEMENT ADAPTEE**

- **Ouvrir à l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements**
- **Maintenir le développement de l'habitat individuel**

La commune de Potigny a fait le choix d'une projection démographique raisonnable et de l'inscription des zones de développement (1AU) dans la continuité immédiate de l'urbanisation, ce qui permet de minimiser l'impact sur les espaces agricoles.

La définition des zones de développement futur pour la commune a respecté la logique annoncée dans le document de P.A.D.D, avec l'ouverture de trois zones 1AU. Ces zones sont en continuité immédiate de la commune de Potigny.

L'effort de densification sera assuré par la commune, celle-ci étant propriétaire du foncier cela encouragera la densification.

- **Poursuivre la réalisation de logements aidés**

La commune possède un parc de logements communaux important dont elle assure la gestion et l'entretien. Ceux-ci peuvent être assimilés à du logement social, et sont situés en grande partie dans le secteur Ouest de la commune, représenté par le bâti minier traditionnel (zone UC).

Potigny, sensibilisée à cette question du logement social, accompagne les bailleurs sociaux à l'instar de Foyer Normand ayant un projet de démolition et de reconstruction en plein cœur de bourg. Actuellement, le bailleur social Partelios réalise une opération de démolition puis de construction de logement sociaux à l'emplacement de l'ancien Shopi (Zone UB).

- **Promouvoir la mixité des formes bâties (individuels, collectifs, intermédiaire) et leurs statuts**
- **Permettre la construction d'immeubles collectifs (dont le rez-de-chaussée pourrait être dédié au commerce) ou d'habitats voués à la location pour offrir un parcours résidentiel complet aux habitants**

Le règlement des zones à urbaniser (1AU) a été bâti de manière à permettre l'installation de formes urbaines et architecturales denses, conformément au principe de mixité urbaine et sociale. Par ailleurs, le rappel des dispositions du S.C.O.T., notamment en termes de densité, au sein des O.A.P., guide vers la réalisation d'opérations aux formes urbaines et architecturales variées. En termes de parcours

résidentiel, la production de petits logements (dans le cadre de logements intermédiaires, par exemple), ou de petits terrains, est favorable à l'installation de primo accédant. Et la construction de logements neufs, répondant aux normes d'accessibilité, favorisera l'installation de retraités.

## **2. CONFORTER CE POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE STRATEGIQUE**

- **Intégrer les projets relatifs à la mobilité (aire de covoiturage, voie verte) au projet de PLU**
- **Evaluer les possibilités d'améliorer la desserte en transport en commun vers Caen (en échange avec le conseil régional compétent).**

Pour développer ce réseau communal de liaisons douces, voie verte, toutes les O.A.P. élaborées pour les secteurs de développement de la commune (zones 1AU) comprennent une obligation de création de liaisons douces au sein des nouveaux quartiers. Un travail de diagnostic a permis d'identifier des connexions possibles entre les chemins créés et ceux qui existent et les points de jonction représentés dans les schémas qui accompagnent les O.A.P. ont été rendus obligatoires.

Potigny nourrie un projet de voie verte traversant la commune du Nord-Est au Sud-Ouest, ce projet a été clairement identifié dans le P.A.D.D. Des travaux de voiries ont déjà été engagé par la commune (les travaux de la voie partagée rue du Village). Le PLU prévoit des emplacements réservés qui permettront des acquisitions foncières afin de parfaire cet objectif.

Une zone de développement pour une aire covoiturage a été annoncée dans le document de P.A.D.D. Le positionnement n'est pas encore défini à ce jour, il n'est même pas certain que celle-ci soit installée sur le territoire communal. A noter cependant que le règlement du PLU n'interdit nullement cet usage. Le Document d'Urbanisme fût l'amorce de cette réflexion par la concertation menée, notamment avec les Personnes Publiques Associées. Ce qui a permis d'évoquer cette question avec les services concernés (Etat, département).

Les installations des services publics sont réalisables nonobstant les règles du présent règlement. L'installation d'arrêt de bus ou de car, de signalétique adapté ou de tout autre dispositif poursuivant cet objectif entre donc parfaitement dans cette disposition. Aussi, le développement futur des stratégies de transports pourra être amené à évoluer.

- **Communiquer auprès des entreprises sur l'avantage économique géographique de Potigny**
- **Permettre le développement des communications numériques : continuer à intégrer cette problématique au plus tôt dans l'aménagement urbain et prioriser les zones d'équipements publics et commerciales.**

La commune de Potigny, située entre Caen et Falaise dispose d'un réseau viaire bien structuré par des voies de communications internes et externes. Celui-ci est matérialisé par la RN 158 et la rue du Général Leclerc.

Cette situation géographique couplée aux réseaux de communication fait du positionnement de la commune un argument fort ainsi qu'un avantage économique pour les entreprises souhaitant s'y implanter.

Le développement de la Z.A Ariana (1AUX) d'intérêt communautaire répond également à ces objectifs, d'autant plus qu'elle est accompagnée de la réfection de la rue des Anciennes Cantines, ce qui améliorera nettement la visibilité de la zone depuis l'entrée de Potigny.

- **Conforter la position de Potigny dans son rôle d'animation de pôle relais au sein de la Cdc Pays de Falaise.**
- **Accompagner l'implantation de nouvelles activités par l'extension des zones d'activités existantes sur Potigny**

Les activités commerciales ont été identifiées et protégées par un « linéaire commercial » reporté au règlement graphique, qui interdit les changements de destination.

Le règlement prévoit la possibilité pour de nouvelles activités de s'installer dans les zones urbaines et à urbaniser, à la condition qu'elles ne soient pas source de nuisance et qu'elles justifient d'une bonne compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Les zones 1AUX (extension de la Z.A Ariana) et 1AUC permettent l'implantation de nouvelles activités.

- **Accompagner la création d'un échangeur complet pour améliorer la visibilité de la commune et notamment de ses zones d'activités**

C'est un enjeu qui dépasse les limites communales ainsi que le champ d'application du PLU. Le PLU a permis de mettre tout le monde autour de la table. La Z.A Ariana va se développer et Potigny va faire en sorte de lui donner une bonne visibilité depuis son entrée Nord.

### **3. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES**

- **Soutenir l'aménagement d'un pôle de santé ou d'une maison de santé en plein cœur de bourg pour regrouper tous les professionnels de la santé volontaire et anticiper le départ en retraite des actuels praticiens**

Le règlement de la zone Cœur de Bourg (UB) permet la réalisation d'équipement sous réserve d'être d'intérêt public. Le pôle santé y est matérialisé dans le document de P.A.D.D. La commune accompagnera le projet dont le foncier est déjà en cours d'acquisition. De compétence communautaire, la Communauté de Communes du Pays de Falaise assurera la maîtrise d'ouvrage du projet sur du foncier dont la commune est propriétaire.

- **Conserver et développer la vie associative dynamique de la commune, avec notamment la mise à disposition de locaux aux associations**

Les zones urbaines n'interdisent pas la création de locaux nouveaux à vocation associative et le zonage retenu pour les équipements publics et collectifs permettra de maintenir les conditions d'accueil du public, et notamment des associations.

La vie associative dynamique de la commune est matérialisée par sa MJC (Zone UE) qui prend en compte de futurs accès

La commune conduit actuellement une étude de valorisation de son centre Bourg dans laquelle la question des locaux associatifs sera largement traitée (maison de loisirs et de la culture).

## **UNE VILLE DE PROXIMITÉ À L'IDENTITÉ PARTICULIÈREMENT FORTE**

### **1. ASSURER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE MINIER, ELEMENT FORT DE L'IDENTITE POTIGNAISE**

- **Poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers**

La commune étant propriétaire du foncier de ses propres logements miniers, elle gère donc elle-même la réhabilitation. Les anciens logements miniers sont classés en zone UC comprenant plusieurs cités dont l'organisation urbaine caractérise la commune de Potigny.

- **Organiser la préservation réglementaire du patrimoine bâti : cités minières faites de briques du pays**

La zone UC correspond au Secteur d'habitat minier comprenant plusieurs cités dont l'organisation urbaine caractérise la commune de Potigny. La préservation de l'aspect extérieur du bâti s'effectue à la fois via l'article n°11 du règlement et de l'article d'ordre public R. 111-27 du code de l'urbanisme. Tous travaux entrepris sur les constructions existantes ou sur de nouvelles au sein de la zone UC devront satisfaire aux exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère des cités minières.

La zone UC où se situent les anciens logements miniers a été découpée en sous-secteur ce qui permet d'affiner la protection :

- Le secteur UCM englobant la cité minière « résidentielle »
- Le secteur UCB où le bâti est organisé en « bloc »
- Le secteur UCL englobant les constructions de la rue de la Libération

- **Mettre en œuvre un cahier de prescriptions architecturales pour assurer l'intégration des évolutions et extensions du bâti minier**

Cf. annexes règlement

- **Travailler et développer le potentiel touristique (tourisme vert, circuit d'interprétation) du territoire en étoffant l'offre d'hébergement, d'accueil, de restauration et de communication, en vue de l'obtention du label « Village étape »**

La commune possède un fort potentiel de développement touristique favorisé par son patrimoine architectural (zones UC). Ce potentiel est confirmé avec l'étude menée par la commune dans le cadre de la valorisation de son centre bourg. En termes d'accueil, de restauration, d'hébergement, les zones 1AUX devraient permettre l'installation d'activité allant en ce sens.

Le « linéaire commercial » de la rue du Général Leclerc permet le maintien des structures d'hébergement, d'accueil, de restauration et de communication par la protection apportée dans le règlement.

## **2. Valoriser et développer ce qui fait de Potigny une « ville de proximité »**

- **Développer les services et équipements de proximité (transport en commun, écoles, collège, activités de loisirs, ...) et maintenir les services publics existants**

La commune de Potigny est dotée de services de proximité telle que son collège, école, stade etc. La réflexion autour d'un projet de construction de gymnase est en cours, dans une zone UE située au sud de la commune, près du collège Pierre et Marie Curie.

Un projet de salle polyvalente est prévu au Nord-Ouest de la commune et traduit dans le règlement par le zonage UE. Ces différents aménagements permettront de conforter Potigny dans ce qui fait son rôle de ville de proximité, en permettant une polarisation des bassins de vie alentours.

- **Pérenniser l'artisanat, les services et les commerces existants et favoriser l'installation de nouveaux**

Les activités commerciales ont été identifiées et protégées par un « linéaire commercial » reporté au règlement graphique, qui interdit les changements de destination. Ce qui permettra la pérennisation des activités au sein du cœur de bourg.

Comme expliqué précédemment, le règlement prévoit la possibilité pour de nouvelles activités de s'installer dans les zones urbaines et à urbaniser, à la condition qu'elles ne soient pas source de nuisance et qu'elles justifient d'une bonne compatibilité avec la proximité de l'habitat. L'installation de nouvelles activités est favorisée par le règlement du P.L.U avec l'ouverture des zones 1AUX et 1AUC.

- **Prendre en compte les possibilités de connexions douces dans la localisation et l'aménagement de futures opérations**
- **Expérimenter l'aménagement de voies partagées dans le bourg**

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation prévoient des cheminements doux qui seront aménagés pour assurer une circulation sécurisée au sein des quartiers de futures opérations d'aménagements.

Potigny nourrit un projet de voie verte traversant la commune du Nord-Est au Sud-Ouest, ce projet a été clairement identifié dans le P.A.D.D., des travaux de voiries ont déjà été engagé par la commune (les travaux de la voie partagée rue du Village) Le PLU prévoit des emplacements réservés qui permettront des acquisitions foncières afin de parfaire cet objectif.

- **Organiser les modes de déplacements doux du quotidien à l'avec les communes voisines : signalétique, discontinuités, entretien, création de nouvelles connexions.**

Les modes de déplacement doux sont organisés en lien avec les communes voisines. Au sud de la commune, la création d'une voie de liaison entre Bons-Tassilly et Potigny est identifiée dans les O.A.P ce qui permettra une connexion entre les deux communes et facilitera les déplacements jusqu'à la zone d'activité UX et 1AUX.

Un projet de liaison douce est identifié dans les O.A.P au Nord-Ouest de la commune ; l'aménagement de la zone 1AUX permettra de requalifier la portion non rénovée du chemin des Anciennes Cantines.

### **3. Potigny, un cadre de vie et un environnement naturel à préserver et à valoriser**

- **Préserver la trame verte et bleue structurante mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie**

La commune de Potigny est divisée entre un paysage de plaine et un fond de vallée bocager. La « Brèche au Diable » est un site important en termes de biodiversité et de découverte du territoire, cet espace naturel et protégé par son classement en Z.N.I.E.F.F. Le Laizon et les zones humides forment un corridor humide fonctionnel, et les espaces boisés, vergers forment la trame verte. Cet ensemble d'espaces naturels représentant un intérêt écologique ou patrimonial ont été classés en zone N.

La protection (au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme) des haies qui accompagnent le réseau dense de chemins piétons à travers la commune, participe à la valorisation de la découverte du territoire.

La préservation de la trame verte et bleue est prise en compte au sein du bourg et retranscrite dans les O.A.P. Pour les nouveaux quartiers, la trame verte (réseau de haies, noue) assurera la transition paysagère entre les parties urbanisées de la commune et zones agricoles en créant de nouveaux espaces paysagers, et pourra jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Au sein de Potigny, situé dans les zones UC et UP se trouvent 3 espaces représentant la « trame jardin » de Potigny, et sont en l'occurrence protégés par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- **Protéger les espaces naturels à fort enjeux (haies, prairies humides) en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs**
- **Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial**

La réponse est apportée à travers :

- Le classement des espaces naturels représentant un intérêt écologique ou patrimonial en zone N

- La protection des haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, dont certaines sont situées en zones urbaines
- Le classement de « La Brèche du Diable » en Z.N.I.E.F.F
- L'identification des espaces boisés classés : « Les Roches »
- La préservation du patrimoine

La protection des espaces naturels à fort enjeux se traduit notamment par le classement de la « Brèche au Diable » en Z.N.I.E.F.F., et les espaces boisés, classés en E.B.C. Les haies trouvent leurs places dans le règlement graphique du P.L.U. et sont protégées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Les espaces agricoles sont classés en zone A qu'ils soient dans le bourg ou en dehors des parties urbanisées de la commune. Ce classement permet leur protection. Il y a quelques terres cultivées se situant à l'Est de la commune classées en zones N. Ces parcelles se situant près du bourg permettent les usages agricoles mais interdisent les constructions servant à ces activités.

Au sein du bourg, situé dans les zones UC et UP se trouvent 3 espaces représentant la « trame jardin » de Potigny, et sont en l'occurrence protégés par les dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

- **Mobiliser les leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique**
- **Favoriser le recours aux énergies renouvelables : inciter à l'utilisation des énergies renouvelables (notamment la biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères**

L'article 15 des zones urbaines et à urbaniser relayent cet objectif, avec une disposition permettant le recours aux énergies renouvelables.

En termes de préservation des vues paysagères, cet objectif est également repris dans les mêmes articles : *l'installation de tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.*

- **Accompagner l'activité agricole en engageant la réflexion sur une voie de contournement du bourg de Potigny**

Une voie de contournement du bourg de Potigny par les engins agricoles est en réflexion, celle-ci est identifiée par les emplacements réservés numéros 6, 8 et 9. L'aménagement de cette voie débute au sud de la commune dans la zone UB, puis longe les zones UP et 1AU pour enfin traverser la zone A et regagner la voirie plus au Nord. Cette voie de contournement permettrait aux engins agricoles d'éviter la voie municipale pénétrante de Potigny : la rue du Général Leclerc.

## **PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES RETENUES DANS LE CADRE DU TRAVAIL CONDUIT SUR LE P.A.D.D.**

### **1. Le projet communal**

Après plusieurs décennies lors desquelles la commune de Potigny a perdu des habitants, la tendance s'est inversée depuis le début des années 2000. En effet son attractivité est aujourd'hui démontrée par la (très) bonne commercialisation des derniers lotissements ayant vu le jour (*cf. Lotissement au nord de la commune*). De plus, la majorité du solde migratoire est composé de jeunes ménages, notamment lors de la période 2007-2012 ; pendant laquelle la plupart des arrivants étaient des familles (30-44 ans) avec enfants (0-14ans).

Potigny vise donc un projet de croissance qui reste raisonnable : prévision de 0.80% d'augmentation de la population par an, soit 2 300 habitants d'ici 2030. Ce projet répond aux objectifs du SCoT et permettra de conforter la commune dans son rôle de Pôle Secondaire du Pays de Falaise.

### **2. Calcul du « point d'équilibre démographique »**

#### **Définition de point d'équilibre**

La notion de « *Point d'équilibre* » ou « *Point Mort* » est une des méthodes d'approches privilégiée pour mesurer les besoins en logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles. Pour calculer ce point d'équilibre démographique, trois paramètres sont à prendre en compte : le *Renouvellement (R)*, le *Desserrement (D)* et la *variation des résidences secondaire et logements vacants (RSLV)*.

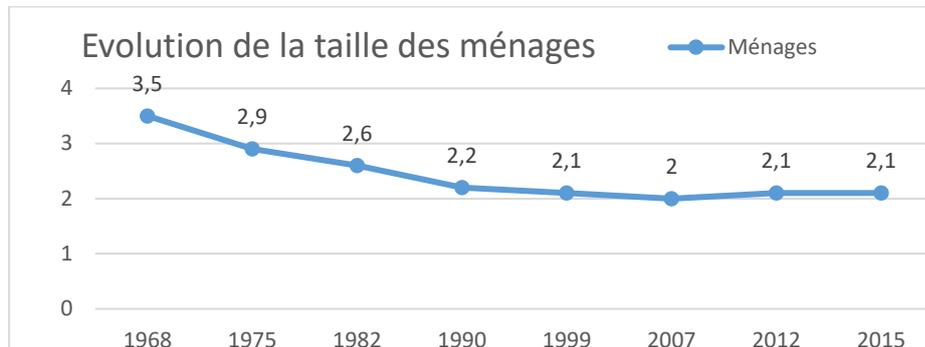
#### **Le desserrement des ménages :**

Il s'agit d'une diminution de la taille moyenne des ménages pour causes de séparations, familles monoparentale, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre de ménages et à un accroissement en besoins de logements.

Le nombre de personnes par logements constaté en 2015 est de 2,1. Les projections émises quant à la taille des ménages projettent une stabilité, avec environ 2,1 personnes par ménages d'ici 2030. Ce chiffre est une évaluation fondée sur les tendances statistiques les plus récentes.

Cette stabilité fait suite à une baisse intervenue entre 1968 et 2007 où la taille des ménages est passée de 3,7 personnes à 2. Cette baisse est due notamment à la réduction des effectifs de la mine puis à sa fermeture en 1989 qui a eu d'importantes conséquences démographiques et économique. En effet, la décroissance de la population de Potigny a été constante entre 1968 et 1999. Depuis cette date, une nouvelle reprise de la croissance démographique est observée sur la commune. Celle-ci est due au solde migratoire et non au solde naturel.

Cependant, le phénomène de desserrement reste un phénomène global que l'on observe sur de nombreuses communes à l'échelle du département et même à l'échelle nationale.



(Source INSEE)

### Calcul du desserrement :

(Population résidente en 2015 / Nombre de personnes par logement estimé en 2030)  
 – (estimation population résidente en 2030/nombre de personnes par logement en 2015)

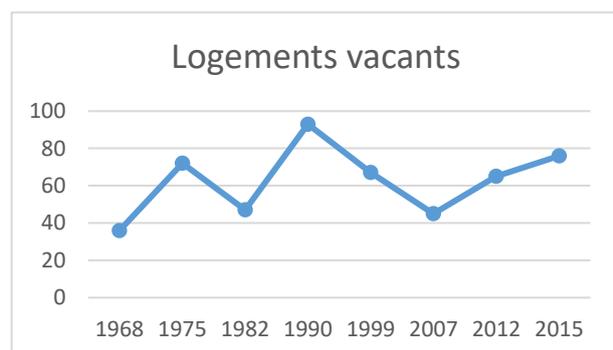
$$(2058/2,1) - (2300/2.1) = \mathbf{130 \text{ logements environ}}$$

### Variation résidence secondaire et logement vacant (RSLV)

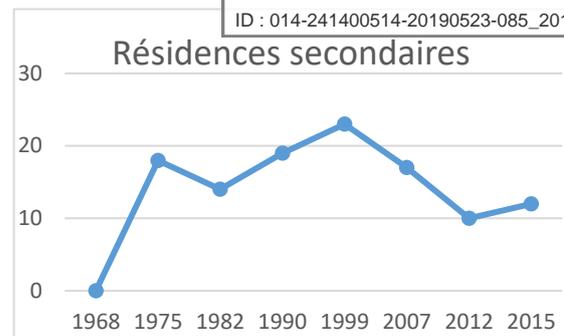
Ces deux graphiques représentent l'évolution des logements vacants et des résidences secondaires au sein de la commune de Potigny depuis 1968.

Les chiffres de logements vacants sont à relativiser puisque l'INSEE a recours à une définition large pour définir les logements vacants (cf. rapport de présentation)

Un recensement a été fait par la DGFIP pour la commune, ce sont les chiffres de ce recensement qui ont été utilisés pour les calculs du RSLV



Par ailleurs, la part des résidences secondaire sur la commune a toujours été relativement faible.



(Source INSEE)

Calcul de variation des résidences secondaire et des logements vacants :

*(Variation du nombre de résidences secondaire estimé 2030-2015) + (variation du nombre de logements vacants estimé 2030-2015)*

$(10-12) + (80-60) = \text{variation de } +18 \text{ environ}$

Les précisions méthodologiques apportées ci avant ont montrés la complexité du travail statistique, fondé sur des chiffres INSEE relativement vague. Les chiffres tirés du recensement communal ont été préférés dans un souci de précision.

### **Renouvellement**

Le renouvellement correspond aux opérations affectant les logements existants. Ce calcul s'effectue en prenant en compte les constructions nouvelles et les variations du nombre de logement.

Calcul du renouvellement :

*(Estimation du total de construction neuve 2015-2030) – (estimation de la variation du nombre de logement 2030-2015)*

$(214) – (1157-976) = \text{environ } 33$

**Une fois les différents calculs effectués, nous obtenons trois données :**

Desserrement : 130

RSLV : +18

Renouvellement : 33

Ces différentes données permettent de calculer le besoin total de logements nécessaire d'ici 2030 ainsi que le nombre de logements nécessaires au point d'équilibre.

Le point d'équilibre est calculé en fonction du RSLV + Renouvellement soit :

**18+33 =51**

Le besoin en logement total comprend les trois paramètres :

**130+ (18+33) =181**

**Le « point d'équilibre » de la commune est ainsi évalué à environ 51 logements (en plus des 130 logements dû au desserrement) d'ici 2030. C'est le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population à 2 300 habitants.**

L'équation permettant d'évaluer le « point d'équilibre » à environ 51 logements exprime les besoins inhérents à une production de logement qui permet de maintenir le niveau démographique (sans augmentation de la population). Il découle de la structure du parc de logements existants, de leur mutation et des phénomènes sociaux récents liés au desserrement et aux changements de structures familiales.

### **3.Determination du projet d'accueil de la commune**

**La commune exprime son souhait d'atteindre une population communale d'environ 2 300 habitants d'ici 2030.**

L'accueil de 270 habitants d'ici 2030 nécessite la création d'environ 130 logements auxquels sont ajoutés les 51 logements permettant de maintenir la population actuelle. Il faudra donc permettre la construction de **181 logements**.

Le SCoT du pays de Falaise prescrit plusieurs objectifs en termes de productions de logements. Potigny, en tant que Pôle Secondaire, doit poursuivre les objectifs suivants :

→ Création de 25 logements par an (pour les deux pôles secondaire)

Les prévisions actuelles sont de 181 logements jusqu'en 2030 pour la commune de Potigny. En reprenant les objectifs affichés par le SCoT cela fait environ 13 logements par an et par communes que l'on multiplie en nombre d'années jusqu'en 2030 nous donne un total d'environ 181 logement sur la période.

→ Densité moyenne de 15 logements à l'hectare

→ Besoin en extension de foncier évalué à 26,30 ha sur 30 ans (pour les deux communes)

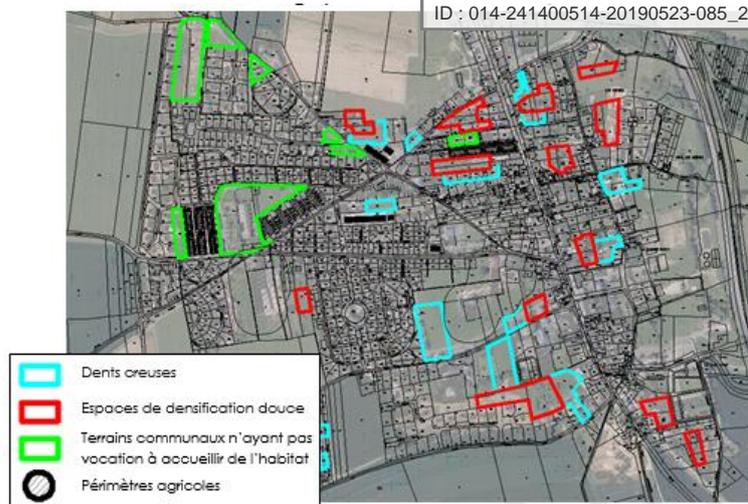
La commune de Potigny a rencontré la commune de Pont d'OUILLY dans le cadre du travail sur leurs PLU et elle a fait part d'objectifs de développement extrêmement restreints (de l'ordre de la programmation d'un seul lotissement). Potigny doit donc agir en conséquence pour parvenir aux objectifs affichés par le SCoT, voire de prévoir à l'avenir d'inciter à des densités supérieures à celle imposées par le SCoT afin pour respecter les objectifs vus précédemment.

**Avec la densité imposée de 15 logts/ha, pour les 181 logements programmés dans le PLU cela représente un besoin foncier de 12 ha environ.**

## Potentiel foncier en dents creuses

Le travail d'identification du potentiel urbain de Potigny a révélé plusieurs dents creuses opérationnelles pour une superficie ramenée à 3ha environs (cf. carte ci-contre, présentée et expliquée dans le P.A.D.D)

Cela affirme le potentiel de densification de la commune, qu'il conviendra d'organiser dans le cadre du travail de P.L.U.



## Besoins fonciers en extension

Avec les 3ha environ de dents creuses identifiées précédemment, ce seraient ainsi environ 9ha qui seraient nécessaires en extension urbaine pour parvenir à l'objectif d'accueil de population avancé par la commune.

## Objectifs de développements urbains

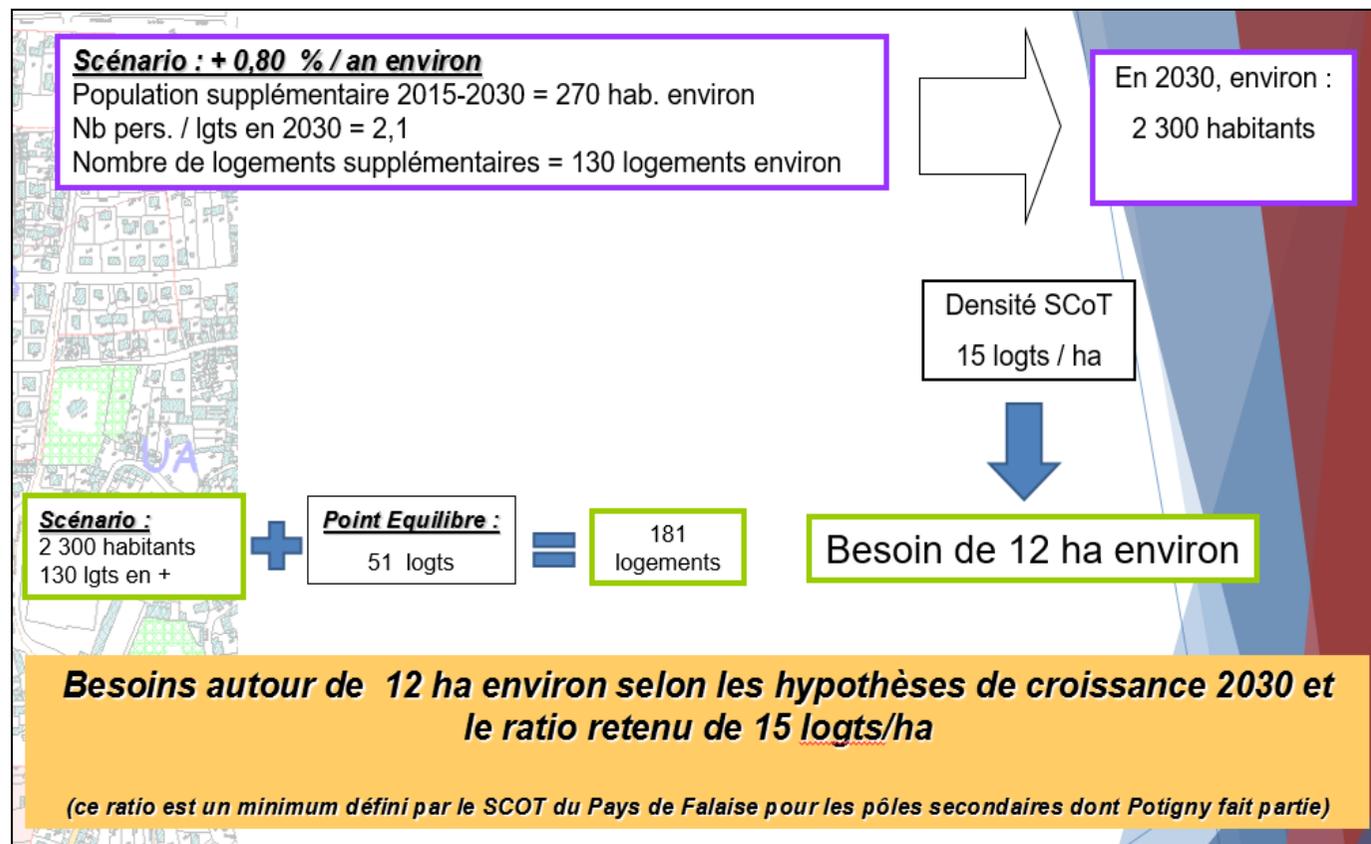
### Besoin en logements pour Potigny à Horizon 2030.

Les objectifs de développements urbains de la commune s'articulent sur les chiffres clefs suivants :

→ La commune de Potigny prévoit une croissance de population de **+0,80% par an**, soit un objectif d'environ **2 300 habitants** à l'échéance du PLU, c'est-à-dire **2030** ; soit environ **270 habitants supplémentaires**.

→ En intégrant les principes de desserrement des ménages, de mutation et de renouvellement du parc de logements, il faudra pour atteindre ces objectifs environ **180 logements, sur environ 12 ha de surface. 3 ha ont déjà été identifiés au sein du tissu urbain.**

→ Imposer la densification des zones à urbanisation de **15 log/ha minimum moyen en cohérence** avec le SCoT du Pays de Falaise qui impose pour un pôle secondaire comme Potigny un minimum de 15 logements par hectare en moyenne à l'échelle de la commune.



## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

#### **ZONE UB**

##### **Caractère de la zone :**

Cette zone correspond au bourg ancien de Potigny. C'est le cœur historique de la commune, centre d'urbanisation dense et continue où se situent les commerces de proximité et les services publics.

Le bâti est implanté en général à l'alignement de l'emprise publique, les murs pignons étant parfois sur rue. Lorsque les constructions sont érigées en retrait, de hauts murs faits de pierre de pays peuvent marquer l'alignement.



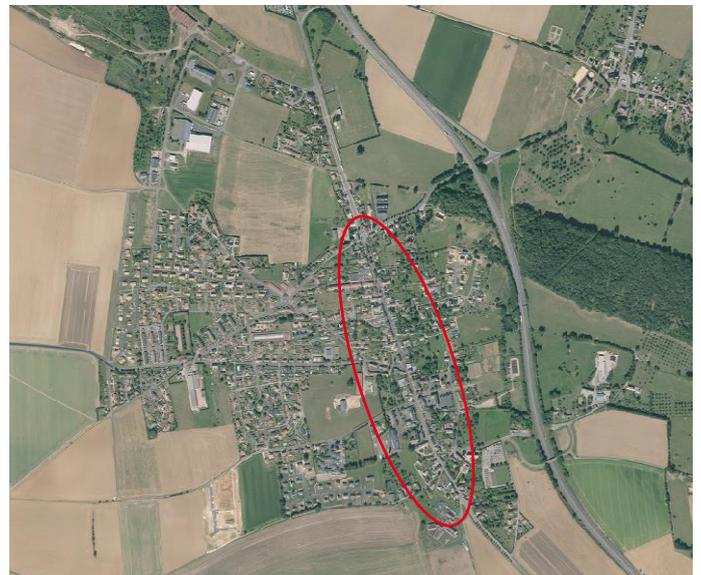
##### **Destination de la zone :**

La zone UB doit préserver ses fonctions de bourg dense et mixte (habitat/commerces/services).

Les règles de la zone UB doivent permettre la réalisation de constructions à usage d'habitation, et l'évolution des constructions existantes. Elles doivent protéger les façades commerciales qui existent dans la zone à travers le « linéaire commercial » de la rue du Général Leclerc.

La zone UB doit prévoir un développement cohérent des formes urbaines (densification, extensions.) et permettre la diversification de la forme des constructions futures tout en préservant l'architecture traditionnelle typique du Bourg de Potigny.

La zone UB est partiellement concernée par une servitude AC1 (protection de monuments historiques).



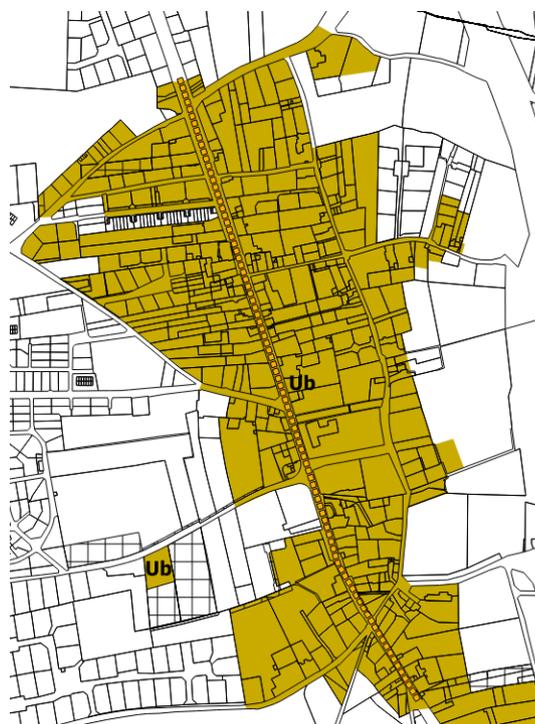
## DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UB.

### LINEAIRE COMMERCIAL

De part et d'autre de la rue du Général Leclerc, du Nord au Sud de la commune a été délimité un linéaire commercial en application de l'article L. 151-16.

Cet outil répond à la problématique du maintien des surfaces commerciales existantes face au risque d'un changement de destination vers de l'habitat, risque identifié par la commune dans le cadre du diagnostic.

L'outil « linéaire commercial » reporté sur le plan de zonage permet de répondre à cette problématique puisque l'article 1 de la zone Ub précise que pour les façades la règle suivante s'applique : le changement de destination des constructions affectées aux commerces, services, vers du logement ou un autre usage est interdit.



## Les principes réglementaires de la zone UB :

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p>En zone UB, sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation ;</li> <li>Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat. La construction d'équipements publics ;</li> <li>Les opérations de lotissements ;</li> <li>Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ;</li> <li>Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.</li> <li>Les entrepôts de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.</li> <li>Le changement d'affectation et/ou de destination des constructions existantes, sauf ceux mentionnés à l'article 1.</li> </ul> <p>Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de P.L.U., les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.</p> <p>Ces règles visent donc à respecter l'enjeu identifié précédemment : permettre le développement des constructions existantes au sein de ce tissu urbain spécifique, respecter la mixité fonctionnelle qui existe sur cette zone, et conserver le caractère urbain à vocation majoritairement résidentielle du secteur (interdiction d'activités source de nuisances).</p>	<p>L'emprise au sol maximum des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle,</p> <p>Il n'est pas fixé de limites d'emprise au sol si l'application des règles ne permet pas d'édifier une surface minimum de 140m<sup>2</sup> de plancher sur la parcelle ou l'unité foncière.</p> <p><b>Le coefficient retenu pour cet article tient compte de la géométrie des parcelles sur ce secteur, tissu urbain dense, resserré, il permet la densification et la construction de parcelles de petites surfaces.</b></p>	<p>Les constructions nouvelles devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.</li> <li>Soit à 3m minimum par rapport à l'alignement,</li> </ul> <p>Si la construction est édifiée en retrait par rapport à la voie, l'alignement sera reconstitué par la construction d'un mur maçonné de pierre de pays, ou enduit dans des teintes en harmonie avec l'environnement immédiat.</p> <p>Dans le cas d'un alignement de fait observé sur des fonds parcellaires voisins, la construction devra respecter cet alignement.</p> <p>Si un alignement préexiste sur la parcelle, avec un mur érigé en front de rue, d'un minimum de 1,80m de haut, alors la construction peut être édifiée en retrait de 3m minimum par rapport à la voie.</p> <p>Des reculs différents peuvent être autorisés pour les extensions.</p> <p><b>Cette règle traduit la volonté de respecter le tissu urbain existant, ses spécificités, et de maintenir l'effet de rue qui existe sur ce secteur.</b></p>	<p>La construction principale ou l'extension) sera implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>soit en limite séparative</li> <li>soit avec un recul de 2m minimum</li> </ul> <p>Sont autorisés dans cette « bande de 2m » :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et extensions de moins de 4m de haut</li> <li>Les constructions en adossements à des bâtiments déjà construits en limites séparatives, dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci</li> </ul> <p><b>Cette règle permet l'évolution des constructions existantes en fonds de parcelles, afin de préserver les paysages urbains perceptibles depuis la rue.</b></p>	<p>Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 14,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, le « niveau naturel du sol » retenu est le point médian entre le point le plus haut constaté, et le point le plus bas, sous l'emprise au sol prévue pour la construction</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau moyen du terrain naturel, de plus de 0,60 mètres.</p> <p><b>Cette règle vise à permettre la réalisation de constructions à étages et/ou favoriser les opérations de densification verticale.</b></p>

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

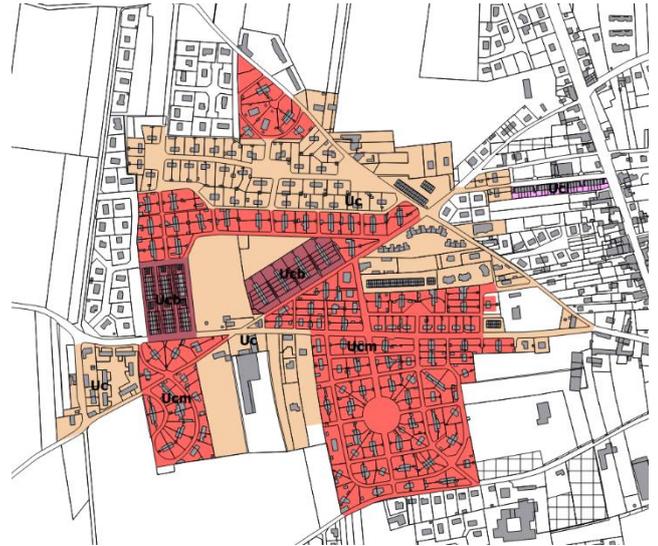
### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

#### **Zone UC**

##### **Caractère de la zone :**

Secteur d'habitat minier, dense voire très dense, comprenant plusieurs cités dont l'organisation urbaine caractérise la commune de Potigny.

Des secteurs font l'objet d'un zonage spécifique en raison du tissu urbain particulier composé d'habitats aux caractéristiques architecturales spécifiques des cités minières.



##### **Destination de la zone :**

La zone UC doit préserver son caractère purement résidentiel.

Le règlement de la zone UC va dans le sens de la qualité et de la préservation architecturale, en termes d'aspects extérieurs.

En effet, la dynamique réglementaire retenue conduit les constructions à satisfaire aux exigences de respect de l'unité architecturale et paysagère des cités minières.

Les différents secteurs (UCi, UCb, UCm) sont soumis à des dispositions particulières.



### **Secteur UCL**

La zone UC comprend le secteur UCL qui correspond aux constructions de la rue de la Libération.

Les Vieilles Cités sont composées de quatre blocs de bâtiment comprenant chacun six logements. Ce sont les premières cités ouvrières construites sur la commune de Potigny.



### **Secteur UCB**

La zone UC comprend le secteur UCb, où le bâti est organisé en « bloc ». Cette zone correspond au secteur où le bâti est organisé en « bloc ». Celui-ci fut construit lors de la 2<sup>ème</sup> campagne de constructions.

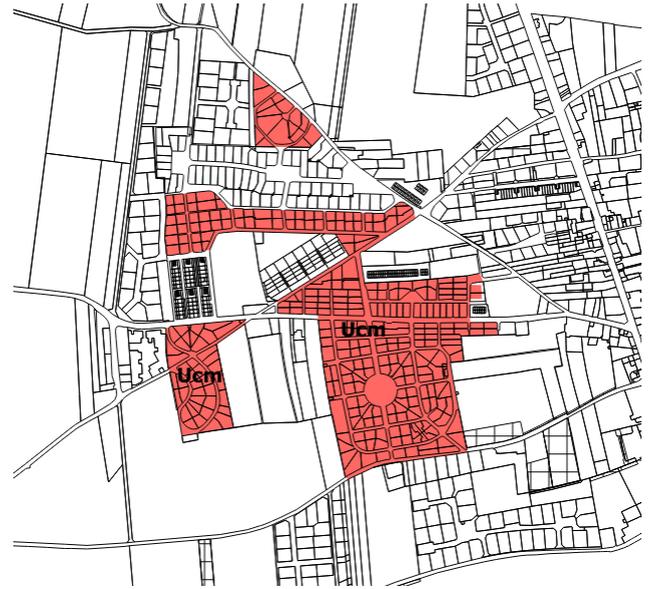
Les bâtiments sont implantés de façon perpendiculaire aux voies publiques et en retrait des limites séparatives pour laisser place à un petit jardinet à l'avant du logement. Une bande de stationnement est prévue pour les logements le long de la voie de circulation (rue Louis Bouillard) en extrémité de chaque blocs (rue Louis Lefevre).



## **Secteur UCM**

La zone UC comprend le secteur UCm, qui correspond au secteur englobant la cité minière « résidentielle ». Les constructions de ce secteur sont caractérisées par une architecture typique des logements ouvriers.

Les logements de ces secteurs sont issus des trois campagnes de constructions des cités minières avec les mêmes bases architecturales : maisons en briques rouges, toitures en ardoises ou en tuiles, maisons jumelées par deux ou quatre et implantation des bâtiments en retrait des voies publiques pour laisser place au jardin devant le logement.



Pour ces trois secteurs, les éléments de modénatures, les dimensions des percements et l'aspect général de la construction, en ce qui concerne notamment les matériaux existants, est à conserver, à reproduire ou à remplacer.

Il est rappelé à l'article 11 que pour les secteurs de la zone UC, les dispositions de l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme sont applicables : *le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumental*

**Les principes réglementaires de la zone UC :**

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p>En zone Uc sont autorisés sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation (sauf dispositions particulières applicables aux secteurs Ucl,Ucb,Ucm) ;</li> <li>Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat. La construction d'équipements publics ;</li> <li>Les opérations de lotissements ;</li> <li>Les ouvrages ou équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers</li> <li>Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risque ou de nuisances supplémentaire.</li> <li>Les entrepôts de moins de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.</li> <li>Le changement d'affectation et/ou de destination des constructions existantes, sauf destinations mentionnées à l'article 1.</li> </ul> <p>Dispositions particulières applicables aux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>En secteur Ucl : Les extensions des constructions existantes sont autorisées, mais seulement côté jardin, et dans la limite du niveau du rez-de-chaussée</li> <li>En secteur Ucb : les annexes, dont la surface maximum sera de 4m<sup>2</sup></li> <li>En secteur Ucm : les annexes non visibles depuis la rue. Les extensions, uniquement dans le prolongement de la construction existante, et dans la stricte limite de l'alignement de la façade principale par rapport à la rue.</li> </ul> <p>Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risque ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risque sur la protection des biens et des personnes.</p> <p>En raison des divisions en sous-secteurs de la zone Uc, des dispositions particulières régissent la construction des secteurs Ucl, Ucb et Ucm tendant à garantir l'unité architecturale de cette zone. Un cahier de prescription architecturale permet de préciser ces spécificités (cf. Fin de règlement)</p>	<p>L'emprise au sol des constructions pourra atteindre, au maximum : 50% de la surface de la parcelle constructible</p> <p>Le coefficient retenu tient compte de la surface des parcelles</p>	<p>Dans le cas d'un alignement de fait observé sur fonds parcellaires voisins, la construction devra respecter cet alignement.</p> <p>Dans les autres cas, la construction sera implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit à l'alignement,</li> <li>Soit à 3m minimum par rapport à l'alignement.</li> </ul> <p>Pour les annexes de faibles dimensions (hors garages), il ne s'applique pas de règle de retrait par rapport aux emprises publiques, tant qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.</p> <p>En secteur Ucb : les annexes d'une surface maximum de 4m<sup>2</sup> sont autorisées, à condition d'être implantées à l'alignement des voies.</p> <p>En secteur Ucm : Les extensions mesurées (dont l'emprise au sol est inférieure à celle de la construction qu'elle étend) des constructions existantes sont autorisées.</p> <p>S'il n'existe aucune extension à la construction principale : l'extension sera implantée dans le prolongement de la façade principale, et dans la stricte limite de l'alignement de cette façade par rapport à la rue.</p> <p>S'il existe un ou plusieurs extensions à la construction principale : l'extension sera implantée dans le prolongement d'une extension existante, formant ainsi un L ou prolongeant l'alignement du bâtiment existant par rapport à la rue.</p> <p>Cette règle traduit la volonté de respecter le tissu urbain existant, ses spécificités, et de maintenir l'effet de rue qui existe sur ce secteur. En effet, le secteur UC présente un tissu urbain proche des tendances</p>	<p>Un retrait minimum de 3m doit être observé, sauf pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les constructions et extensions de moins de 4m de haut, qui peuvent être implantées en limites séparatives ;</li> <li>les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limites séparatives, dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.</li> </ul> <p>Cette règle permet l'évolution des constructions existantes en fonds de parcelles, afin de préserver les paysages urbains perceptibles depuis la rue.</p>	<p>Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction. Dans le cas d'un terrain en pente, le « niveau naturel du sol » retenu est le point médian entre le point le plus haut constaté, et le point le plus bas, sous l'emprise au sol prévue pour la construction. Les façades exhaussées devront être traitées dans un aspect identique à celui des autres niveaux de la construction. Les constructions et équipements publics seront exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.</p> <p>En secteur Ucl : les extensions sont admises côté jardin, mais seulement dans la limite du niveau du rez-de-chaussée.</p> <p>En secteurs Ucm : Les toitures des extensions devront se situer sous le niveau de la gouttière de la construction principale existante.</p> <p>Cette règle est issue des hauteurs constatées sur le secteur. Et l'évolution du bâti existant tient compte des spécificités architecturales remarquées (cf. cahier des prescriptions)</p>

		<p>pavillonnaires ; le secteur Ucb est fait de blocs accolés, et le secteur Ucm est un tissu urbain hétérogène atypique parfois dense. L'ensemble des règles présentées ci-avant tiennent compte de ces spécificités.</p>		
--	--	---	--	--

## DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UC.

### ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES ET PROTEGES AU REGLEMENT (L 151-23 CU)

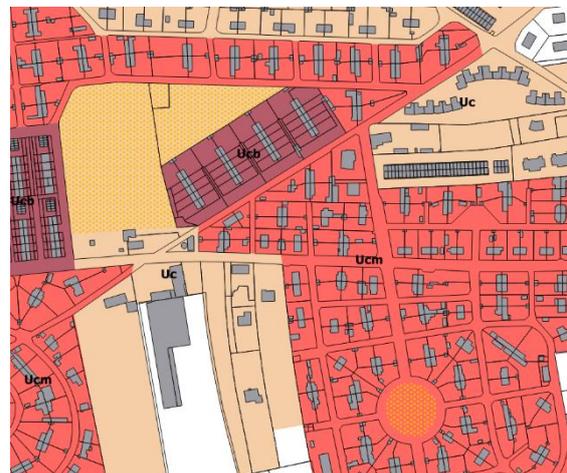
Dans la zone UC sont identifiées plusieurs haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection intervient en complément de celle qui porte sur les Espaces Boisés Classés. En effet, la protection réglementaire EBC n'a pas paru systématiquement adaptée à la protection de haies type haies bocagères, notamment pour la raison suivante : l'EBC introduit de fortes contraintes à l'entretien, et très peu de souplesse réglementaire à l'égard de cet outil naturel vivant qu'est la haie, qui peut être dans les usages, modelée, calibrée ou profilée afin de conserver son rôle écologique (hydraulique notamment).



Cette réflexion a donc conduit à, ponctuellement, préférer une protection sous forme d'un repérage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cet article précise que *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*

L'outil de protection que constitue l'article L 151-23CU a été mobilisé dans un autre cadre, celui de la mise en place d'une « trame jardins ».

Cela résulte d'un repérage de grands terrains non bâtis, en ville, ou d'agglomération de fonds de jardins peu ou pas bâtis. Ces terrains constituent des espaces de respiration, dans le bourg, et complètent la trame verte identifiée sur la commune.



La commune a donc acté le fait que ces terrains ou ensemble de terrains gagneront à ne pas être densément construits, et donc à conserver cette qualification de jardin au sein de la zone urbaine. La disposition réglementaire retenue est la suivante : au sein de ces espaces, seules les petites constructions (de moins de 10m<sup>2</sup>) pourront être autorisées. Seules les constructions d'équipements publics (terrain de jeux, sanitaire, abri...) pourront faire plus.

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

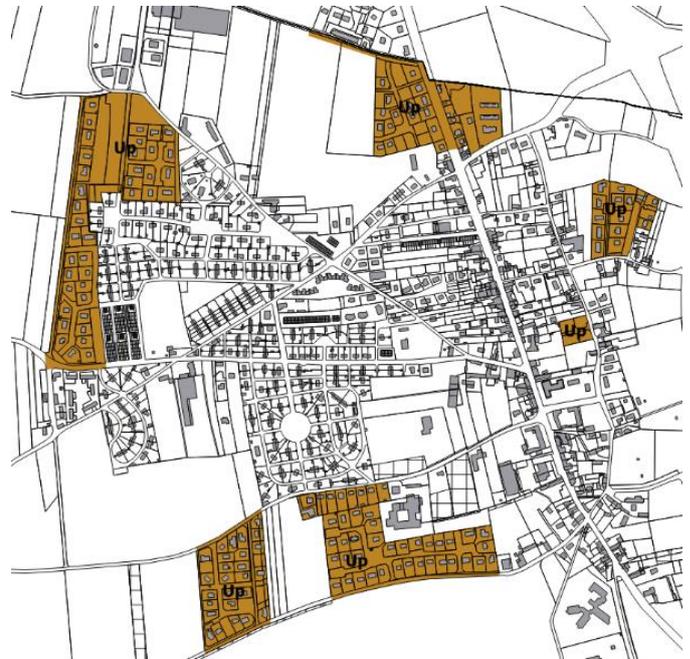
### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

#### ***ZONE UP***

##### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone Up regroupe les opérations les plus récentes d'habitat pavillonnaire sur la commune. Cette zone correspond au développement de l'urbanisation de Potigny, à partir des années 2000.

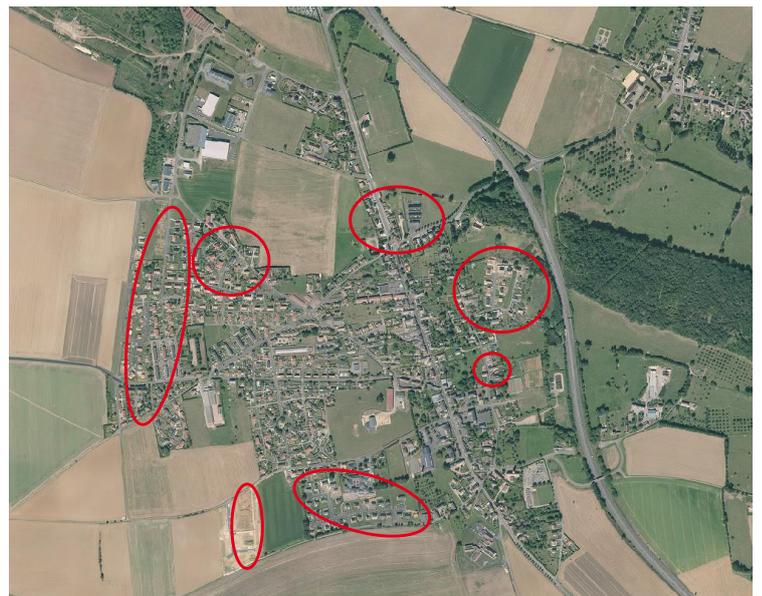
Le tissu urbain qui existe en zone UP est donc moins dense qu'en zone UC et UB, avec des parcelles de surfaces supérieures. L'habitat est pavillonnaire avec des constructions souvent implantées en milieu de parcelles.



##### **DESTINATION DE LA ZONE :**

La zone UP doit garder son caractère principalement résidentiel.

Les règlements de cette zone vont dans le sens de la qualité architecturale en termes d'aspect extérieur. En effet, la dynamique réglementaire retenue conduit les constructions futures à quitter les standards des constructions de la fin du siècle dernier, pour aller vers une architecture contemporaine de qualité, ou vers des aspects rappelant l'architecture traditionnelle de la zone UC.



La zone UP est partiellement concernée par une servitude AC1 (protection de monuments historiques).

**Les principes réglementaires de la zone UP :**

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p><b><u>En zone Up, sont autorisés sous condition :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les annexes et extensions des constructions existantes à usage d'habitation ;</li> <li>▪ Les constructions de commerce ou de service, compatibles avec la proximité de l'habitat. La construction d'équipements publics ;</li> <li>▪ Les opérations de lotissements ;</li> <li>▪ Les ouvrages et les équipements sous réserve d'être publics ou d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques et paysagers ;</li> <li>▪ Les activités artisanales lorsque les bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances supplémentaires.</li> <li>▪ Les entrepôts de moins de 500m<sup>2</sup> de Surface de plancher et sous-réserve d'être compatible avec la proximité de l'habitat.</li> <li>▪ Le changement d'affectation et/ou de destination des constructions existantes, sauf ceux mentionnés à l'article 1.</li> </ul> <p>Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.</p> <p>Il est ici prévu de conforter le caractère principalement résidentiel de la zone, par l'interdiction d'installation d'activités sources de nuisances, tout en permettant le développement d'une mixité fonctionnelle, notamment par l'installation d'activités commerciales ou de services.</p>	<p>L'emprise au sol des constructions pourra atteindre, au maximum : 50% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.</p> <p>Le coefficient retenu tient compte de la surface des parcelles, qui est assez importante sur ce secteur.</p>	<p>La construction sera implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit à l'alignement des voies,</li> <li>- Soit en retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies.</li> </ul> <p>Pour les annexes de faibles dimensions (hors garages), il ne s'applique pas de règle de retrait par rapport aux emprises publiques, tant qu'elles ne sont pas visibles depuis la rue.</p> <p>Cette règle permet, comme pour la zone UB, de construire à l'alignement des voies ce qui permettrait à ce secteur de produire un effet de rue, ce qui serait bénéfique au secteur urbain majoritairement pavillonnaire.</p>	<p>Un retrait minimum de 4m doit être observé, sauf pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions et extensions de moins de 4m de haut, qui peuvent être implantées en limites séparatives ;</li> <li>- les constructions en adossement à des bâtiments existants déjà construits en limites séparatives, dans la limite de hauteur et de longueur de ceux-ci.</li> </ul> <p>Cette règle permet d'envisager des solutions en termes d'évolution des constructions existantes en fonds de parcelles.</p>	<p>Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11,00 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</p> <p>Dans le cas d'un terrain en pente, le « niveau naturel du sol » retenu est le point médian entre le point le plus haut constaté, et le point le plus bas, sous l'emprise au sol prévue pour la construction.</p> <p>Le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau moyen du terrain naturel, de plus de 0,60 mètres.</p> <p>Cette règle vise à entretenir l'harmonie des paysages urbains sur ce secteur.</p>

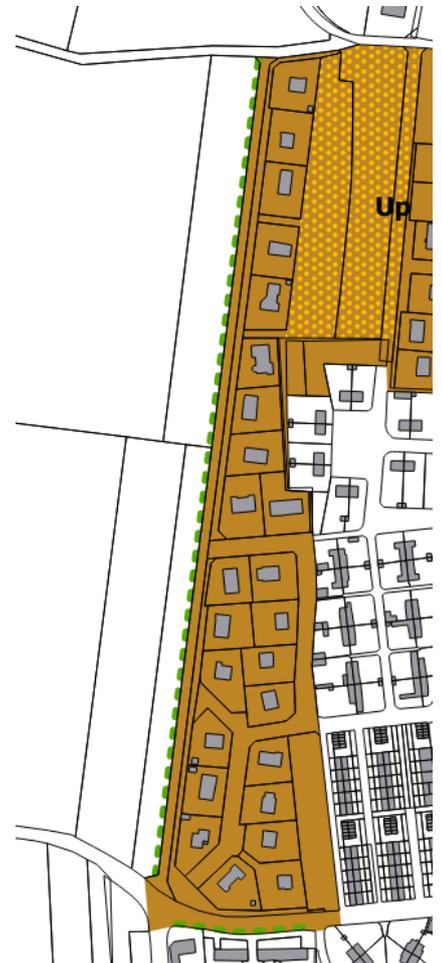
## DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LA ZONE UP.

### ELEMENTS DE PATRIMOINE REPERES ET PROTEGES AU REGLEMENT (L 151-23 CU)

Dans la zone UC sont identifiées plusieurs haies au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection intervient en complément de celle qui porte sur les Espaces Boisés Classés.

En effet, la protection réglementaire EBC n'a pas paru systématiquement adaptée à la protection de haies type haies bocagères, notamment pour la raison suivante : l'EBC introduit de fortes contraintes à l'entretien, et très peu de souplesse réglementaire à l'égard de cet outil naturel vivant qu'est la haie, qui peut être dans les usages, modelée, calibrée ou profilée afin de conserver son rôle écologique (hydraulique notamment).

Cette réflexion a donc conduit à, ponctuellement, préférer une protection sous forme d'un repérage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cet article précise que *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation*



L'outil de protection que constitue l'article L 151-23CU a été mobilisé dans un autre cadre, celui de la mise en place d'une « trame jardins ».

Cela résulte d'un repérage de grands terrains non bâtis, en ville, ou d'agglomération de fonds de jardins peu ou pas bâtis. Ces terrains constituent des espaces de respiration, dans le bourg, et complètent la trame verte identifiée sur la commune.

La commune a donc acté le fait que ces terrains ou ensemble de terrains gagneront à ne pas être densément construits, et donc à conserver cette qualification de jardin au sein de la zone urbaine. La disposition réglementaire retenue est la suivante : au sein de ces espaces, seules les petites constructions (de moins de 10m<sup>2</sup>) pourront être autorisées.



## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

#### **ZONE UE**

##### **Caractère de la zone**

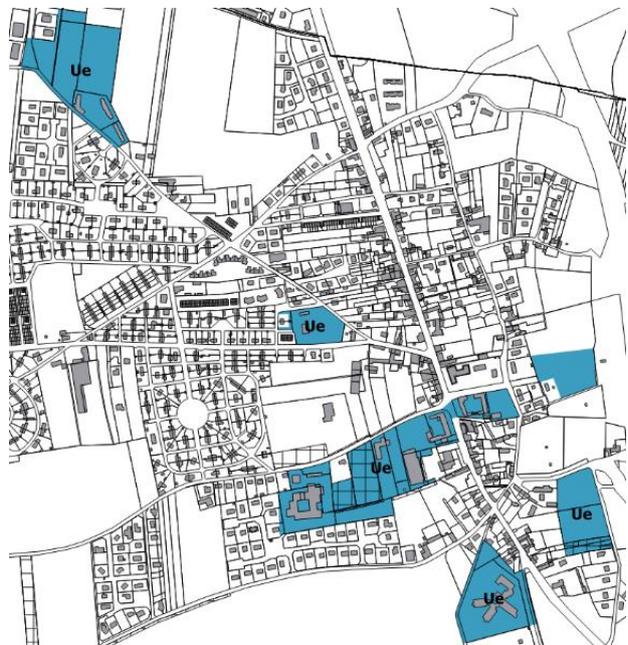
Cette zone correspond aux espaces dédiés aux équipements publics et collectifs de Potigny, principalement situés sur le territoire communal.

La zone UE comprend des terrains sportifs, de loisirs ou de stationnements, les terrains occupés par la mairie et les bâtiments annexes ; ateliers municipaux ; logements ; salle des fêtes ; cimetière ; centre de secours et d'incendie, écoles, collège, EPHAD.

Ces terrains étant principalement de propriété communale, le règlement qui accompagne cette zone a été construit pour permettre l'entretien et le développement d'équipement à vocation publique et collective.

##### **Destination de la zone**

La zone UE doit conserver sa vocation qui est celle de l'accueil d'équipements publics et collectifs. La propriété foncière et la gestion du bâti étant toujours, sur ce secteur assuré par la commune. Il s'agissait donc de bâtir un règlement adapté à des gabarits architecturaux souvent plus importants par rapport à des considérations urbaines classiques, ainsi qu'à des problématiques liées à l'accessibilité et la sécurité des lieux et aux aspects extérieurs qui peuvent être éloignés des standards résidentiels.



**Les principes réglementaires de la zone UE :**

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p><b><u>En zone Ue, sont autorisées sous conditions :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les ouvrages et les équipements, dont constructions, sous réserve d'être publics ou d'intérêt public.</li> <li>• Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.</li> <li>• Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.</li> <li>• Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'intérêt commun/ général.</li> </ul> <p>Le règlement garantit la conservation de ces espaces en un foncier dédié aux activités et bâtiments à vocation d'intérêt commun / général. Il autorise l'évolution des constructions, y compris les changements de destination, à condition que cette vocation soit respectée.</p>	<p>Sans objet</p> <p>Ce secteur étant de propriété et de gestion publique, le coefficient a été fixé à 100%, de manière à ne freiner aucun projet sur ce secteur, avec la tacite garantie que les exigences émises par les services de sécurité et d'accessibilité seront respectées par le porteur de projet</p>	<p>Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies ou emprises publiques, ou en respectant un recul satisfaisant les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.</p> <p>Les équipements concernés par ce zonage étant majoritairement situés dans le bourg ancien de Potigny, ils sont imbriqués au sein d'un tissu parcellaire dense. Aussi, les règles d'implantation sont permissives, afin de ne pas se révéler bloquantes, et ici encore avec à l'esprit que seuls des projets à vocation d'intérêt général sont destinés à être entrepris dans cette zone.</p>	<p>Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement des limites séparatives, ou en respectant un recul satisfaisant les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.</p> <p>Le raisonnement, pour la rédaction de cet article, est identique à celui développé pour les retraits par rapport aux voies et emprises publiques.</p>	<p>Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 11 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</p> <p>Cette règle vise à entretenir l'harmonie des paysages urbains sur ce secteur.</p>

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES URBAINES**

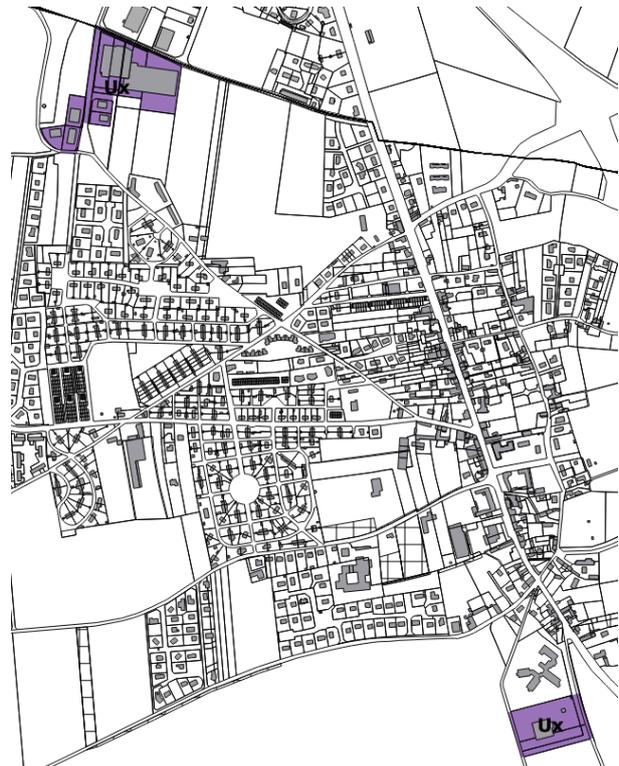
#### **ZONE UX**

##### **Caractère de la zone**

La zone UX est une zone urbaine à vocation principale d'activités commerciales, industrielles et artisanales.

La zone UX nord représente la Z.A Ariana et s'étend sur les communes de Potigny et de Soumont-Saint-Quentin. Elle accueille actuellement six entreprises.

Au sud de la commune, la deuxième zone UX accueille un centre commercial de proximité : Carrefour Contact.



##### **Destination de la zone**

La zone UX doit conserver sa vocation principale qui est l'accueil d'activités commerciales, industrielles et artisanales. Le règlement va en ce sens en interdisant les constructions à usages d'habitation (sauf conditions particulières).



**Les principes réglementaires de la zone UX :**

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p><b>En zone Ux, sont autorisées sous conditions :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires (de services), ou industrielles, à condition d'être compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitation.</li> <li>Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées à l'hébergement des personnes dont la présence permanente ou saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des locaux sont autorisées.</li> <li>Les équipements publics.</li> <li>La reconstruction d'aspect et de surface plancher identique des constructions détruites après sinistre, dégradations notoires ou démolies pour des raisons d'insalubrité. Dans ces cas, le projet pourra être exempté des règles définies aux articles Ux6 à Ux13.</li> <li>Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.</li> <li>Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'activités artisanales, commerciales ou tertiaires (de services).</li> </ul> <p>Le règlement garantit la conservation de ces espaces en un foncier dédié aux activités et bâtiments à vocation activités commerciales, industrielles et artisanales.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface du terrain.</p> <p>Le coefficient retenu tient compte de la surface des parcelles, qui est assez importante sur ce secteur, et du besoin des activités économiques.</p>	<p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.</p> <p>Les équipements concernés par ce zonage étant majoritairement situés en périphérie de Potigny, les règles d'implantation sont faites de manière à respecter les normes de sécurité et d'accessibilité.</p>	<p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.</p> <p>et à l'accessibilité.</p> <p>Les équipements concernés par ce zonage étant majoritairement situés en périphérie de Potigny, les règles d'implantation sont faites de manière à respecter les normes de sécurité et d'accessibilité.</p>	<p>Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 14 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction.</p> <p>Les éléments de modénature peuvent être admis jusqu'à 15 mètres maximum.</p> <p>Cette règle vise à entretenir l'harmonie des paysages urbains sur ce secteur.</p>

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES A URBANISER**

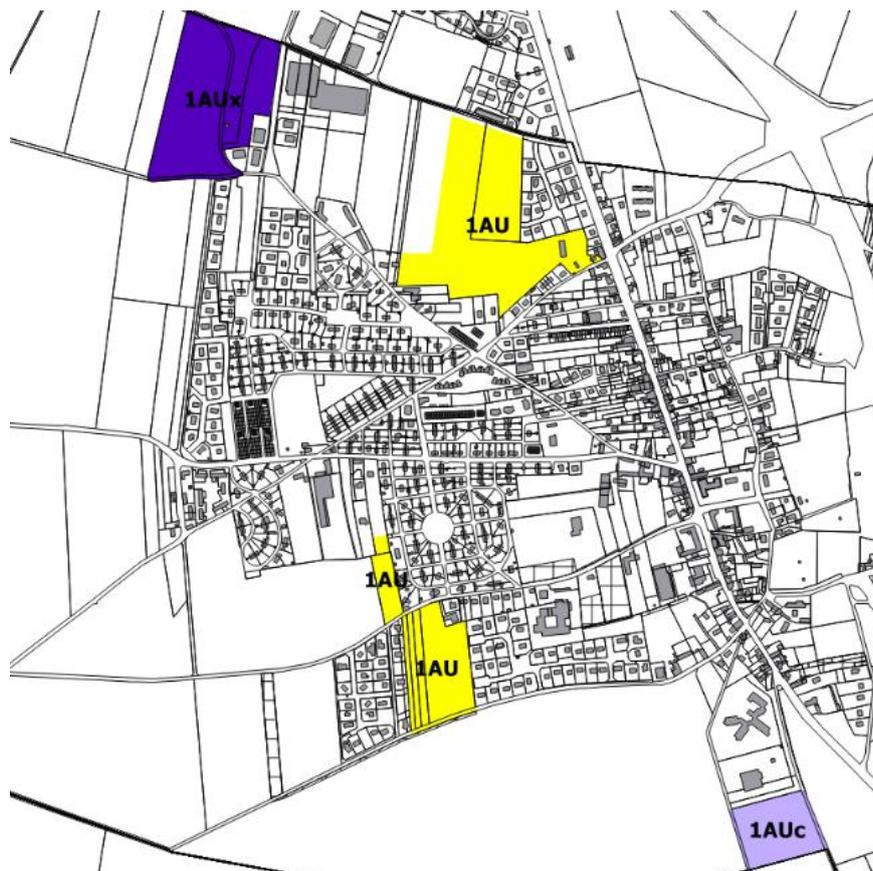
#### **ZONES 1AU**

##### **Caractère de la zone**

Les zones 1AU correspondent aux zones d'extension ou de densification de la commune de Potigny en continuité avec les espaces bâtis actuels. Ces espaces ont été retenus car ils sont situés en dehors des contraintes environnementales.

Toute opération d'aménagement ou de construction devra être réalisée à l'appui des schémas de principes figurant dans les O.A.P.

Les opérations d'aménagement devront être réalisées en continuité du bâti actuel, des liaisons obligatoires et/ou optionnelles sont rappelées au sein de ce cahier des O.A.P.



La commune de Potigny avait pour projet de départ la création de 15,7 ha de zones 1AU au sein de la commune.

Ces objectifs ont été revus à la baisse, compte tenu des prescriptions du SCoT et de la sensibilisation effectuée à la notion de renouvellement urbain et de densité. Une étude de revalorisation du Bourg Ancien et en cours allant en ce sens.



Carte des premières Zones 1AU retenues

Les parcelles retenues pour les zones 1AU permettront le développement d'opération d'aménagement. En effet la capacité de ces parcelles à être desservies en réseaux, de collecte, d'électricité, de télécommunication, d'approvisionnement et d'assainissement d'eau est respectée (Article R. 151-20 du code de l'urbanisme).



« Eaux Sud Calvados » a été créé le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Ce syndicat réunit les anciens membres du Syndicat de Production d'Eau potable Sud Calvados auquel est venu s'ajouter le syndicat du Bocage Falaisien.

En procédant à la création d'un syndicat de production et de distribution conforme au Schéma Départemental de Coopération Intercommunale du Calvados, Eaux Sud Calvados a augmenté considérablement ses capacités de production.

Sa capacité de production s'élève en 2018 à 7 489 500 m<sup>3</sup>/an. En 2016 le volume produit était de 3 993 580 m<sup>3</sup> soit une différence de 3 495 920 m<sup>3</sup> avec la capacité de production autorisée. La production journalière moyenne est de 9 000 m<sup>3</sup> pour une capacité maximum autorisée de 17 000 m<sup>3</sup>.

Eaux Sud Calvados est donc en mesure de fournir quasiment le double de sa production actuelle.

S'agissant plus particulièrement du secteur de la commune de Potigny, il ne présente aucune difficulté d'approvisionnements supplémentaires si nécessaire. Les capacités du réservoir de tête situé, sur la commune de Soumont-Saint-Quentin, où se trouve une station de surpression sont encore sous-utilisées en l'état actuelle de la demande.

En conclusion, Eaux Sud Calvados est en capacité d'alimenter sans aucune difficulté les futures habitations prévues au projet de PLU de la commune de Potigny.

Falaise le 09/08/2018

Le Président  
Dr Claude LETEURTRE

23/10/2018

messenger pro



ZA de Guibray, rue de l'Industrie  
14700 - FALAISE  
Tél. : 02 31 90 42 18 Fax : 02 31 90 24 08  
www.paysdefalaise.fr

## ATTESTATION

Le soussigné, atteste que la station de traitement des eaux usées de la commune de Potigny (installation soumise à déclaration en date du 22/08/2008) est dimensionnée pour traiter une quantité maximale d'effluents de 3 000 Equivalents-Habitants (à titre indicatif, population municipale de Potigny INSEE 2015 : 2 058 habitants).

En conséquence, les effluents des futurs lotissements de résidences pavillonnaires pourront être traités par cet équipement, dans la limite de sa capacité nominale.

Pour servir ce que de droit,

Fait à Falaise, le 22 octobre 2018

Le Président,  
Claude LETEURTRE

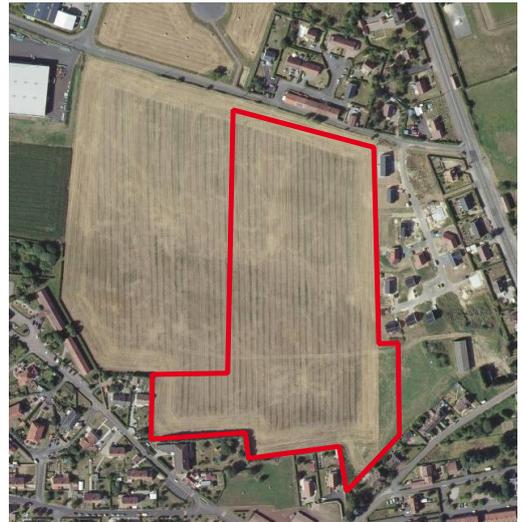


## ZONE 1AU NORD DE POTIGNY

La zone 1AU Nord représente une surface totale d'environ 6,4 ha, principalement dédiée au développement de l'habitat sur la commune de Potigny.

Le cahier des O.A.P précise qu'au sein de la zone 1AU Nord devront être créés des axes mixtes tels que des accès sur le chemin des anciennes cantines, ainsi qu'une entrée et une sortie en sens unique donnant rue Louis Bouillard (Emplacement réservé numéro 1).

Le lotissement le long du chemin des anciennes cantine et de la rue du Général Leclerc est le dernier à avoir vu le jour à Potigny. Les parcelles se sont particulièrement bien commercialisées, ce qui démontre l'attractivité résidentielle de Potigny, il paraissait donc pertinent de se positionner sur ce secteur comme zone 1AU.



La majorité du périmètre extérieur de l'opération est située au contact du bourg. Les O.A.P. prévoient les connexions urbaines et fonctionnelles pour une intégration complète à la ville.

La surface de la zone, sa longueur, favorise la réalisation d'un véritable quartier de ville, en termes de typologies architecturales, d'intégrations d'espaces collectifs et permet de sortir de l'écueil du lotissement « mono-lot ».

Il y a sur cet espace l'enjeu de la requalification le rue des anciennes cantines, en lien avec la Z.A Ariana. Celle-ci valorise cette voie qui a vocation à devenir un axe « structurant » de la commune, et donc à faire évoluer la physionomie urbaine de Potigny.

### ZONES 1AU SUD DE POTIGNY

Les zones 1AU Sud, respectivement A et B dans le cahier des O.A.P, ont une surface de 0,4 ha et de 2,4 ha et sont principalement dédiées au développement de l'habitat sur la commune de Potigny.

Secteur A : dans cet espace est prévu un projet de lotissement communal. Cela répond à une anticipation du développement « sud-ouest » de la commune comme prévus dans les premiers zonage (cf. carte des première zones 1AU retenues)

Secteur B : La configuration de cette importante « dent creuse » rend son urbanisation de fait assez naturelle. Le bâti résidentiel à toute sa place dans cet espace dans le cadre d'opérations de « coutures urbaines ». Le réseau viaire est déjà ouvert sur les parcelles avoisinantes permettant un raccord entre la zone 1AU et les zones UP environnante facilitant l'aménagement de cette zone.

Pour ces différentes zones 1AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des obligations en termes d'insertion paysagère, avec une trame verte (haies, noues...) assurant la transition paysagère entre nouveaux quartier et espaces agricoles, et pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales.

Les O.A.P prévoient aussi des obligations en termes de ratio d'aménagements, de densités de logement (en conformité avec les dispositions du SCoT du Pays de Falaise), et de trame viaire.



## ZONE 1AUX DE POTIGNY

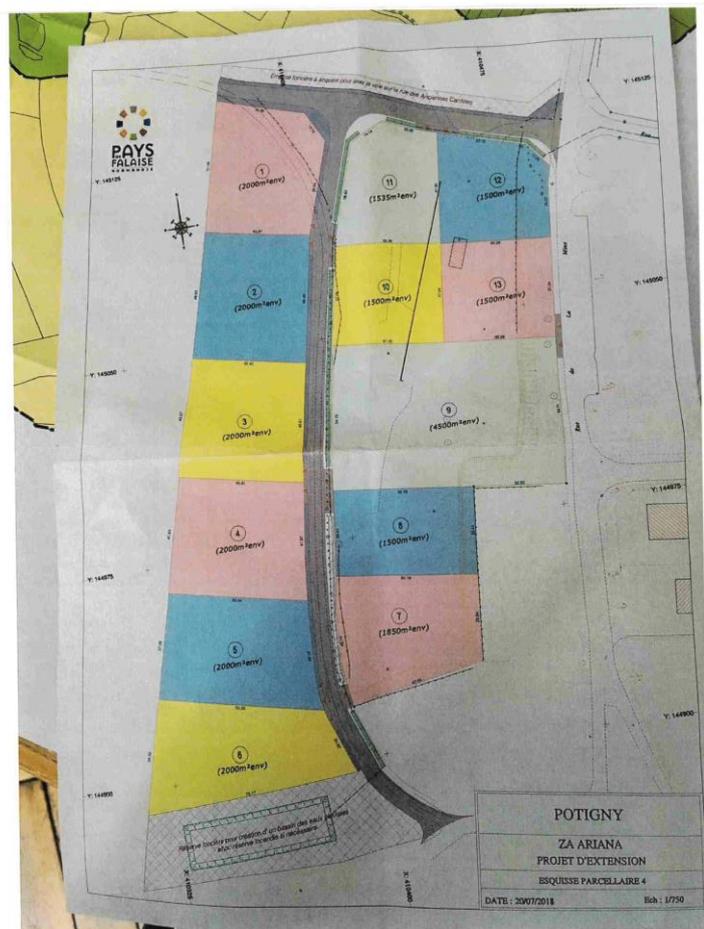
La zone 1AUX représente une surface de 6,2 ha dédiée uniquement aux activités commerciales, industrielles et artisanales.

Au sein des O.A.P se situent plusieurs obligations, notamment pour la voie de desserte principale ou encore en termes de traitement paysager des limites de la zone avec les espaces agricoles.

La Z.A Ariana représente un fort enjeu pour Potigny, de plus cet espace est de compétence communautaire et son développement est prévu dans le SCoT. Cette espace va permettre à de nouvelles activités économiques, artisanale, et industrielles de venir s'implanter dans la commune, dont le transfert dans cette zone du centre de secours et d'incendies validé par le S.D.I.S.

Une étude opérationnelle étant en cours sur cette zone, l'urbanisation de celle-ci devrait intervenir à moyen-terme.

Ci-contre : un plan d'étude du projet d'extension de la Z.A Ariana prévue pour cette zone 1AUX



## ZONE 1AUC DE POTIGNY

Cette zone représente une surface de 1,75ha environ. Il y est prévu uniquement des activités commerciales et de services, sans concurrence directe d'avec les activités du centre bourg.

La zone 1Auc est un secteur stratégique de la commune. En effet elle permet de créer un lien urbain et fonctionnel avec la commune située au sud de Potigny (Bons-Tassilly). Ces différents liens se feront par l'aménagement d'une piste cyclable (lien fonctionnel) et de commerces de proximités (lien urbain).



Cette zone augmente le rayonnement extra communal pour ces équipements de proximités, tout en gardant une logique fonctionnelle, par la continuité avec l'enseigne Carrefour existante.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation situent plusieurs obligations, notamment pour la voie de desserte principale ou encore en termes de traitement paysager des limites de la zone avec les espaces agricoles.

Les zones 1AUX et 1AUC représentent un fort enjeu économique pour la commune de Potigny. Ces deux secteurs où viendront s'implanter différentes activités commerciales, de services (1AUC, 1AUX) et artisanales ou industrielles (1AUX), qui permettront le développement du rayonnement économique de la commune, et ainsi conforter sa position de pôle secondaire du Pays de Falaise.

## Les principes réglementaires de la zone 1AU :

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p><b>Sont autorisés sous réserve en 1AU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sous réserve du respect de l'orientation particulière d'aménagement sont autorisées toutes les constructions ne figurant pas à l'article 1 AU1</li> </ul> <p><b>Dispositions spécifiques aux zones 1AUx et 1AUc :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions à usage d'activités commerciales, tertiaires (de services). Les activités industrielles et artisanales pourront être autorisées en zone 1AUx, mais interdites en zone 1AUc.</li> <li>Les services liés au tourisme et au développement des activités touristiques afférentes.</li> <li>Le changement des destinations des constructions existantes, tant que la destination finale demeure à vocation d'activités commerciales, tertiaires (de services) (et industrielles ou artisanales en zone 1AUx).</li> </ul> <p>Ces règles rappellent ici l'enjeu fort qui est celui de permettre l'organisation de des activités économiques, dans les zones 1AU. De même, est rappelé l'importance de créer des quartiers de ville compatibles avec la proximité de quartiers existants à dominante résidentielle (interdiction d'activités sources de nuisances).</p>	<p><b>En zone 1AU :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est de 70% de la surface du terrain (constructions, terrasses, garages, annexes, etc.).</p> <p><b>En zone 1AUx et 1AUc :</b></p> <p>;</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est de 60% de la surface du terrain.</p> <p>Les coefficients retenus tiennent compte de la surface raisonnable des parcelles qui seraient envisagées et du besoin des activités économiques.</p>	<p><b>En zone 1AU :</b></p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit à l'alignement des voies,</li> <li>Soit en respectant un recul maximal de 5m.</li> </ul> <p><b>En zones 1AUx et 1AUc :</b></p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies existantes ou à créer. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.</p> <p>Cette règle correspond aux habitudes des constructions à ce jours.</p>	<p><b>En zone 1AU :</b></p> <p>Les constructions devront être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Soit en limite séparative,</li> <li>Soit à une distance minimale de 3m.</li> </ul> <p>Cette règle n'est pas applicable pour les abris de jardin de moins de 9m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'une hauteur inférieure à 3 mètres.</p> <p><b>En zones 1AUx et 1AUc :</b></p> <p>Les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5 mètres des limites séparatives. Le recul exigé pourra être supérieur car, en tout état de cause, il devra satisfaire les règles, normes et exigences particulières liées à la sécurité et à l'accessibilité.</p> <p>Les valeurs retenues pour cette règle sont relativement faibles, ici aussi en anticipation de production de terrains de petites surfaces. Cela permet donc de proposer un droit à construire adapté aux géométries des parcelles attendues sur ces projets.</p>	<p>Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 14 mètres entre le niveau naturel du sol avant travaux et le point le plus haut de la construction (faîtage ou acrotère).</p> <p>Les immeubles collectifs d'habitations peuvent dépasser cette hauteur.</p> <p>Dans les secteurs partiellement bâtis présentant une unité d'aspect, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à celle des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.</p> <p><b>En particulier, en zones 1AUx et 1AUc :</b></p> <p>Les éléments de modénature peuvent être admis jusqu'à 15 mètres maximum.</p> <p>Cette règle permet d'envisager une mixité des typologies architecturales qui seront organisées sur ces sites (convient au logement intermédiaire ou au petit collectif).</p> <p>Elle permet par ailleurs l'innovation architecturale, avec l'autorisation de toits plats. (1AUx)</p>

## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **EXPLICATION DES DIFFERENTES DISPOSITIONS APPLICABLES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**

#### **ZONES N ET A**

##### **Caractère de la zone N :**

La zone N englobe les secteurs sensibles de la commune en raison du potentiel naturel et écologique des sites.

##### **Destination de la zone N :**

La zone N est destinée à protéger et promouvoir les espaces naturels, les paysages et la préservation de la faune et la flore.

Cependant, y seront autorisées les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (article L 151-11 CU).

##### **Caractère de la zone A :**

La zone A englobe les secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. De plus, trois exploitations agricoles se situent dans le périmètre communal dont deux au sein des parties urbanisées de Potigny. Ces exploitations ont été maintenues en zones A et AI.

##### **Destination de la zone A :**

La zone A est destinée à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces de richesses naturelles.

Seules y seront autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole

La zone AI est inconstructible, et ce, également pour les bâtiments agricoles. Deux secteurs sont situés en zone AI. Le secteur AI nord, enclavé entre la zone 1AU et les zones UE et UX. Et le secteur sud, situé entre la zone UCM et la zone UC, dont la zone a été classée en AI, de par la petite surface de la parcelle et les distances de protection liées à l'habitat.



**s principes règlementaires de la zone N :**

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p><b><u>En N sont autorisés sous conditions :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).</li> <li>Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés.</li> <li>Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers (réseaux enterrés, postes de transformation, bassins, noues et fossés, etc).</li> </ul> <p><b><u>Sont, de plus, admis sous réserves :</u></b></p> <p><i>D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,</i></p> <p><i>De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,</i></p> <p><i>Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles, pastorales et forestières.</li> <li>L'hébergement, les gîtes sous réserve d'être réalisés dans des locaux existants.</li> <li>En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.</li> <li>Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,</li> <li>Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m²,</li> <li>Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,</li> <li>Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m²,</li> <li>Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,</li> <li>Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m², l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m².</li> </ul> <p><b>Cette règle vise à empêcher l'étalement des constructions sur les secteurs en zones N</b></p>	<p>Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 5 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.</p> <p><b>Cette règle ne concernera que les constructions d'intérêt général permises par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.</b></p>	<p>Les constructions nouvelles et extensions admises devront être implantées en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives.</p> <p><b>Cette règle ne concernera que les constructions d'intérêt général permises par l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.</b></p>	<p>Sans objet</p> <p><b>Cette valeur correspond à la non constructibilité générale de la zone.</b></p>

<p>- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,</li><li>▪ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,</li><li>▪ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,</li><li>▪ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,</li><li>▪ Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.</li></ul> <p>- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Que la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,</li><li>▪ Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 200m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup></p> <p>Ces règles correspondent aux attendus de la zone naturelle telle que définie dans le code de l'urbanisme. Il existe des constructions à usage d'habitation en zone naturelle, donc le règlement a été rendu compatible avec l'article L 151-12 CU.</p>						
--	--	--	--	--	--	--

## Les principes réglementaires de la zone A :

Occupation du sol soumise à condition	Emprise au sol	Retrait / Voie et emprise publique	Retrait / Fond Voisin	Hauteur
<p><u>Sont admis sous réserves :</u></p> <p><i>D'une bonne intégration dans l'environnement, et notamment du respect du caractère de la zone sans modifications topographiques des lieux qui s'opposeraient à l'écoulement des eaux,</i></p> <p><i>De n'entraîner aucune aggravation des dangers, des nuisances, de la gêne ou de l'insalubrité pour le voisinage ni aucun dommage grave ou irréparable aux personnes,</i></p> <p><i>Dans les zones affectées par un ou plusieurs risque(s) identifié(s) en annexes du présent dossier de PLU, les constructions et occupations du sol devront comporter des dispositifs de lutte contre ces risques ou comporter des dispositifs spécifiques visant à réduire l'impact de ces risques sur la protection des biens et des personnes.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles qui sont déclarées au Centre de Formalités des Entreprises et qui ont fait l'objet d'une identification par l'INSEE au répertoire des entreprises SIRENE,</b></li> <li>- Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>- Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.</li> <li>- Les construction directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.</li> <li>- Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail, le camping à la ferme ou les activités de découverte de l'agriculture.</li> <li>- L'hébergement, les gîtes sous réserve d'être réalisés dans des locaux existants.</li> <li>- En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.</li> <li>- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sont autorisés à condition :             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Que la hauteur au faîtage/acrotère de l'abri soit inférieure ou égale à 3,5 mètres,</li> <li>▪ Que leur emprise au sol maximale soit limitée à 30 m<sup>2</sup>,</li> <li>▪ Qu'ils soient implantés à l'intérieur d'une zone comptée à partir de 10 mètres des limites de l'unité foncière sur laquelle ils se situent,</li> <li>▪ Les abris créés après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformés en nouveaux logements.</li> </ul> </li> </ul> <p>- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Que la hauteur au faîtage des annexes soit inférieure ou égale à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) auront une emprise au sol maximale limitée à 30 m<sup>2</sup>,</li> <li>- Les autres annexes des constructions à usage d'habitation existantes n'auront pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,</li> <li>- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes seront limitées à 30% de la surface de plancher de la construction principale. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p><i>Le coefficient retenu pour cet article tient compte de la géométrie parcellaire de la zone, composée de parcelles de très grandes surfaces.</i></p>	<p>Les constructions nouvelles admises et les extensions devront être implantées en retrait d'au moins 10 m de l'alignement des voies existantes ou à créer.</p> <p>Si la construction nouvelle a la même destination et le même usage qu'un autre bâtiment, construction ou local, elle pourra être implantée dans la continuité de ce bâtiment, construction ou local.</p> <p><i>Cette règle tient également compte des grandes surfaces pour les parcelles de cette zone.</i></p>	<p>Les élevages seront implantés de façon à apporter la moindre gêne pour le voisinage notamment au regard des vents dominants.</p> <p>Toute construction doit être implantée à au moins 10,00 mètres des limites séparatives.</p> <p>Toutefois ces constructions devront respecter les distances minimales entre bâtiments agricoles et habitations induites par l'article L.111-3 du code rural</p> <p><i>Cette règle traduit les enjeux identifiés pour les constructions nouvelles à usage agricole qui pourraient voir le jour sur la commune, et des nuisances qu'elles pourraient engendrer (en lien avec la proximité de quartiers d'habitations).</i></p>	<p>La hauteur des constructions agricoles, mesurée entre le niveau naturel du sol avant travaux et tout point culminant de la construction ne peut excéder 15 mètres.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9 m (correspondant à une construction à R+1+combles) entre le terrain naturel avant travaux et tout point culminant de la construction.</p> <p><i>Cette règle distingue les deux types de constructions qui pourraient voir le jour sur ce secteur : les bâtiments liés à l'activité agricole (sur lesquels des hauteurs relativement importantes sont autorisées, compte tenu de la vocation du bâti), et les habitations des exploitants (pour lesquelles la hauteur autorisée est inférieure).</i></p>

<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Que l'annexe n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface du terrain sur lequel elle se situe,</li><li>▪ Que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal,</li><li>▪ Les annexes créées après la date d'approbation du PLU ne pourront être transformées en nouveaux logements,</li><li>▪ Que l'annexe soit limitée à 20% de la surface de plancher de la construction principale.</li></ul> <p>- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Sur la hauteur au faîtage de l'extension soit inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses,</li><li>▪ Que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher de la construction principale, jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 200m<sup>2</sup>. Pour les constructions inférieures à 100m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130m<sup>2</sup>.</li></ul> <p>- Les extensions et annexes des constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition que la densité de l'ensemble des constructions soit égale ou inférieure à 0,2 jusqu'à concurrence d'une surface de plancher maximale de 800 m<sup>2</sup></p> <p>Ces règles correspondent aux attendus de la zone agricole telle que définie dans le code de l'urbanisme. Il existe des constructions à usage d'habitation en zone agricole, donc le règlement a été rendu compatible avec L 151-12 CU.</p>						
---	--	--	--	--	--	--

## Éléments de patrimoine repérés et protégés au règlement (L 151-23 CU)

Les zones N et A sont concernées ou bordées par de nombreuses haies identifiées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cette protection intervient en complément de celle qui porte sur les Espaces Boisés Classés. En effet, la protection réglementaire EBC n'a pas paru systématiquement adaptée à la protection de haies type haies bocagères, notamment pour la raison suivante : l'EBC introduit de fortes contraintes à l'entretien, et très peu de souplesse réglementaire à l'égard de cet outil naturel vivant qu'est la haie, qui peut être dans les usages modelée, calibrée ou profilée afin de conserver son rôle écologique (hydraulique notamment).



Cette réflexion a donc conduit à, ponctuellement, préférer une protection sous forme d'un repérage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Cet article précise que *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.*

### LES ESPACE BOISES CLASSES (L. 130-1)

La commune de Potigny possède plusieurs zones classées EBC (Espaces Boisés Classés). Ces espaces sont situés à l'est de la commune et représentent une surface de 27 ha. Parmi ces EBC se trouvent le bois communal situé au Nord-Est de Potigny, entre la limite du front urbain et la vallée dans laquelle passe le Laizon (la « Brèche au Diable »)

Le classement de ces espaces arborés en EBC répond à une problématique de protection du patrimoine environnemental de la commune.



Cette protection au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme : *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. [...] Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4. Sauf exceptions cités à L. 130-1.*

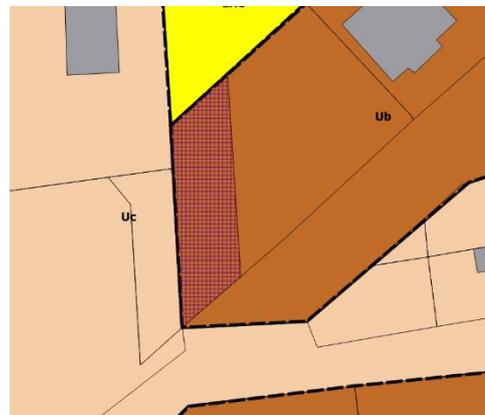
## **TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

### **EXPLICATION DES DIFFERENTS CHOIX RETENUS POUR LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Les emplacements réservés sont des terrains que la collectivité publique envisage d'acquérir pour un usage d'intérêt général. Réservés aux voies, aux ouvrages et équipements publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts etc... Ces emplacements réservés sont délimités par le PLU en application de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

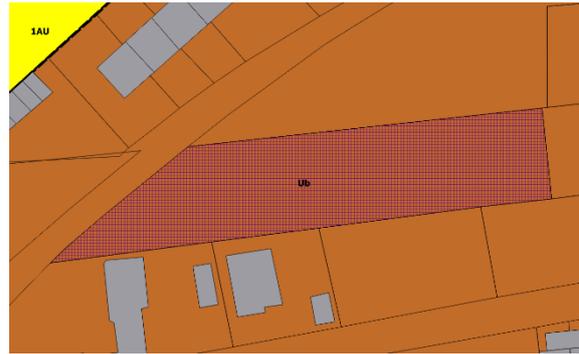
#### **Emplacement réservé numéro 1 :**

L'emplacement réservé n°1 d'une surface totale d'environ 230m<sup>2</sup> est prévu afin d'assurer l'aménagement d'une voie d'accès futur de la zone 1AU vers la rue Louis Bouillard. En effet, la position géographique et surface de la zone 1AU étant de 5,7 ha, une voie d'accès donnant sur le bourg semble pertinente. Cet emplacement réservé s'appuie sur un jardin d'agrément.



### **Emplacement réservé numéro 2 :**

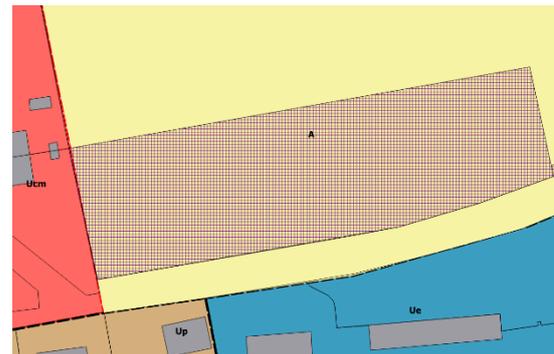
L'emplacement réservé n°2 d'une surface totale d'environ 1320m<sup>2</sup> est prévu pour la création d'équipements publics d'infrastructures, éventuellement pour un parc de stationnement, des problématiques de cet ordre ayant été constatées par la commune sur ce secteur. Cet emplacement réservé se situe le long de la rue Louis Bouillard.



### **Emplacement réservé numéro 3 :**

L'emplacement réservé n°3 d'une surface totale d'environ 3000m<sup>2</sup> est prévu pour la création d'équipements publics d'infrastructures : un parc de stationnement y est prévu spécifiquement pour le collège Pierre et Marie Curie juste au sud de cet ER.

Des problèmes récurrents de stationnement pour l'arrivée et le départ des collégiens ont été constatés sur ce secteur. Cet aménagement permettra de les résoudre et d'améliorer la sécurité du site.



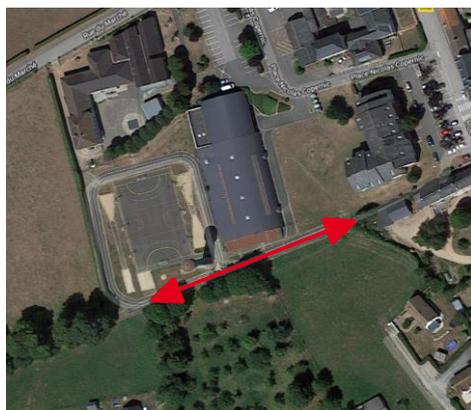
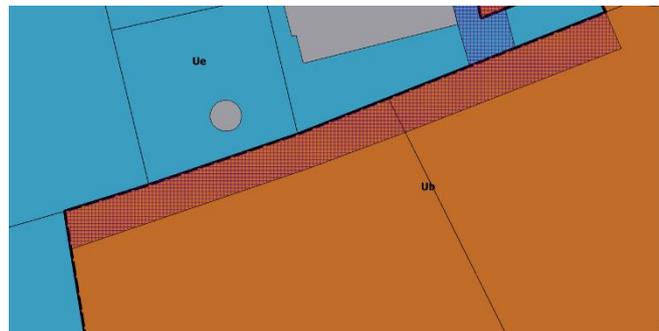
### **Emplacement réservé numéro 4 :**

L'emplacement réservé n°4 d'une surface totale d'environ 16700m<sup>2</sup>, est prévu pour la construction d'un équipement public en lien avec le collège voisin (création d'un équipement sportif, d'une chaufferie bois). Ce projet s'inscrit dans la redynamisation globale du centre bourg. Les abords de ce futur équipement permettront également de prévoir une réserve de stationnements ainsi que des liaisons douces connexes.



### **Emplacement réservé numéro 5 :**

L'emplacement réservé n°5 d'une surface totale d'environ 520m<sup>2</sup> est prévu pour une liaison piétonne entre le pôle d'équipement mairie/gymnase/parkings et le collège, ainsi que le futur équipement sportif (Emplacement réservé n°4)



### **Emplacement réservé numéro 6 :**

L'emplacement réservé n°6 concerne deux espaces faisant environ 80m<sup>2</sup> (A) et 130m<sup>2</sup> (B) soit un total de 210m<sup>2</sup> pour la totalité de l'E.R. Cet emplacement réservé sera utilisé dans le cadre du projet de la voie de contournement agricole, pour permettre la giration des véhicules nécessaire au fonctionnement agricole et pour améliorer la sécurité publique.



### **Emplacement réservé numéro 7 :**

L'emplacement réservé n°7 d'une surface totale d'environ 2100m<sup>2</sup> est prévu pour l'extension d'un équipement public communal : le cimetière. En effet cet équipement rencontre un taux d'occupation élevé il est donc nécessaire de prévoir une extension de celui-ci tout en restant dans sa continuité.

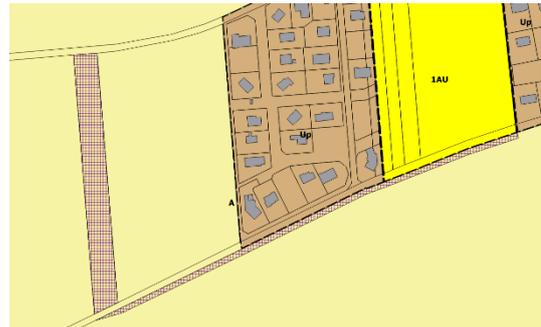


### **Emplacement réservé numéro 8 et 9 :**

Les emplacements réservés n°8 et n°9 seront utilisés pour la voie de contournement agricole. Ces emplacements réservés répondent à des problématiques d'engorgement de la rue du Général Leclerc, située en plein centre bourg.

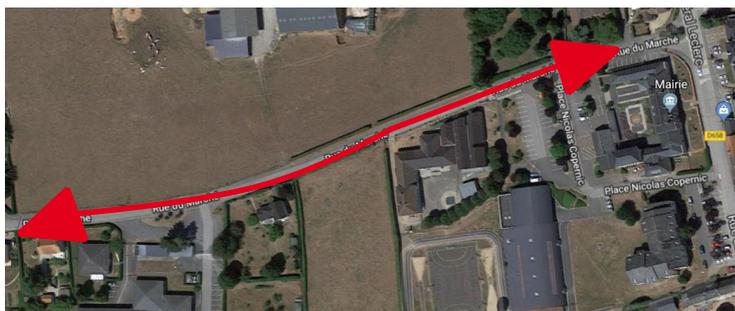
Emplacement réservé n)8 : 2000m<sup>2</sup> environ

Emplacement réservé]9 : 4900m<sup>2</sup> environ



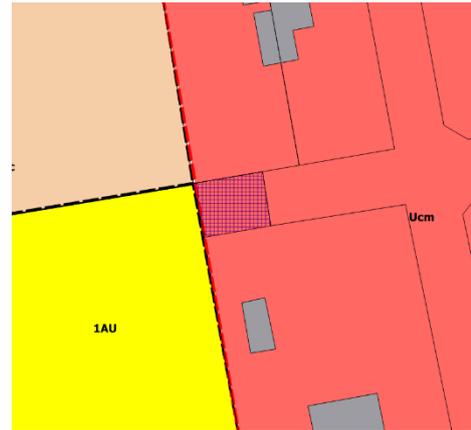
### **Emplacement réservé numéro 10 :**

L'emplacement réservé n°10 d'une surface totale d'environ 500m<sup>2</sup> est prévu pour la création d'un cheminement piéton entre la rue du Général Leclerc et le collège Pierre et Marie Curie. Des problématiques de sécurité des usagers ont été rencontrées à cet endroit, liées notamment au manque de trottoir. Cet emplacement réservé permettra en outre une continuité piétonne à l'échelle de la commune.



### **Emplacement réservé numéro 11 :**

L'emplacement réservé n°11 d'une surface totale d'environ 50m<sup>2</sup> est prévu pour la poursuite de la voie publique rue de Paris afin de prévoir la liaison avec la future opération 1AU. Cette liaison de « bouclage » permettra une optimisation du foncier en évitant une impasse dans le cadre de la future opération d'aménagement.



### **Emplacement réservé numéro 12 :**

L'emplacement réservé n°12 d'une surface totale d'environ 2400m<sup>2</sup> est prévu pour la création d'une voie verte depuis l'entrée nord de Potigny. Cette voie permettra la valorisation des circulations douces et viendra se greffer avec la voie partagée rue du Village au sud et les aménagements récents de la départementale au nord. De plus cette voie verte va faciliter l'accès aux espaces boisés et forestier de la commune (Bois Marie Joly et Brèche du Diable).



## Tableau des emplacements réservés

<b>NUMERO</b>	<b>DESIGNATION</b>	<b>BENEFICIAIRE</b>	<b>SURFACE APPROXIMATIVE</b>
<b>1</b>	Aménagement d'une voie d'accès de la futur zone 1AU	Commune	230m <sup>2</sup>
<b>2</b>	Aménagement d'équipements publics d'infrastructures	Commune	1320m <sup>2</sup>
<b>3</b>	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	3000m <sup>2</sup>
<b>4</b>	Aménagement d'équipements publics en lien avec le collège	Commune	16700m <sup>2</sup>
<b>5</b>	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	520m <sup>2</sup>
<b>6</b>	Aménagement d'une voie de contournement agricole	Commune	210m <sup>2</sup>
<b>7</b>	Extension du cimetière	Commune	2100m <sup>2</sup>
<b>8 et 9</b>	Aménagement d'une voie de contournement agricole	Commune	6900m <sup>2</sup>
<b>10</b>	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	500m <sup>2</sup>
<b>11</b>	Poursuite de la voie publique rue deParis	Commune	50m <sup>2</sup>
<b>12</b>	Aménagement d'une voie verte	Commune	2400m <sup>2</sup>



# Évaluation Environnementale du PLU de Potigny

## Commune de Potigny

GAMA environnement  
57-59 Avenue de la côte de Naare  
Bâtiment D - 5ème étage  
14000 Caen

[www.gama-environnement.fr](http://www.gama-environnement.fr)

09.50.34.61.26



Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

1. Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale	5
2. Approche méthodologique de la mise en œuvre de l'évaluation environnementale de Potigny .....	8
Contenu de l'évaluation environnementale .....	8
Approche générale .....	9
Évaluation environnementale du projet .....	9
Évaluation Environnementale des pièces réglementaires ....	9
3. Rappel des enjeux environnementaux définis lors de l'EIE	11
4. Évaluation Environnementale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable.....	20
5. Évaluation Environnementale sur les secteurs de développement.....	25
6. Évaluation environnementale du règlement et du zonage	43
7. Note d'incidence NATURA 2000.....	103
8. Prise en compte des documents supra-communaux	108
9. Indicateurs de suivis .....	122
10. Résumé non technique .....	125

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

ID : 014-241400514-20190523-085\_2019-DE

## 1. Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

### **Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale**

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbains », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à la loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (directive EIPPE) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes. Cette directive prévoit que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et précise les documents de planification locale soumis à cette évaluation. Il s'agit notamment de certains PLU,

selon l'importance de la commune, l'ampleur du projet de développement et le risque d'incidences sur des sites NATURA 2000.

Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées au Chapitre IV, à l'article L104-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences de type loi SRU. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité Environnementale.

## Pourquoi une évaluation du PLU de Potigny ?

La mise en œuvre d'une évaluation environnementale du PLU de Potigny est motivée par la décision de la MRAE n°2018-2660 en date du 26 juillet 2018 qui stipule que :

**Considérant** que le plan local d'urbanisme de la commune de Potigny relève du 1° de l'article R. 104-8 du code de l'urbanisme et qu'à ce titre son élaboration fait l'objet d'une évaluation environnementale s'il est établi, après un examen au cas par cas, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 ;

**Considérant** que les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) débattues lors du débat du conseil communautaire en date du 21 septembre 2017 visent à :

- Entretenir l'attractivité de Potigny et accompagner le développement de la population avec une offre de logements adaptée (accueillir de nouveaux logements, mixité des formes bâties...);
- Conforter un positionnement géographique stratégique (améliorer la mobilité, accueillir de nouvelles activités...);
- Maintenir et développer l'offre d'équipements et de services (soutenir l'aménagement d'un pôle de santé, conserver et développer la vie associative);
- Assurer la préservation du patrimoine historique minier, élément fort de l'identité potignaise (poursuivre la réhabilitation des

anciens logements miniers, préserver le patrimoine, développer le potentiel touristique...);

- Valoriser et développer ce qui fait de Potigny une ville de proximité (développer les services et équipements de proximité, pérenniser l'artisanat, les services et commerces existants et en accueillir de nouveaux, organiser les déplacements doux dans le bourg...);
- Préserver et valoriser le cadre de vie et l'environnement naturel (préserver la trame verte et bleue, protéger les espaces naturels, favoriser le recours aux énergies renouvelables...);

**Considérant** que, pour atteindre ces objectifs, le projet de PLU prévoit notamment :

- De permettre la construction de 181 logements pour répondre au desserrement des ménages et accueillir 270 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 ;
- D'identifier, outre les 3 hectares de foncier mutable dans le bourg, deux secteurs potentiels de développement de l'habitat en extension urbaine, sur un total d'environ 9 hectares, avec une densité moyenne prévue de 15 logements à l'hectare ;
- D'identifier deux secteurs potentiels de développement des activités ;
- D'identifier plusieurs secteurs potentiels de développement d'équipements ;
- De créer une aire de covoiturage et une voie de contournement agricole ;
- De protéger les espaces naturels, les boisements et les haies (zonage naturel, espaces boisés classés,

identification au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme...);

**Considérant** que la commune de Potigny est identifiée « pôle secondaire » par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Falaise et qu'à ce titre le développement prévu contribue à renforcer les pôles urbains du Pays de Falaise (Potigny étant un des quatre pôles identifiés);

**Considérant** que la commune de Potigny ne comporte pas de site Natura 2000 et que le projet d'élaboration du PLU n'apparaît pas susceptible d'impacter les sites les plus proches, en l'espèce la zone spéciale de conservation (ZSC) FR2502013 « ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet », et la ZSC FR2500096 « Monts d'Eraines », situées respectivement à environ 4,1 km et 6,6 km du territoire communal ;

**Considérant** néanmoins que le territoire communal est concerné par des sites d'intérêt écologique et/ou paysager :

- ZNIEFF1 de type I « la Brèche au diable » ;
- Zones humides avérées et secteurs de prédisposition à la présence de zones humides ;
- Site recensé à l'inventaire national du patrimoine géologique, la « cluse de la Brèche au diable » ;
- Site classé « tombeau de Marie Joly et la Brèche au diable » ;
- Site inscrit « site du Mont-Joly et de la Brèche au diable » ;

Que ces sites, bien qu'éloignés des secteurs de développement et pris en compte dans le projet de PLU via les dispositions réglementaires prévues par le maître d'ouvrage dans sa demande d'examen au cas par cas (zonage N, espaces boisés classés, haies

repérées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme...), constituent des secteurs à enjeu au regard de leur attractivité et de leur fréquentation, le site de la Brèche au diable faisant partie des espaces naturels sensibles gérés par le département du Calvados et la commune souhaitant développer son potentiel touristique ;

**Considérant** qu'au regard des zones identifiées pour le développement, une attention particulière doit être portée sur la consommation d'espace agricole et sur la biodiversité (réflexion à mener sur la densité optimale, le maintien des continuités écologiques, la protection de la biodiversité agricole ou dite « ordinaire ») ;

**Considérant** que le secteur sud-ouest prévu pour le développement de l'habitat, bien que pouvant être considéré inclus dans l'enveloppe urbaine, redéfinit la limite de l'urbanisation et que son insertion paysagère constitue un enjeu fort dans un paysage de plaine agricole ;

**Considérant** que la zone d'activités située au nord, identifiée par le SCoT du Pays de Falaise pour l'accueil d'activités à rayonnement intercommunal, constitue une extension urbaine importante et qu'il est nécessaire d'apporter une attention particulière sur son dimensionnement, son intégration vis-à-vis de la zone d'activité existante et sur son insertion dans le paysage ; que par ailleurs un boisement identifié dans la trame verte et bleue (p. 175 du rapport de présentation fourni), constituant un potentiel réservoir de biodiversité et une limite d'urbanisation, pourrait se trouver inséré entre la zone d'activité actuelle et future et qu'il convient d'en évaluer l'impact potentiel ;

**Considérant** que l'extension de la zone d'activités située au sud de la commune, outre le fait qu'elle constitue une urbanisation linéaire, est située en partie sur un corridor humide (p. 175 du rapport de présentation fourni) et qu'il apparaît par conséquent nécessaire d'en évaluer l'impact potentiel ;

**Considérant** que le projet de voie de contournement agricole est susceptible d'engendrer des impacts tant positifs que négatifs sur la circulation et les nuisances ; que son tracé engendre une consommation d'espace et traverse un secteur de zones humides ;

**Considérant dès lors que la présente élaboration du PLU de Potigny, au vu de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, apparaît susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.**

## **2. Approche méthodologique de la mise en œuvre de l'évaluation environnementale de Potigny**

### **Contenu de l'évaluation environnementale**

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique).
- Une analyse de « l'État Initial de l'Environnement ».
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établi au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées ».
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement.
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ».
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation ».

- Un « résumé non technique ».

## Approche générale

Le bureau d'études GAMA Environnement est intervenu en 2 temps :

- En début d'élaboration du PLU pour réaliser l'Etat Initial de l'Environnement et amorcer les réflexions relatives au projet (PADD)
- En fin de mission, suite à décision de la MRAE de soumettre le PLU à une évaluation environnementale

Le travail d'évaluation s'est donc opéré sur un projet de PLU abouti dont les différentes pièces (zonage, règlement, OAP) avaient été élaborées au préalable avec la commune.

## Évaluation environnementale du projet

L'analyse du PADD a consisté à évaluer la cohérence entre les orientations affichées dans le projet et les enjeux issus du diagnostic. L'exercice consiste à mettre face à face les enjeux environnementaux avec les orientations du projet de manière à visualiser si ces dernières répondent bien aux enjeux ou a minima vérifier qu'elles ne s'inscrivent pas en contradiction.

## Évaluation Environnementale des pièces règlementaires

L'évaluation environnementale des pièces règlementaires se déroule en plusieurs temps :

1. Une évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU
2. Une évaluation par thématique, du règlement et du zonage sur l'ensemble du territoire.

### *Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU*

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable » un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol. Seront principalement étudiées ici les zones AU en extension du bourg faisant l'objet d'une OAP.

Les autres espaces zonés en U ne faisant pas l'objet d'une OAP seront étudiés de manière plus générale au travers de l'évaluation des règlements écrit et graphique.

Sur les secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU, l'analyse se fera à deux niveaux, en croisant :

- Les sensibilités ou les enjeux propres au terrain
- Les mesures prévues dans le PLU pour y répondre (OAP)

Une synthèse viendra ensuite conclure sur la bonne prise en compte des enjeux spécifiques à chaque secteur et sur les éventuels impacts résiduels nécessitant une adaptation au PLU.

### *Évaluation par grande thématique des règlements écrit et graphique sur l'ensemble du territoire (zones N, A, U)*

Pour chaque thématique, seront exposés :

- Les incidences potentielles d'un projet d'aménagement
- Les mesures prises dans le projet de PLU pour annuler, réduire ou compenser ces incidences potentielles, ou apporter une plus-value quant à la prise en compte d'un enjeu en particulier
- Les points de vigilance ou les incidences résiduelles pouvant nécessiter des compléments

Les grandes thématiques traitées dans le cadre de la présente évaluation sont les suivantes (non hiérarchisées) :

- Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)
- Les paysages et le patrimoine
- Les risques et les nuisances
- La ressource en eau
- La mobilité et les déplacements
- La question « climat / énergie »
- La consommation de foncier et l'activité agricole

### 3. Rappel des enjeux environnementaux définis lors de l'EIE

Sont rappelés dans les tableaux ci-dessous et par thématique, les éléments de synthèse et les enjeux environnementaux issus du diagnostic. L'État Initial de l'Environnement, et plus largement le diagnostic de territoire, constituent le point de référence permettant d'évaluer en quoi le projet de PLU peut impacter, négativement ou positivement l'environnement sur la commune et au-delà.

Les tableaux des pages suivantes doivent également être utilisés comme un document de synthèse et de sensibilisation permettant une lecture et une appropriation rapide du contexte environnemental spécifique à Potigny, et des enjeux induits.

Espaces naturels / Trame verte et bleue	
Élément de synthèse du diagnostic	Enjeux mis en perspective
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des documents-cadres qui identifient bien les richesses naturelles à préserver sur la commune notamment SRCE et le SCOT</li> <li>• Des espaces remarquables et protégés pour la richesse écologique et patrimoniale qu'ils recouvrent (ZNIEFF, sites classés et inscrits)</li> <li>• Des espaces remarquables ouverts au public, supports de divers usages et vecteurs d'attractivité pour le territoire</li> <li>• Une déconnexion entre les espaces « naturels » remarquables et les espaces urbanisés de la commune, matérialisée par la RN 158, ce qui facilite la protection</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial</li> <li>• Concilier cette protection avec la valorisation de ces espaces vis-à-vis des visiteurs et usagers du territoire</li> <li>• Préserver la trame verte et bleue structurante, mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie</li> <li>• Gérer la protection des espaces naturels à fort enjeu en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs (haies, prairies humides...)</li> </ul>

## Espaces naturels / Trame verte et bleue (suite)

Élément de synthèse du diagnostic	Enjeux mis en perspective
<ul style="list-style-type: none"><li>• Une trame verte et bleue structurante bien identifiée (vallée du Laizon, zones humides et coteaux boisés associés)</li><li>• La vallée du Laizon bénéficie d'une action prioritaire dans le SRCE régional visant la préservation ou la reconquête des continuités écologiques</li><li>• Des éléments de « nature ordinaire » recouvrant des enjeux paysagers et écologiques plus locaux (haies, vergers...)</li><li>• Une perception / connaissance assez limitée des richesses paysagères et naturelles du territoire pour les personnes extérieures à la commune, voire pour les habitants de Potigny eux-mêmes</li></ul>	<p style="text-align: center;">Idem ci-dessus</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial</li><li>• Concilier cette protection avec la valorisation de ces espaces vis-à-vis des visiteurs et usagers du territoire</li><li>• Préserver la trame verte et bleue structurante, mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie</li><li>• Gérer la protection des espaces naturels à fort enjeu en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs (haies, prairies humides...)</li></ul>

Paysage et patrimoine	
Élément de synthèse du diagnostic	Enjeux mis en perspective
<p><b>Le paysage de plaines :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un paysage de cultures</li> <li>• Un paysage très ouvert / des vues lointaines possibles</li> <li>• Des éléments verticaux qui ont un impact fort (bâtiments agricoles, haies, arbres, et à fortiori éoliennes)</li> <li>• Une perception du relief</li> <li>• Une perception forte du front bâti</li> <li>• Les éléments marquants sont les éléments verticaux qui émergent dans ce paysage horizontal (Le front bâti du bourg, les vues lointaines sur les éoliennes en direction de Falaise)</li> </ul> <p><b>Le paysage de fond de vallée :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un paysage d'élevage et de vergers</li> <li>• Un paysage plutôt fermé avec des vues courtes</li> <li>• La forte présence de l'eau / un paysage verdoyant</li> <li>• Un paysage où les constructions s'intègrent facilement</li> <li>• Une forte déclivité des coteaux et au niveau de la brèche au diable</li> </ul> <p><b>Le patrimoine bâti :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un territoire marqué par le passé minier avec la présence d'un bâti caractéristique (briquette, maison d'ouvrier ...)</li> <li>• Des cités minières remarquables sur l'ensemble du territoire (les vieilles citées, cités du Suvez, cité d'Ussy ...)</li> <li>• Un bâti vieillissant particulièrement énergivore</li> <li>• Un petit patrimoine présent sur l'ensemble de la commune (lavoir, château, presbytère, maison de maître ...)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concilier la lutte contre la précarité énergétique (sur les bâtiments les plus anciens notamment) et la préservation / valorisation du patrimoine bâti identitaire</li> <li>• Dans la mesure du possible, éviter les opérations d'aménagement en extension et/ou travailler à leur bonne intégration (localisation, traitement des limites...) pour limiter les impacts sur le grand paysage</li> <li>• Préserver les espaces « naturels » identitaires de la commune, à l'Est de la RN 158 (vergers, prairies...) :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• « Cantonner » le développement urbain à la partie Ouest du territoire afin de conserver le paysage naturel et bucolique</li> </ul> </li> <li>• Préserver / valoriser les éléments de nature (linéaire de haies, espace boisé ...) qui structurent et agrémentent le paysage verdoyant autour du site de la Brèche au Diable</li> </ul>

## La ressource en eau

Élément de synthèse du diagnostic	Enjeux mis en perspective
<p><b>Hydrographie :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une petite partie Ouest du territoire couverte par le SAGE Orne aval Seullès (secteur non urbanisé occupé intégralement par des terres en cultures)</li><li>• Un réseau hydrographique quasi inexistant sur la partie urbanisée du territoire. Néanmoins, une partie des eaux d'écoulement issue des secteurs bâtis est collectée par de petits rus reliés au Laizon</li><li>• Un objectif fixé par le SDAGE de bon état écologique (2027) et chimique (2021) pour le Laizon</li></ul> <p><b>Eau potable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une consommation d'eau potable en baisse et une consommation moyenne par habitant inférieure à la moyenne française</li><li>• Un rendement du réseau très performant (88,7 % en 2014)</li></ul> <p><b>Assainissement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un bourg desservi dans son ensemble par l'assainissement collectif</li><li>• Une STEP en capacité de recevoir de nouveaux raccordements</li><li>• Une topographie et une localisation de la STEP qui permet un fonctionnement uniquement gravitaire</li><li>• Un problème de surcharge hydraulique en lien avec l'introduction d'eaux parasites pouvant impacter ponctuellement le bon fonctionnement de la STEP</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Préserver les éléments de nature (zones humides, haies...) qui favorisent une meilleure gestion (quantitative et qualitative) des eaux de ruissellement</li><li>• Poursuivre le développement sur le centre-bourg de la commune avec un raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif dans une logique de rentabilisation des investissements (STEP), et de manière à maîtriser la qualité des rejets dans le milieu récepteur (rue connectée au Laizon)</li><li>• Poursuivre le travail entrepris pour réduire les problèmes de surcharge hydraulique en entrée de STEP :<ul style="list-style-type: none"><li>○ Agir sur l'imperméabilité du réseau en partie basse de la commune notamment</li><li>○ Identifier et réduire les éventuels branchements d'eau pluviale sur le réseau d'eau usée</li></ul></li><li>• Conserver le niveau de performance du réseau AEP et poursuivre la sensibilisation pour une gestion raisonnée de la ressource</li></ul>

Climat/Air/Énergie	
Élément de synthèse du diagnostic	Enjeux mis en perspective
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un climat océanique, favorable à la limitation des consommations d'énergie et à la gestion des eaux pluviales, mais qui n'exclut pas les événements extrêmes</li><li>• Un patrimoine bâti relativement ancien, potentiellement énergivore avec un enjeu de rénovation progressive</li><li>• Des formes bâties variées et compactes (moins énergivores), excepté sur les dernières opérations (lotissements pavillonnaires)</li><li>• Un potentiel de développement en énergie renouvelable à explorer et à valoriser (en fonction des opportunités)</li><li>• Une qualité de l'air à priori satisfaisante avec peu de sources polluantes sur la commune (excepté les abords de la RN 158)</li><li>• Des propriétaires qui n'ont pas toujours les moyens financiers d'assurer une rénovation en cohérence avec l'architecture « originelle » du bâtiment</li><li>• Une dissémination des logements à la charge de la commune qui complexifie l'éventuelle mise en place d'un réseau de chaleur</li><li>• Des vents dominants de secteur Ouest qui peuvent impacter la consommation énergétique des bâtiments en façade Ouest du bourg et la température ressentie à l'extérieur</li><li>• • Une faible prise en compte du contexte bioclimatique sur les dernières opérations</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• S'inscrire dans les politiques énergétiques définies aux échelons supérieurs (SRCAE)</li><li>• Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre :<ul style="list-style-type: none"><li>• Maîtriser la consommation de foncier</li><li>• S'inspirer des formes bâties traditionnelles du bourg, plus compactes</li><li>• Intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futurs aménagements</li></ul></li><li>• Évaluer les opportunités ou leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique</li><li>• Concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère du bourg</li></ul>

Risques et nuisances	
Élément de synthèse du diagnostic	Enjeux mis en perspective
<ul style="list-style-type: none"><li>• Des risques naturels bien identifiés (type, localisation...) situés sur des secteurs à faibles enjeux pour le développement urbain futur :<ul style="list-style-type: none"><li>• Zones inondables en fond de vallée du Laizon</li><li>• Remontées de nappe en fond de vallée et en partie basse du bourg</li><li>• Chute de blocs au niveau des escarpements de la Brèche au Diable</li><li>• 2 axes de ruissellement jugés problématiques (RD 237, rue du Tais)</li></ul></li><li>• Peu de nuisances</li><li>• Un risque de remonté de nappe en bas du bourg avec des implications éventuelles sur le chargement des canalisations d'eaux usées en eaux parasites</li><li>• La RN 158 classée pour les nuisances sonores qu'elle peut occasionner</li><li>• 2 secteurs problématiques pour la gestion des eaux pluviales (à prendre en compte)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Prendre en compte les risques identifiés par une localisation adaptée des futures zones de développement urbain</li><li>• Protéger les zones humides pour leur rôle « tampon » en lien avec le risque d'inondation</li><li>• Veiller à ne pas accentuer les risques existants par un aménagement adapté (gestion des eaux pluviales notamment)</li></ul>

## Mobilité -déplacements

### Élément de synthèse du diagnostic

- Une commune irriguée par la RN 158 reliant rapidement les principaux pôles d'emplois (agglomération de Caen et ville de Falaise), gage d'attractivité pour le territoire
- Une pratique du covoiturage active et visible sur le territoire. Une pratique prise en compte avec l'aménagement d'une aire dédiée dans un futur proche
- Des itinéraires de randonnée facilement accessibles, ouverts à différents usages, qui mettent en valeur les sites remarquables et l'histoire de la commune
- Un bourg propice à l'utilisation des modes doux au quotidien (proximité de commerces et équipements, topographie peu accidentée, cheminements piétons en site propre...)
- Un potentiel pour le développement des modes doux au quotidien (> ¼ des flux professionnels sont internes)
- Une desserte en transports en commun peu attractive pour les actifs (fréquence et temps de transport)
- Globalement, peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements pendulaires
- Peu d'organisation globale des circulations douces à l'échelle du bourg
- Peu de parkings vélo

### Enjeux mis en perspective

- Poursuivre un développement centré sur le bourg dans une logique de « rapprochement des lieux »
- Prendre en compte les possibilités de connexions piétonnes dans la localisation et l'aménagement des futures opérations
- Porter une réflexion globale sur les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg = signalétique, discontinuités, entretien des chemins, création de nouvelles connexions...
- Intégrer à la réflexion les projets en cours (aire de covoiturage, voie verte...)
- Évaluer les possibilités (en échange avec le Conseil Départemental) d'améliorer la desserte en Transports en commun vers Caen
- Valoriser les chemins de promenade et randonnée existants pour la mise en valeur du patrimoine historique et naturel local

<b>Consommation de foncier et de territoire agricole</b>	
<b>Élément de synthèse du diagnostic</b>	<b>Enjeux mis en perspective</b>
<p><b>Logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Une croissance de construction de logements modérée, mais en augmentation depuis 1999</li><li>• Un parc de logements principalement composé de résidences principales avec une faible part de logements vacants (7,1%), mais qui augmentent</li><li>• Un parc de logements monotypé : surreprésentation de maisons individuelles ☒ déséquilibre dans le type de logements représenté</li></ul> <p><b>Agricole :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5 exploitations agricoles</li><li>• Système de production dominant : polycultures-élevages</li><li>• 278 ha de SAU valorisés (65% du territoire) et globalement de bonne qualité agronomique</li><li>• Des exploitations bien structurées autour de leur siège, mais 2 sièges imbriqués dans le tissu urbain.</li><li>• Des exploitations viables et pérennes</li><li>• Présence de tiers à proximité</li></ul>	<p><b>Logement :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Promouvoir la mixité des types de logements pour répondre à la diversité des besoins (jeunes notamment) et proposer des formes bâties moins consommatrices en foncier</li><li>• Poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers (maintenir un taux de vacance « bas »)</li></ul> <p><b>Agricole :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Maintien de la pérennité des exploitations en place</li><li>• Limiter la consommation d'espace (notamment agricole) et préserver les meilleures terres. Autrement dit, les choix de développement doivent aussi intégrer le critère « agricole »</li><li>• Eviter de contraindre la circulation des engins agricoles</li></ul>

## Consommation de foncier et de territoire agricole

### Élément de synthèse du diagnostic

### Enjeux mis en perspective

#### Consommation foncière

- Entre 1968 et 1990, le parc de logements n'a que peu augmenté + 3,8%, soit +29 logements en 22 ans.
- L'évolution du parc de logements a suivi l'évolution démographique puisque le parc de logements a augmenté de 15,4% entre 1990 et 2012
- Depuis 2012, selon les données communales, en 2013 et 2014 la commune a accepté 21 permis de construire
- On peut constater que la part des résidences secondaires sur la commune a toujours été relativement faible
- La part des logements vacants représente toujours 7,1% du parc total de logements
- Sur Potigny le marché des terres agricoles est très faible. Il s'est vendu chaque année entre 1 à 2 biens ayant à l'origine une vocation agricole. La surface moyenne de ces biens est de l'ordre de 2 ha. Sur les 16 biens notifiés à la SAFER, 11 ont changé de destination dans un objectif de construction ou d'aménagement
- De manière générale, l'urbanisation se concentre le long d'un axe nord-sud autour de la N158 (jusqu'à 3 à 5 km de la route nationale). Cet axe routier majeur favorise l'attractivité du territoire, le développement de zones d'activités et la création de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants
- La commune de **Potigny**, présente un taux d'urbanisation de 4,2% de la superficie communale en 14 ans. Elle a vu ses terres urbanisées croître de près de 18 ha entre 1998 et 2012
- Sur la commune de Potigny, l'urbanisation a progressé au rythme de 1.26 ha par an entre 1998 et 2012.
- En valeur relative, la commune de Potigny se place au second rang des communes de la CdC du Pays de Falaise ayant le taux d'urbanisation le plus élevé entre 1998 et 2012

#### Consommation foncière :

- Limiter les étalements urbains linéaires le long de l'axe des axes de transports
- Continuer la préservation des terres agricoles sur la commune
- Limiter l'extension et l'étalement urbain de la commune en favorisant la réhabilitation et l'aménagement de dents creuses
- Permettre un développement économique et résidentiel de la commune afin qu'elles puissent répondre aux ambitions du SCOT a trait aux pôles secondaires du pays de Falaise

*Est évaluée dans la suite du document, la manière dont le PADD et les pièces règlementaires du PLU, répondent, ou prennent en compte les enjeux environnementaux listés ci-dessus*

#### 4. Évaluation Environnementale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Dans le tableau ci-dessous, sont mis face à face les orientations du PADD (colonne de gauche) et les enjeux environnementaux issus de l'EIE. L'objectif est de vérifier que le projet politique, prend en compte et répond aux enjeux définis préalablement.

Orientation du PADD	Enjeux environnementaux correspondants
<p><b>I - ASSURER LA PRÉSERVATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE MINIER, ÉLÉMENT FORT DE L'IDENTITÉ POTIGNAISE</b></p> <p>a. <b>Poursuivre</b> la réhabilitation des anciens logements miniers.</p> <p>b. <b>Organiser</b> la préservation réglementaire du patrimoine bâti, notamment des cités minières faites de briques du pays.</p> <p>c. <b>Mettre en œuvre</b> un cahier de prescriptions architecturales pour assurer l'intégration des évolutions et extensions du bâti minier.</p> <p>d. <b>Travailler et développer</b> le potentiel touristique (tourisme vert, circuit d'interprétation) du territoire en étoffant l'offre d'hébergement, d'accueil, de restauration et de communication, en vue de l'obtention du label « Village étape ».</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concilier la lutte contre la précarité énergétique (sur les bâtiments les plus anciens notamment) et préservation / valorisation du patrimoine bâti identitaire</li> <li>• S'inspirer des formes bâties traditionnelles du bourg, plus compactes</li> <li>• Poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers (maintenir un taux de vacance « bas »)</li> <li>• Concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments, de développement des énergies renouvelables avec la préservation des paysages et du caractère du bourg</li> </ul>

## Orientation du PADD

## Enjeux environnementaux correspondants

### II- VALORISER ET DÉVELOPPER CE QUI FAIT DE POTIGNY UNE « VILLE DE PROXIMITÉ »

- a. **Développer** les services et équipements de proximité (transports en commun, écoles, collèges, activités extrascolaires, médiathèque, maison de loisirs ...) et maintenir les services publics existants.
- b. **Pérenniser** l'artisanat, les services et les commerces existants et favoriser l'installation de nouveaux commerces.
- c. **Prendre en compte** les possibilités de connexions douces dans la localisation et l'aménagement de futures opérations.
- d. **Expérimenter** l'aménagement de voies partagées dans le bourg.
- e. **Organiser** les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg, en lien avec les communes voisines : signalétique, discontinuités, entretien, création de nouvelles connexions.

- Poursuivre le développement sur le bourg de la commune avec un raccordement des nouvelles constructions au réseau collectif dans une logique de rentabilisation des investissements (STEP), et de manière à maîtriser la qualité des rejets au milieu récepteur (rues connectées au Laizon)
- Poursuivre un développement centré sur le bourg dans une logique de « rapprochement des lieux »
- Prendre en compte les possibilités de connexions piétonnes dans la localisation et l'aménagement des futures opérations
- Porter une réflexion globale sur les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg = signalétique, discontinuités, entretien des chemins, création de nouvelles connexions...
- Intégrer à la réflexion les projets en cours (aire de covoiturage, voie verte...)
- Évaluer les possibilités (en échange avec le Conseil Départemental) d'améliorer la desserte en transport en commun vers Caen
- Valoriser les chemins de promenade et randonnée existants pour la mise en valeur du patrimoine historique et naturel local
  - Promouvoir la mixité des types de logements pour répondre à la diversité des besoins (jeunes notamment) et proposer des formes bâties moins consommatrices en foncier
  - Permettre un développement économique et résidentiel de la commune afin qu'elles puissent répondre aux ambitions du SCOT a trait aux pôles secondaires du pays de Falaise

## Orientation du PADD

## Enjeux environnementaux correspondants

### III- POTIGNY, UN CADRE DE VIE ET UN ENVIRONNEMENT NATUREL A PRÉSERVER ET À VALORISER

- a. **Préserver** la trame verte et bleue structurante, mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie.
- b. **Protéger** les espaces naturels à forts enjeux (haies, prairies humides) en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs.
- c. **Protéger** les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial.
- d. **Mobiliser** les leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique.
- e. **Favoriser** le recours aux énergies renouvelables : inciter à l'utilisation des énergies renouvelables (notamment biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères.
- f. **Accompagner** l'activité agricole en engageant la réflexion sur une voie de contournement du bourg de Potigny pour les engins agricoles.

- Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial
- Préserver la trame verte et bleue structurante, mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie
- Gérer la protection des espaces naturels à fort enjeu en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs (haies, prairies humides...)
- Préserver les espaces « naturels » identitaires de la commune, à l'Est de la RN 158 (vergers, prairies...):
- « Cantonner » le développement urbain à la partie Ouest du territoire afin de conserver le paysage naturel et bucolique
- Préserver / valoriser les éléments de nature (linéaire de haies, espace boisé ...) qui structurent et agrémentent le paysage verdoyant autour du site de la Brèche au Diable
- Préserver les éléments de nature (zones humides, haies...) qui favorisent une meilleure gestion (quantitative et qualitative) des eaux de ruissellement
- Conserver le niveau de performance du réseau AEP et poursuivre la sensibilisation pour une gestion raisonnée de la ressource
- S'inscrire dans les politiques énergétiques définies aux échelons supérieurs (SRCAE)
- Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie et les rejets de gaz à effet de serre :

## Orientation du PADD

## Enjeux environnementaux correspondants

### III- POTIGNY, UN CADRE DE VIE ET UN ENVIRONNEMENT NATUREL A PRÉSERVER ET À VALORISER (suite)

- a. **Préserver** la trame verte et bleue structurante, mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie.
- b. **Protéger** les espaces naturels à forts enjeux (haies, prairies humides) en échange avec les principaux usagers que sont les agriculteurs.
- c. **Protéger** les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial.
- d. **Mobiliser** les leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique.
- e. **Favoriser** le recours aux énergies renouvelables : inciter à l'utilisation des énergies renouvelables (notamment biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères.
- f. **Accompagner** l'activité agricole en engageant la réflexion sur une voie de contournement du bourg de Potigny pour les engins agricoles.

- Maîtriser la consommation de foncier
- Intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futurs aménagements
- Œuvrer localement et au travers des leviers offerts par le PLU pour limiter les consommations d'énergie (transport et chauffage et électricité notamment)
- Évaluer les opportunités ou leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la précarité énergétique
- Maintien de la pérennité des exploitations en place
- Limiter la consommation d'espace, notamment agricole et préserver les meilleures terres. Autrement dit, les choix de développement doivent aussi intégrer le critère « agricole »
- Eviter de contraindre la circulation des engins agricoles
- Concilier la protection des espaces naturels avec la valorisation des espaces en faveur des visiteurs et usagers du territoire
- Limiter les étalements urbains linéaires le long de l'axe des axes de transports
- Continuer la préservation des terres agricoles sur la commune
- Limiter l'extension et l'étalement urbain de la commune en favorisant la réhabilitation et l'aménagement de dents creuses

### Synthèse

Dans l'ensemble, le PADD répond bien aux enjeux environnementaux préciblés. Les enjeux paysagers spécifiques à la commune, sur le patrimoine minier, font l'objet d'une attention particulière, à la fois dans une logique de préservation, mais aussi de revalorisation (rénovation, amélioration des performances énergétiques ...). En complément, des orientations concernent aussi les éléments de nature plus ponctuels (haies, bois...) qui participent à la richesse des paysages, à la qualité du cadre de vie, et qui recouvrent des fonctionnalités environnementales utiles au maintien des équilibres et des continuités écologiques en place.

En parallèle, le PADD aspirent à mettre en œuvre un développement plus dense du centre bourg. En effet, afin de limiter l'étalement urbain et une forte consommation d'espace, le PADD s'inscrit dans une volonté de mobiliser les dents creuses et de favoriser le logement dit « intermédiaire » (individuels denses, maisons en bande, pavillon sur petite parcelle). De plus, afin de diminuer les déplacements sur la commune le PADD préconise de mettre en œuvre une mixité des fonctions au sein des projets d'aménagement.

Enfin, la consommation d'espace agricole apparaît comme un enjeu clé sur le territoire. Ainsi, il est nécessaire de veiller à ne pas miter les différents espaces agricoles avec les projets d'aménagement futur.

L'objet n'est pas d'évaluer dès à présent le bienfondé du scénario projeté et l'impact de la consommation foncière. Notons simplement que la consommation de foncier projetée devra s'inscrire en compatibilité avec les autres orientations du PADD relatives à la protection des espaces naturels et agricoles.

La suite du travail consistera à évaluer si la déclinaison règlementaire (zonage, règlement, OAP) est conforme à l'ensemble des objectifs affichés dans le projet politique de la commune.

## 5. Évaluation Environnementale sur les secteurs de développement

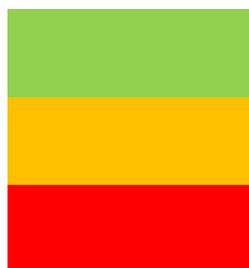
À ce stade, un zoom est réalisé sur les secteurs visés par un développement, l'idée étant à la fois d'anticiper les impacts potentiels liés à la mise en œuvre d'un projet opérationnel au regard des sensibilités locales, mais aussi de visualiser dans quelle mesure les OAP sectorielles viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

Le projet de PLU de Potigny compte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

Pour chaque secteur, la présente analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux (cf. pages suivantes) :

- Les enjeux ou les objectifs en lien avec le projet et les sensibilités présentes sur et aux abords du secteur
- Les réponses apportées dans l'OAP

La dernière colonne du tableau (à droite) donne une indication sous forme de code couleur à 3 niveaux pouvant être traduits de la manière suivante :



: L'OAP répond bien aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur, ce qui limite à minima les impacts induits et inhérents à tout projet d'aménagement selon son ampleur.

: L'OAP répond en partie aux enjeux environnementaux spécifiques au secteur. Néanmoins subsistent certains points de vigilance ou des questionnements quant à la prise en compte de certains impacts potentiels, dont l'ampleur reste limitée.

: L'OAP n'apporte pas de réponse à certains enjeux environnementaux, induisant des impacts probables et potentiellement forts lors de la mise en œuvre du projet en question.

Une synthèse vient ensuite conclure pour chaque secteur sur :

- La plus ou moins bonne prise en compte des enjeux environnementaux au travers des intentions d'aménagement affichées
- Les éventuels impacts résiduels ou les points de vigilance sur lesquels doit être portée une attention particulière

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b> 1Aux</p> <p><b>Superficie :</b> 6.2 ha</p> <p><b>Vocation :</b> économique et commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier et réorganiser l'intersection à l'entrée de la zone artisanale entre le chemin d'Aisy, le chemin des fours et la rue de la petite montagne</li> <li>• Requalifier et réaménager l'entrée de ville (rue de la mine et chemin des anciennes Canti) qui est aussi l'entrée de la zone commerciale</li> <li>• Veiller à la mise en œuvre d'une transition paysagère qualitative entre la zone commerciale et les espaces agricoles                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réussir la couture avec l'existant :</li> <li>○ Assurer des transitions avec les espaces bâtis ou les bâtiments existants (garage, bâtiments agricoles)</li> </ul> </li> <li>• Chercher des connexions douces pour connecter le centre bourg à la zone commerciale</li> <li>• Permettre une bonne circulation à la fois des voitures et des modes doux à l'intérieur de la ZC tout comme sur les alentours</li> <li>• S'assurer que l'urbanisation de la parcelle n'aura pas d'impact sur les espaces naturels ordinaires du territoire et sur les continuités écologiques communales et régionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'analyse des différentes contraintes sur le territoire (risques, nuisances ...) démontre que la zone n'est pas impactée de manière directe par un périmètre de risque</li> <li>• Le paysage de la plaine de Caen se caractérise par la présence d'openfield et de cônes de vue ouverts à 360 °. Ainsi, les éléments verticaux apparaissent comme des éléments signalétiques dans le paysage. La zone choisie étant un espace boisé, participe à la signalétique paysagère du territoire. Toutefois, l'OAP prévoit de nombreux aménagements paysagers qui pourront permettre de retrouver la verticalité de l'espace boisé avec :                         <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La mise en place d'un alignement d'arbres ornementaux autour des voies de desserte (un arbre à tige planté au minimum tous les 10 mètres)</li> <li>○ L'obligation pour toutes les activités de planter une haie d'arbustes au niveau de la limite d'emprise publique</li> <li>○ Les limites parcellaires de l'OAP devront être plantées de haies bocagères composées d'une alternance d'arbre de hautes tiges tous les 20 m, d'arbres en cépée tous les 10 m et d'arbustes</li> <li>○ L'intégration des ouvrages hydrauliques par des aménagements paysagers et notamment la plantation d'arbres à haute tige</li> </ul> </li> </ul> <p>Ainsi, les différentes obligations en termes de plantation à la parcelle permettent de garder la verticalité du site. De plus, les obligations de plantations vont pouvoir masquer les différents bâtiments permettant une meilleure intégration paysagère du site.</p>	

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b>                      1Aux  <b>Superficie :</b>                      6.2 ha  <b>Vocation :</b>                      économique et commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Requalifier et réorganiser l'intersection à l'entrée de la zone artisanale entre le chemin d'Aisy, le chemin des fours et la rue de la petite montagne</li> <li>• Requalifier et réaménager l'entrée de ville (rue de la mine et chemin des anciennes Canti) qui est aussi l'entrée de la zone commerciale</li> <li>• Veiller à la mise en œuvre d'une transition paysagère qualitative entre la zone commerciale et les espaces agricoles                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Réussir la couture avec l'existant :</li> <li>○ Assurer des transitions avec les espaces bâtis ou les bâtiments existants (garage, bâtiments agricoles)</li> </ul> </li> <li>• Chercher des connexions douces pour connecter le centre bourg à la zone commerciale</li> <li>• Permettre une bonne circulation à la fois des voitures et des modes doux à l'intérieur de la ZC tout comme sur les alentours</li> <li>• S'assurer que l'urbanisation de la parcelle n'aura pas d'impact sur les espaces naturels ordinaires du territoire et sur les continuités écologiques communales et régionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP, prévoit une transition entre les espaces agricoles et les espaces commerciaux notamment via la mise en place d'une ceinture arbustive et bocagère autour de la zone. De plus, l'OAP préconise une bande d'inconstructibilité de 5 mètres autour de limites d'emprise agricole.</li> <li>• La bonne gestion des eaux pluviales est prise en compte au travers de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'identification de la limite entre les espaces agricoles et les espaces commerciaux se verra dotée d'un système des gestions des eaux pluviales afin de freiner et récolter les eaux des potentiels ruissèlements</li> <li>○ L'intégration paysagère du système de récupération des eaux avec la mise en place de noues paysagères bordées de part et d'autre d'arbres et arbuste</li> </ul> </li> <li>• Une réflexion globale sur l'organisation et la hiérarchisation des déplacements :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La restructuration de la voie principale afin de la rendre plus fonctionnelle et qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage.                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La création de deux voies de desserte interne qui permettent de boucler le site ayant plusieurs aménités positive pour ce dernier :</li> <li>▪ Limite la création d'aires de retournement et par conséquent la consommation d'espace</li> <li>▪ Fluidifie le trafic</li> <li>▪ Entraîne une bonne desserte à la parcelle</li> </ul> </li> <li>○ La création d'une voie douce partagée (piéton/cyclistes) afin de connecter la zone commerciale aux espaces résidentiels</li> </ul> </li> <li>• L'opération figure actuellement au SCOT pays de Falaise et peut se justifier par le poids important de la commune au sein du Pays de Falaise (considéré comme un pôle secondaire)</li> </ul>	

**Planche photo**



Figure 1 : Schéma d'aménagement de l'OAP n°1



Figure 2 : Entrée de bourg à requalifier



Figure 3 : Localisation de l'OAP n°1

**Synthèse :**

Globalement, les plans et objectifs définis dans l'OAP présentés ci-dessus permettent de respecter d'une part l'environnement et d'autre part les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD de la commune de Potigny. En effet, l'OAP permet :

- Une intégration paysagère des bâtiments commerciaux via la mise en place de haies, alignement d'arbres, etc...
- Une zone commerciale et artisanale en continuité avec les activités déjà présentes sur le territoire et en cohérence avec le rôle qu'occupe la commune au sein du pays (SCoT)
- Une circulation optimisée afin de :
  - Limiter au maximum les effets de saturation des voies automobiles
  - Permettre l'accès au site via la mobilité douce avec la mise en place notamment de deux pistes cyclables, l'une reliant la ZCA et le centre bourg et l'autre permettant de traverser la zone.

Ainsi on comprend que l'OAP se veut intégratrice d'une nouvelle zone commerciale et artisanale dans la commune de Potigny dans des logiques respectant le projet de développement de la commune.

Notons enfin que :

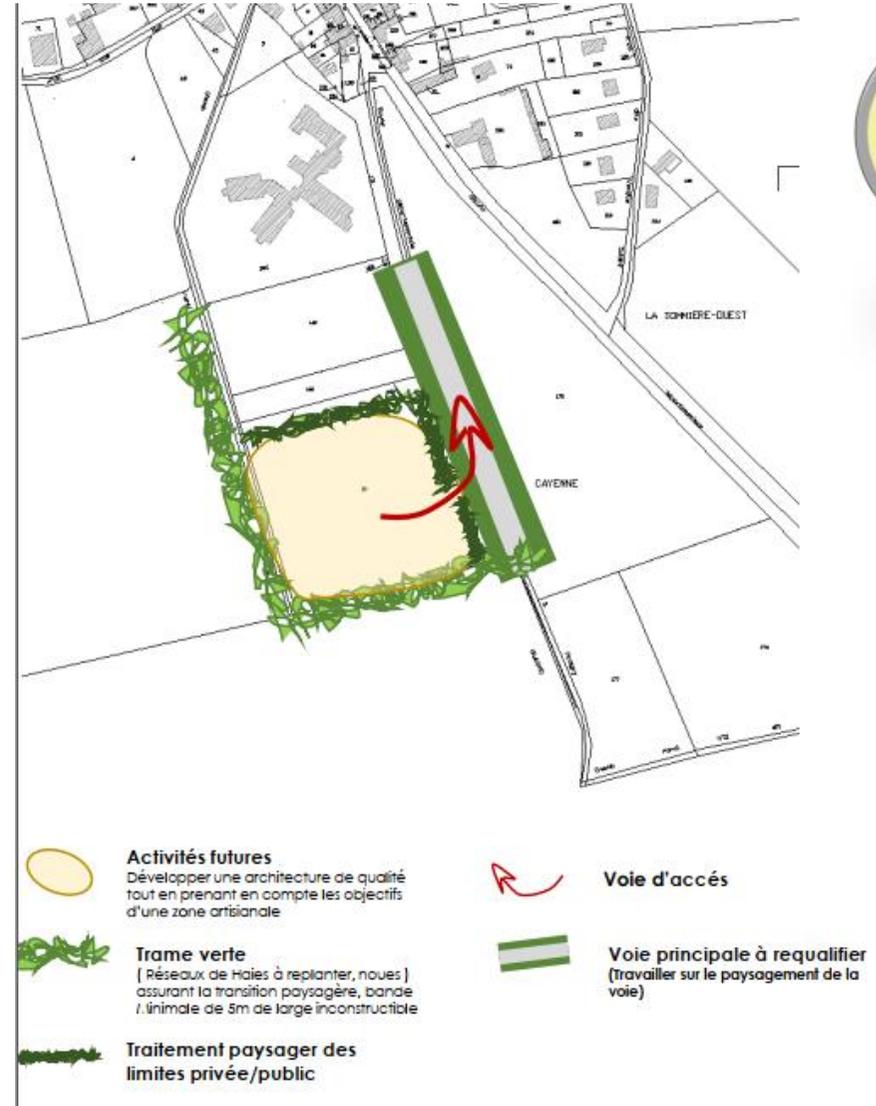
- Les terrains couverts par l'OAP n°1 font actuellement l'objet d'un permis d'aménager
- Les espaces boisés existants sur la frange Est, qui seront détruits par l'aménagement, ne présentent pas d'intérêt écologique en matière de richesse intrinsèque ou de rôle dans la trame verte et bleue

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b> 1AUc  <b>Superficie :</b> 1.75 ha  <b>Vocation :</b> économique et commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la mise en œuvre d'une transition paysagère qualitative entre la zone commerciale et les espaces agricoles</li> <li>• Mettre en œuvre un réseau de voies douces sécurisées afin de connecter le centre bourg et la zone commerciale</li> <li>• Veiller à la bonne intégration de la zone au centre bourg d'un point de vue :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Paysager</li> <li>○ Service</li> <li>○ Mobilité</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'analyse des différentes contraintes sur le territoire (risques, nuisances, périmètres d'espaces naturels remarquables ...) démontre que la zone n'impactera pas de manière directe les espaces naturels et la zone ne présente aucun périmètre de risque.</li> <li>• Le choix de l'emplacement de l'OAP sectorielle paraît déconnecté du centre bourg, par conséquent cela n'entretient pas les logiques et enjeux importants sur le territoire puisque cela entraîne :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une consommation d'espace agricole et une non-densification du centre bourg en comblant les dents creuses</li> <li>○ Un développement urbain linéaire le long de l'axe routier D240 ne correspondant ni aux logiques de densification urbaine voulues, ni aux formes urbaines identifiées en centre bourg</li> <li>○ Un éloignement des services et par conséquent ne répond pas aux objectifs de rapprochement des services et d'un centre bourg plurifonctionnel</li> <li>○ Un espace en concurrence directe avec le linéaire commercial identifié au zonage au titre de l'article ... et qui traverse la commune de Potigny</li> <li>○ Réduis la coupure d'urbanisation entre la commune de Potigny et la commune de Bons-Tassilly pouvant créer à terme une conurbation ne permettant plus l'identification des deux communes</li> </ul> </li> <li>• L'OAP prévoit une transition entre les espaces agricoles et les espaces commerciaux notamment via la mise en place d'une ceinture arbustive et bocagère autour de la zone. De plus, l'OAP préconise une bande d'inconstructibilité de 5 mètres autour de la limite d'emprise agricole.</li> </ul>	

Suite :

<p><b>Type de zonage :</b> 1AUC  <b>Superficie :</b> 1.75 ha  <b>Vocation :</b> économique et commercial</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller à la mise en œuvre d'une transition paysagère qualitative entre la zone commerciale et les espaces agricoles</li> <li>• Mettre en œuvre un réseau de voies douces sécurisées afin de connecter le centre bourg et la zone commerciale</li> <li>• Veiller à la bonne intégration de la zone au centre bourg d'un point de vue :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Paysager</li> <li>○ Service</li> <li>○ Mobilité</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La bonne gestion des eaux pluviales est prise en compte au travers de :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'identification de la limite entre les espaces agricoles et les espaces commerciaux qui se verra dotée d'un système des gestions des eaux pluviales afin de freiner et récolter les eaux des potentiels ruissèlements</li> <li>○ L'intégration paysagère du système de récupération des eaux avec la mise en place de noues paysagères bordées de part et d'autre d'arbres et arbuste</li> </ul> </li> <li>• Une réflexion globale sur l'organisation et la hiérarchisation des déplacements :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La restructuration de la voie principale afin de la rendre plus fonctionnelle et qu'elle s'intègre au mieux dans le paysage.</li> <li>○ La création d'une voie d'accès</li> </ul> </li> <li>• Malgré une volonté d'organiser et de hiérarchiser les accès possibles sur l'OAP, le projet ne répond qu'à une logique automobile puisqu'aucune voie verte n'est envisagée pour connecter la zone au centre-bourg</li> <li>• L'intégration architecturale des bâtiments de la zone commerciale est prise en compte par l'OAP qui impose des caractéristiques de construction :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faitage</li> <li>○ Décrochement de toiture</li> </ul> </li> </ul>	
--	---	---	--

**Planche photo**



### **Synthèse :**

Globalement, les orientations définies dans l'OAP n°2 présentées ci-dessus permet de respecter d'une part l'environnement et d'autre part les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD de la commune de Potigny. En effet, l'OAP permet :

- Une intégration paysagère des bâtiments commerciaux via la mise en place de haies, alignements d'arbres, etc...
- Une bonne gestion des espaces de transition notamment entre l'espace commercial et agricole avec la mise en place d'une haie permettant la séparation visuelle des espaces
- Une gestion des eaux pluviales à la parcelle permettant de limiter les surcharges hydrauliques au niveau de la STEP de Potigny et une limitation des effets de ruissèlement sur la commune de Potigny
- Une continuité de la zone commerciale déjà amorcée avec le Carrefour Market se trouvant en amont de la zone permettant d'œuvrer pour une centralité commerciale.

Toutefois, l'emplacement de l'OAP pose certaines questions :

- L'éloignement par rapport au bourg sans connexion douce prévue dans le projet
- Le développement de la commune sur un axe linéaire le long de la RD 240
- La diminution de la coupure d'urbanisation entre la commune de Potigny et la commune de Bons-Tassilly

Toutefois, l'analyse des pratiques montre que le Carrefour Market profite à l'ensemble des communes alentours expliquant la position le long de l'axe routier permettant un accès aux services pour l'ensemble du bassin de vie se trouvant à proximité de Potigny. Il serait néanmoins intéressant de prévoir des connexions aux voies douces déjà existantes.

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b> 1AUC</p> <p><b>Superficie :</b> 6,4 ha</p> <p>Environ 95 log. Selon densité du SCoT</p> <p><b>Vocation :</b> résidentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une intégration architecturale et paysagère du projet puisqu'il est entouré de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Bâti plus ou moins ancien sur les abords Nord, Ouest et Sud de l'OAP</li> <li>○ Un espace agricole à l'Est</li> </ul> </li> <li>• Produire un nombre et des types de logements adaptés à ce qui est prévu au projet de la commune</li> <li>• Offrir un cadre de vie attractif aux nouveaux habitants</li> <li>• Connecter le lotissement aux autres bâtiments déjà sectorisé afin d'ouvrir le secteur sur le centre bourg et ces services</li> <li>• Penser les différents réseaux de mobilité afin qu'ils puissent coexister et que la zone d'aménagement soit accessible aux :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Piétons</li> <li>○ Transport en commun</li> <li>○ Voiture</li> <li>○ Mobilité douce</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des coutures avec l'existant bien gérées notamment pour la partie Ouest du lotissement une transition verte sera mise en place avec un réseau de haies et des noues paysagères. Ainsi, au-delà de permettre la transition entre espace résidentiel et espace agricole, l'aménagement de cette limite permet d'intégrer une continuité écologique au projet en vigueur.</li> <li>• La mise en place d'un espace vert public d'une taille minimum de 0,32 ha afin de permettre d'améliorer le cadre de vie des habitants et ne pas faire du projet de lotissement une enclave résidentielle</li> <li>• Une volonté de connexions aux espaces bâtis existants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La création d'un accès double sens au Nord de l'OAP sur le chemin des anciennes Canti permettant l'ouverture et la connexion du lotissement sur le lotissement des anciennes Canti et la commune de Soumont Saint Quentin</li> <li>○ Une entrée/sortie à sens unique au Sud sur la rue Bouillard permettant d'accéder rapidement au centre-bourg et ces équipements</li> <li>○ Une ouverture à double sens au niveau des lotissements se trouvant à l'Est de l'OAP permettant de rejoindre la D658 qui est un axe de circulation important pour les habitants de la commune de Potigny</li> </ul> </li> </ul>	

Suite :

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b> 1AUc</p> <p><b>Superficie :</b> 6,4 ha</p> <p>Environ 95 log. Selon densité du SCoT</p> <p><b>Vocation :</b> résidentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une intégration architecturale et paysagère du projet puisqu'il est entouré de :</li> <li>• Mettre en œuvre une desserte efficace et sécurisée autour et dans la zone d'aménagement sélectionnée tout en limitant l'artificialisation des sols</li> <li>• Assurer une mixité de fonction dans le lotissement afin de respecter les volontés à la fois du PADD et du SCOT</li> <li>• Penser les logements dans des logiques de transition énergétique afin de limiter les consommations énergétiques trop importantes et la pollution domestique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une sortie sur Louis Brouillard peut être envisagée. Toutefois, la commune est en attente d'acquisition de foncier afin de créer cette connexion.</li> <li>• La mobilité douce fait aussi partie intégrante du projet puisque deux voies en site propre sont prévues à l'ouest de l'OAP permettant de rejoindre la rue du général Leclerc. Toutefois, la rue du général Leclerc ne dispose pas d'infrastructure pour les mobilités douces et est une artère principale de la commune de Potigny.</li> <li>• L'analyse des différentes contraintes sur le territoire (risques, nuisances, périmètres d'espaces naturels remarquables ...) démontre que la zone n'impactera pas de manière directe les espaces naturels et la zone ne présente aucun périmètre de risque.</li> <li>• Des ouvrages hydrauliques devront être intégrés dans les espaces vides du projet afin :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'améliorer la qualité paysagère du projet</li> <li>○ De pouvoir se servir des services écosystémiques que peut procurer ce genre d'installation</li> </ul> </li> <li>• Il convient de préciser que la zone sélectionnée vient réduire la coupure d'urbanisation entre la commune de Potigny et la commune de Soumont-saint-Quentin. Toutefois, dans une logique de densification du centre-bourg et d'utilisation des dents creuses la zone sélectionnée semble être celle répondant au mieux aux différentes logiques de développement de la commune.</li> </ul>	

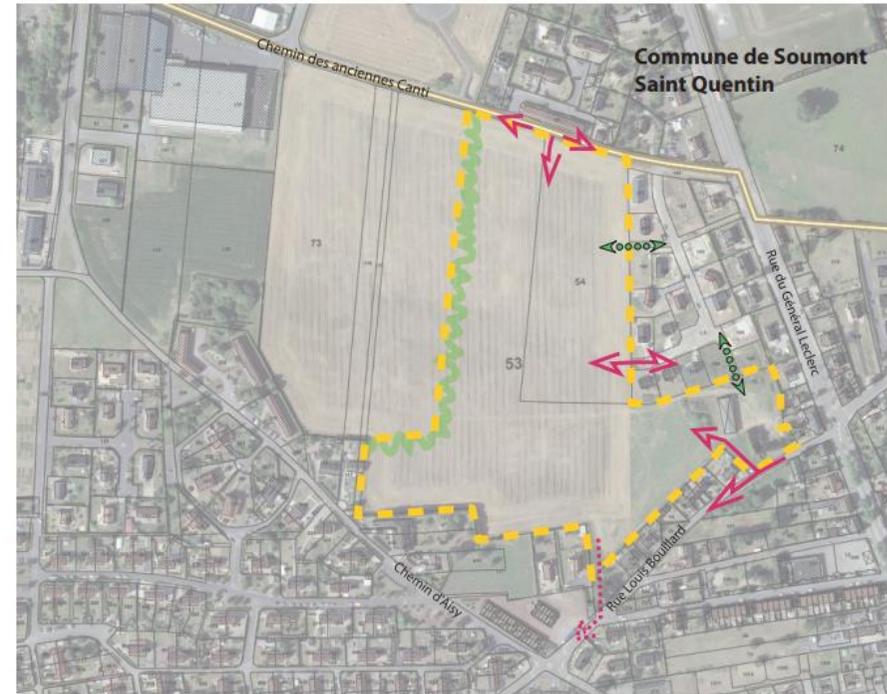
**Planche photo**



Figure 4 : Localisation OAP n°3



Figure 6 : Vue Sud de l'OAP



**Accès mixtes (voitures / piétons/ cycles) à créer**

-  Accès à créer : entrées / sorties sur le chemin des anciennes Cantines.
-  Entrée et sortie à sens unique à créer sur la rue Louis Bouillard, voie elle même à sens unique.
-  Connexion à double sens d'avec le lotissement voisin.
-  Sortie secondaire, sous réserve d'acquisition foncière

**Découverte du paysage**

-  Trame verte (réseau de haies, noues) assurant la transition paysagère entre nouveau quartier et espaces agricoles, et pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales
-  Connexions "douce" en site propre à prévoir d'avec les abords existants

Figure 5 : Schéma du projet sur l'OAP n°3

### **Synthèse :**

Globalement, les orientations définies dans l'OAP n°3 présentée ci-dessus permettent de respecter l'environnement. En effet, l'OAP permet :

- D'avoir une circulation fluide et réfléchi en amont de l'opération avec :
  - Plusieurs entrées / sorties à créer permettant de rejoindre le centre-bourg et les grands axes routiers de la commune
  - Des axes de déplacements pour les modes doux programmés sur la zone
- De mettre en place un complexe à vocation d'habitat, mais qui intègre bien la notion de mixité des fonctions dans son aménagement avec :
  - La mise en place d'un espace vert de 0,32 hectare
  - Des ouvertures sur les espaces résidentiels connexes
  - Des liaisons pour rejoindre facilement les commerces de proximités

Néanmoins, au regard de l'ampleur de l'aménagement (près de 100 logements), il aurait été intéressant de prévoir un phasage en 2 temps, prenant en compte les accès, les espaces actuellement urbanisés...

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b> 1AU</p> <p><b>Superficie :</b> 2.8 ha</p> <p>Environ 40 log. Selon densité du SCoT</p> <p><b>Vocation :</b> résidentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prévoir une intégration architecturale et paysagère du projet puisqu'il est entouré de :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Da bâti plus ou moins ancien sur les abords Nord, Ouest et Sud de l'OAP</li> <li>○ Un espace agricole à l'Est</li> </ul> </li> <li>• Produire un nombre et des types de logements adaptés à ce qui est prévu au projet de la commune</li> <li>• Offrir un cadre de vie attractif aux nouveaux habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des coutures avec l'existant bien gérées notamment pour la partie Ouest de la partie A de l'OAP et pour la Sud de la partie B du lotissement. En effet, une couture verte sera mise en place avec un réseau de haies et des noues paysagères. Ainsi, au-delà de permettre la transition entre espace résidentiel et espace agricole, l'aménagement des franges permet d'intégrer une continuité écologique au projet en vigueur.</li> <li>• L'intégration architecturale des lotissements ne doit pas poser de problème aux vues du bâti relativement récent qui détoure l'OAP.</li> <li>• La mise en place d'un espace vert public d'une taille minimum de 0.12 hectare sur la zone B de l'OAP afin d'améliorer le cadre de vie des habitants et ne pas faire du projet de lotissement une enclave résidentielle</li> <li>• Une volonté de connexions aux espaces bâtis existants :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Avec deux entrées/sorties (l'une pour la zone A et l'autre pour la zone B de l'OAP) au niveau de la rue du marché permettant de rejoindre le centre bourg facilement (via la D658)</li> <li>○ Quatre ouvertures sont à prévoir sur partie B de l'OAP (2 sur la partie Est et 2 sur la partie Ouest) afin de permettre une connexion entre les lotissements aux alentours</li> </ul> </li> <li>• La mobilité douce fait aussi partie intégrante du projet puisque l'aménagement d'une connexion douce est prévu le long de la route du marché entre la partie A et B de l'OAP permettant :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De relier les lotissements au centre-bourg via des mobilités douces.</li> <li>○ De sécuriser les déplacements doux avec des aménagements de types : piste, voie cyclable, trottoir, dos d'âne ...</li> <li>○ De connecter la partie A et B du projet via les déplacements doux</li> </ul> </li> </ul>	

Suite :

OAP	Enjeux/objectifs/contraintes	Réponses apportées dans l'OAP	Synthèse
<p><b>Type de zonage :</b> 1AU</p> <p><b>Superficie :</b> 2,8 ha</p> <p>Environ 40 log. Selon densité du SCoT</p> <p><b>Vocation :</b> résidentielle</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Penser les différents réseaux de mobilité afin de rendre l'espace accessible aux :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Piétons</li> <li>○ Transport en commun</li> <li>○ Voiture</li> <li>○ Mobilité douce</li> </ul> </li> <li>• Assurer une mixité de fonction dans le lotissement afin de respecter les volontés à la fois du PADD et du SCOT</li> <li>• Penser les logements dans des logiques de transition énergétique afin de limiter les consommations énergétiques trop importantes et la pollution domestique</li> <li>• Développer les connexions entre l'espace A et B de l'OAP</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'analyse des différentes contraintes sur le territoire (risques, nuisances, périmètres d'espaces naturels remarquables ...) démontre que la zone n'impactera pas de manière directe les espaces naturels et la zone ne présente aucun périmètre de risque.</li> <li>• Des ouvrages hydrauliques devront être intégrés dans les espaces vides du projet afin :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ D'améliorer la qualité paysagère du projet</li> <li>○ De pouvoir se servir des services écosystémiques que peut procurer ce genre d'installation</li> </ul> </li> <li>• La jonction entre l'espace A et l'espace B est bien gérée dans l'OAP avec notamment :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La création d'une liaison douce</li> <li>○ Les deux entrées/sorties créent au niveau de la rue du marché</li> </ul>                             Ces jonctions vont permettre aux habitants de profiter plus facilement des équipements présents de part et d'autre comme l'espace vert en zone B.                         </li> <li>• Toutefois, il convient de noter que le décrocher de l'OAP soit la zone A apparaît comme peu utile dans le cadre du développement de la commune et présente plusieurs incidences négatives pour l'environnement :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'espace apparaît comme une extension ce qui va à l'encontre des logiques de densification énoncées par le SCOT</li> <li>○ Le site vient miter une bande de terrain agricole fonctionnel à hauteur de 0.4 ha ce qui va encore une fois à l'encontre des volontés énoncées dans le SCOT</li> </ul>                             Ainsi, la localisation de la partie B de l'OAP suit les logiques de développement de la commune de Potigny puisqu'elle apparaît en densification entre 2 zones Up qui regroupe des zones d'habitat pavillonnaire récente. A contrario, la zone A apparaît en extension sur une zone agricole et donc apparaît comme une consommation d'espace peu justifiable.                         </li> </ul>	

**Planche Photo**



Figure 7 : Localisation OAP n°4



Figure 9 : Partie B de l'OAP n°4



Figure 10 : Partie A de l'OAP n°4



**Accès mixtes (voitures / piétons/ cycles) à créer**



Accès à créer : entrées / sorties sur la rue du Marché permettant de desservir les quartiers.



Connexion à double sens d'avec les lotissements voisins.

**Découverte du paysage**



Trame verte (réseau de haies, noues) assurant la transition paysagère entre les nouveaux quartiers et les espaces agricoles, et pouvant jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales



Connexions "douces" à prolonger le long de la rue du Marché, permettant aux lotissements anciens et nouveaux de rallier le bourg.

Figure 8 : Schéma explicatif de l'OAP n°4

### **Synthèse :**

Globalement, les orientations présentées ci-dessus permettent d'intégrer la question environnementale. L'OAP permet :

- D'avoir une circulation fluide et réfléchie en amont de l'opération avec :
  - Plusieurs entrées / sorties à créer permettant de rejoindre le centre-bourg et les grands axes routiers de la commune
  - Des axes de déplacements pour les modes doux sont programmés sur la zone
- D'accueillir de nouveaux habitants sur un secteur déjà enserré par des lotissements et facile d'accès depuis et vers le bourg
- Une intégration paysagère relativement maîtrisée comparativement aux dernières opérations menées sur la commune

Néanmoins, la parcelle au Nord (secteur A sur le schéma explicatif page précédente) pose question quant à son intégration paysagère au regard de son exposition en entrée de bourg et des espaces bâtis limitrophes caractéristiques de la commune (Ucm).

### **Synthèse globale :**

Le PLU de la commune de Potigny compte quatre OAP (Opération d'Aménagement Prioritaire) dont deux à vocation économique et deux à vocation résidentielle. Dans l'ensemble les OAP répondent aux objectifs fixés par le SCOT et n'ont pas d'incidence directe sur les enjeux environnementaux définis en phase de diagnostic. Les orientations intègrent notamment :

- Une transition paysagère entre les différents espaces facilitant l'intégration des nouveaux aménagements
- Une réflexion globale sur l'organisation et la hiérarchisation des déplacements
- La bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle

Notons toutefois pour relativiser le propos que :

- L'OAP économique au sud de la commune s'inscrit en extension linéaire et vient réduire la coupure d'urbanisation entre la commune de Potigny et Bons-Tassilly. Cependant, l'analyse des pratiques montre que le Carrefour Market (bâtiment accolé à l'OAP) profite à l'ensemble des communes alentours justifiant le secteur choisi
- La zone 1AU résidentielle au Nord de la commune conduit à un aménagement conséquent en terme d'accueil de nouvelles populations et aurait pu intégrer un phasage
- Sur l'OAP n°4, l'intégration du secteur A pose question quant à sa localisation (entrée de bourg), sa forme (parcelle relativement étroite), le manque de cohérence avec les espaces limitrophes

## 6. Évaluation environnementale du règlement et du zonage

L'évaluation environnementale des règlements graphique et écrit consistera à :

- Analyser les incidences du PLU sur l'environnement, sur l'ensemble du territoire (encadrés bleus)
- Mettre en exergue les leviers mobilisés pour répondre aux incidences potentielles
- Proposer, en cas d'incidence résiduelle, des mesures alternatives, correctives ou compensatoires selon la doctrine « éviter – réduire – compenser »

Cette analyse sera thématique et se déclinera comme suit :

<i>Thèmes analysés (non hiérarchisés)</i>	<i>Déclinaison par thème</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les milieux naturels et la biodiversité</li> <li>• Les paysages et le patrimoine</li> <li>• La ressource en eau</li> <li>• Les risques et les nuisances</li> <li>• Le climat et l'énergie</li> <li>• La mobilité et les déplacements</li> <li>• La consommation de foncier et l'activité agricole</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les incidences potentielles locales sur l'environnement (encadrés bleus). <b>Attention, il s'agit bien d'incidences potentielles et non réelles ou probables, déduites du travail d'évaluation. L'idée est simplement de faire ressortir la vulnérabilité du territoire face à un projet d'aménagement inadapté, pour mieux valoriser les choix positifs faits par la collectivité pour minimiser les impacts</b></li> <li>• Les réponses apportées dans le projet de PLU</li> <li>• Le cas échéant, des propositions complémentaires pour intégrer au mieux l'environnement dans le PLU</li> <li>• Une note de synthèse reprenant :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les principaux leviers mobilisés dans le PLU</li> <li>○ Les points de vigilance ou les incidences résiduelles</li> </ul> </li> </ul>

L'approche est volontairement thématique pour faciliter la rédaction et la lecture du présent document. Néanmoins :

- Les impacts, plus prégnants sur certains secteurs de la commune, seront spatialisés et caractérisés de manière à appréhender leur ampleur
- La rédaction du résumé non technique permettra une approche transversale visant à :
  - Faire ressortir la compatibilité ou la cohérence des différentes mesures entre elles
  - Mettre en exergue les éventuels impacts cumulés de mesures, qui, prises séparément, n'induisent pas d'incidence notable, mais qui peuvent avoir des effets négatifs une fois combinées

Afin de comprendre au mieux l'évaluation qui va suivre le présent règlement et zonage du PLU sont présentés dans la figure ci-dessous :

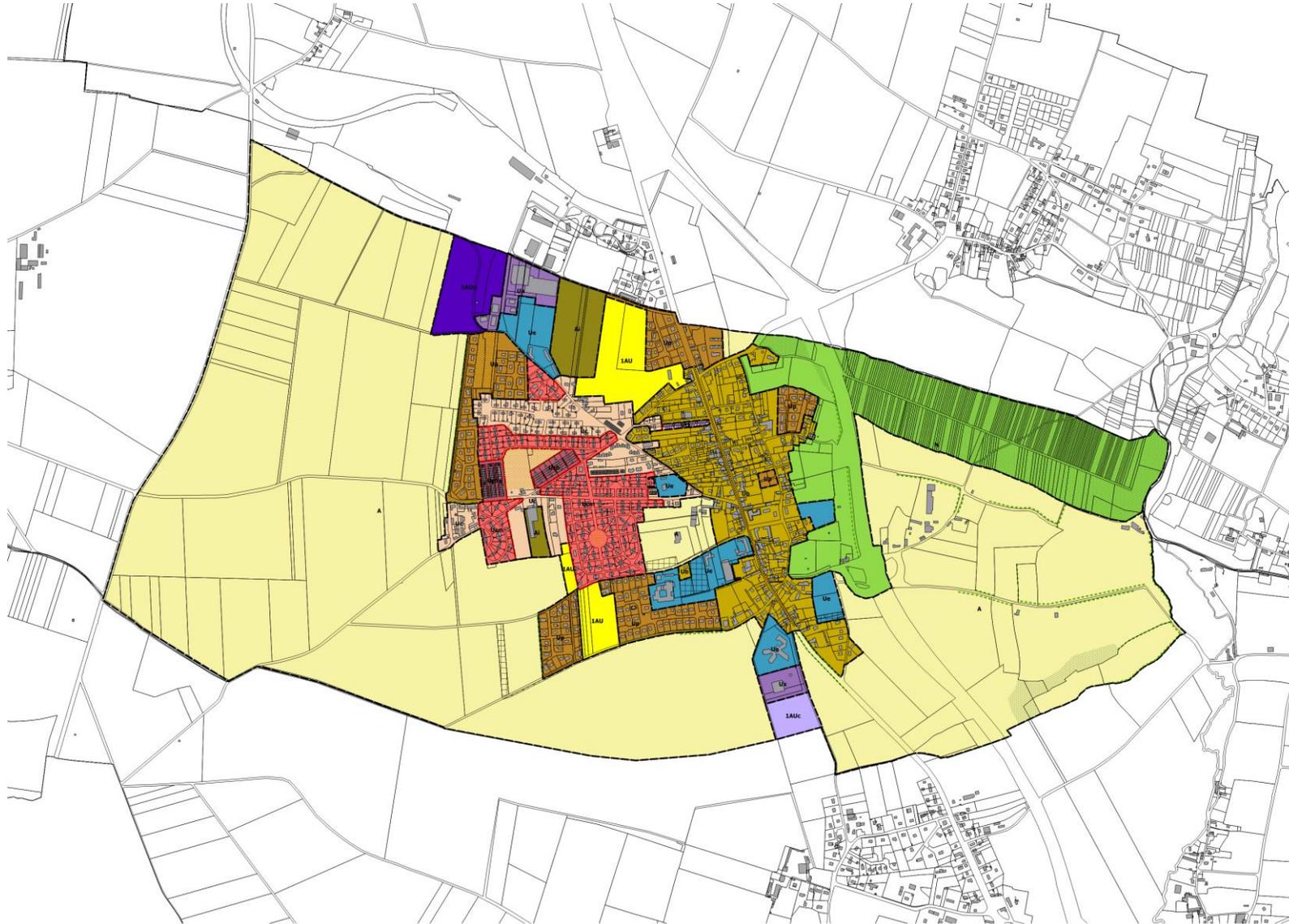


Figure 11 : Zonage PLU Potigny

## Biodiversité - Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue

### Incidences potentielles locales

Le principal risque d'un développement mal maîtrisé est la destruction / dégradation d'habitats naturels et de leur fonctionnalité (trame verte et bleue). Localement, cela peut se traduire par :

- La destruction des éléments de nature constitutifs de la Trame Verte et Bleue (haies, petits boisements...) et de la « biodiversité ordinaire » locale
- Une atteinte aux espaces de nature remarquable du territoire comme la « brèche au diable », recouvrant des fonctionnalités environnementales multiples (tampon / filtration des eaux d'écoulement, habitat naturel...).
- Une pression sur la ressource en eau (le Laizon) et sur les milieux humides avec un impact sur les espèces associées

### Réponses apportées dans le PLU (Zonage et règlement écrit)

- Un zonage N « naturel » sur l'ensemble de la ZNIEFF I « la brèche au diable » à l'Ouest de la commune. Ainsi, le zonage permet de protéger une zone qui recouvre une fonction écologique à plusieurs échelles :
  - À l'échelle de la commune cet espace est inventorié en tant que ZNIEFF et représente une zone écologique particulièrement importante pour le territoire mêlant à la fois espace boisée, tronçon hydraulique, lande et pelouse calcicole. Au-delà de la valeur écologique « la brèche au diable » revêt une vocation patrimoniale chère aux habitants avec la présence notamment du tombeau de Marie Joly qu'il est essentiel de conserver
  - À l'échelle de la région, la « brèche au diable » a été identifiée comme réservoir de biodiversité dans le document du SRCE Basse-Normandie. Cet espace naturel est donc vecteur de continuité écologique au niveau de la région, il est donc essentiel de le conserver dans son entièreté. De plus, le SRCE identifie la vallée du Laizon comme étant un corridor écologique à enjeux sur le territoire régional
- Une interdiction de construction avec toutefois des exceptions en faveur des activités agricoles (autorisation à condition pour les abris d'animaux) permettant de préserver les espaces naturels sans pour autant geler l'activité agricole du territoire et répondant ainsi aux objectifs et orientations du SCOT Pays de Falaise

- Un règlement qui permet de développer des activités pédagogiques en zone N avec l'article N2 qui stipule « *Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés* » permettant ainsi l'aménagement de l'ENS « la brèche du diable » par le conseil départemental.
- Une volonté à travers le règlement d'intégrer l'environnement et d'imposer des aménagements écologiques pour les infrastructures mises en œuvre dans les zones N (ex : stationnement avec revêtement perméable)
- Une limitation des emprises aux sols pour les constructions ou extensions soumises à conditions qui limite ainsi le grignotage des espaces naturels et agricoles en zone N. Les constructions soumises à autorisations sont les suivantes :
  - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du code de l'urbanisme).
  - Les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés
  - Les ouvrages et équipements sous réserve d'être d'intérêt public, notamment les ouvrages hydrauliques, et paysagers (réseaux enterrés, postes de transformation, bassins, noues et fossés, etc.)
- Des mesures compensatoires mises en exergue dans le règlement notamment pour les haies et le maillage bocager identifié par le règlement graphique permettant de préserver les éléments de nature ordinaire essentiels au bon fonctionnement écologique du territoire sur l'ensemble des zones du règlement présenté dans le tableau ci-dessous :

	UB	UC	UP	Up	Ux	N	A	Au
<b>Mesures compensatoires</b>	La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)</li> <li>• - Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique. --</b></p>							--

- La zone N prend en compte la N 158 ce qui permet de la sanctuariser afin qu'elles ne viennent pas grignoter les espaces naturels remarquables du territoire avec des aménagements comme un élargissement de voies, un échangeur une nouvelle sortie, etc. ...
- L'analyse des différentes OAP dans la partie ci-dessus permet d'affirmer que les projets d'aménagement de la commune de Potigny ne viennent pas impacter les espaces naturels du territoire. En effet, la déconnexion présente entre les espaces naturels et les zones d'ouverture à l'urbanisation permet l'absence d'impact négatif sur l'un et sur l'autre.
- Le règlement mis en vigueur sur l'ensemble de la commune est favorable au développement du végétal en secteur urbanisé avec les points suivants :
  - L'article 13 des zones Ub, Uc, Up, 1 Au impose la création d'espace vert au sein des projets de lotissement via la prescription suivante : « Pour les lotissements d'un hectare ou plus : doit être aménagé un espace vert collectif, d'un seul tenant, représentant au moins 5% de la surface des parcelles commercialisées »
  - L'article 13 impose aussi un pourcentage minimum de pleine terre en fonction des superficies des unités foncières présentés dans le tableau ci-dessous :

	UB	UC		UP	Ux	Au
<b>Unité foncière &lt; à 250 m2 (inclus)</b>	20 %	--		--	--	--
<b>Unité foncière &gt; à 250 m2 et &lt; à 400 m2 (inclus)</b>	30%	--	<b>Unité foncière &lt; à 400 m2 (inclus)</b>	20 %	--	20 %
<b>Unité foncière &gt; à 400 m2 et &lt; à 600 m2 (inclus)</b>	35 %	--	<b>Unité foncière &gt; à 400 m2 et &lt; à 600 m2 (inclus)</b>	35 %	--	35 %
<b>Unité foncière &gt; à 600 m2</b>	45 %	--	<b>Unité foncière 600 m2 (inclus),</b>	45%	--	45 %
<b>Taux de terrain pleine terre</b>	--	30 %	<b>Taux de terrain pleine terre</b>	--	--	--

- La mise en place d'un EBC sur le site de la brèche au diable et du réservoir de biodiversité identifié par le SRCE Bas-Normand. Cette mesure permet d'avoir un règlement plus strict sur cette zone, d'encourager et de gérer la sylviculture et de préserver cette entité naturelle particulièrement importante pour la commune ainsi que pour la région Normandie.

Remarques / points de vigilance / propositions complémentaires :

- La zone N détournée par le règlement graphique englobe certaines activités agricoles, toutefois le règlement écrit n'autorise pas les extensions d'exploitations agricoles pouvant porter atteinte au développement de certaines exploitations agricoles.
- La majorité des espaces naturels présents sur le territoire sont des zones boisées. Par conséquent, la création d'un zonage Nf (Naturelle forestière) afin de mettre en œuvre une réglementation adaptée aux espaces forestiers de façon à prendre en compte les activités de sylviculture, la gestion forestière, la préservation des espaces, etc. ...
- Les mesures compensatoires en faveur des haies pourraient être nuancées, puisque sont identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme les éléments suivants :
  - Haies
  - Alignement d'arbres patrimonial
  - Alignement d'arbres d'ornement

Par conséquent, il est nécessaire de mettre en vigueur un règlement qui permettrait le distinguo entre les différentes entités et imposer des mesures compensatoires uniquement pour les entités qui revêtent une vocation écologique ou patrimoniale comme identifiées dans l'EIE

- L'absence d'inventaire précis de terrain d'identification des zones humides sur l'ensemble du territoire ne permet pas d'appliquer une trame spécifique au zonage avec une protection ciblée des zones humides au titre de l'art. 151-23 du code de l'urbanisme. Néanmoins, l'évaluation environnementale a utilisé les cartes de la DREAL (« prédisposition de zones humides ») pour vérifier l'absence de zones humides sur les principaux secteurs de développement (zones AU). Il n'en ressort qu'aucune des zones AU n'est concernées par la présence de Zones humides au sens de la DREAL et de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009
- Les vergers présents sur le territoire ne font l'objet d'aucune réglementation ni d'un zonage particulier. Il serait envisageable de pouvoir les identifier et mettre en œuvre une protection au titre de l'article L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme et pourrait s'intégrer au sein de l'article 13 du règlement prendre la formulation suivante : « Pour les vergers identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-23 ou L151-19 du code de l'urbanisme le maintien de ces espaces est obligatoire dans la mesure des contraintes imposées par cette activité. »

### Synthèse

Le zonage ainsi que le règlement permettent bien d'identifier et de préserver les espaces naturels présents sur la commune grâce à :

- Un zonage qui couvre l'ensemble des ZNIEFF et espaces boisés présents sur le territoire permettant de limiter les évolutions possibles et de préserver ces différents espaces
- Un règlement autour du zonage « N » assez permissif évitant de mettre la nature sous cloche. En effet, les espaces « N » peuvent être aménagés sous certaines conditions. C'est le cas de la brèche au diable qui fera l'objet d'un parcours pédagogique.
- Un règlement qui protège les petits éléments du patrimoine naturels comme certaines haies qui font l'objet de mesures compensatoires
- Un règlement en faveur de la nature en ville avec :
  - Un % minimum de pleine terre à la parcelle
  - L'obligation d'intégrer 5 % d'espace vert pour les projets de plus d'1 hectare

Ainsi, le règlement et le zonage permettent de préserver les espaces naturels et les enjeux écologiques spécifiques au territoire.

## Paysage et patrimoine

### Incidences potentielles locales

- Perte de l'identité paysagère, architecturale et patrimoniale du bourg :
  - Extensions urbaines déconnectées du bourg (localisation, gestion des coutures avec l'existant...)
  - Non prise en compte des vues proches et lointaines sur le bourg
  - Dégradation ou non-protection du patrimoine remarquable et du petit patrimoine (murs, bâti...)
  - Perte des espaces de respiration et/ou du patrimoine végétal, qui participent au charme du bourg (parc de la mairie, verger...)
  - Choix architecturaux (implantation, volume, aspect extérieur...) déconnectés de ce qui fait le caractère du bourg traditionnel
- Perte de la qualité et de la diversité des paysages « naturels » et agricoles de la commune :
  - Disparition des linéaires de haies
  - Mauvaise intégration du bâti existant ou des nouvelles constructions sur les secteurs agricoles et naturels

### Réponses apportées dans le PLU (Zonage et règlement écrit)

#### Le règlement et zonage :

- La mise en œuvre d'un zonage spécifique en faveur du patrimoine minier très présent sur le territoire. Ainsi le centre -bourg compte 5 zones Uc permettant l'identification du patrimoine présent dans ces zones en fonction du type d'habitat :
  - Ucm : cité minière « résidentielle »
  - Ucb : bâti minier organisé en « bloc »
  - Ucl : bâti minier « linéaire » comme dans la rue de la libération

- Le zonage Uc impose des règles strictes pour chaque type d'habitat minier décrit ci-dessous afin de ne pas porter atteinte à l'identité minière du territoire. Ainsi, on assiste pour exemple sur les zones Ucm à des réglementations telles que :
  - Les annexes visibles depuis la rue sont interdites,
  - Les extensions des constructions existantes seront implantées uniquement dans le prolongement de la façade principale, et dans la stricte limite de l'alignement de cette façade par rapport à la rue
  - Les extensions des constructions existantes seront implantées uniquement dans le prolongement de la façade principale, et dans la stricte limite de l'alignement de cette façade par rapport à la rue, etc. ...

Ces précisions du règlement permettent d'éviter les extensions ou constructions pouvant nuire de manière directe au paysage de la commune de Potigny

- L'ensemble des zonages U et Au qui concerne les zones urbanisées ou à urbaniser imposent une réglementation stricte quant :
  - Au traitement des limites d'emprise publique et limites séparatives ce qui permet d'harmoniser les espaces de transition et avoir une continuité paysagère sur l'ensemble du bourg
  - À l'aspect extérieur qui reprend les obligations en matière de matériaux, teintes, toitures, etc. ... permettant là aussi d'éviter les constructions totalement déconnectées de l'identité et de la continuité paysagère présente sur la commune.
- Le règlement prend en compte les possibles mutations du territoire en faveur de la transition énergétique impliquant l'installation d'infrastructures particulièrement imposantes (panneau solaire, éolien ...) afin de respecter les volontés du SCOT le règlement du présent PLU ne les interdis pas, toutefois il préconise des études d'insertion paysagère afin de ne pas stigmatiser visuellement le territoire avec l'article 15 suivant : « *Tout dispositif lié aux énergies renouvelables et à la gestion de l'eau doit faire l'objet d'une insertion paysagère.* »
- Le règlement s'attache d'une part à la réglementation autour du bâti, mais aussi autour des limites parcellaires où le règlement soumit des obligations quant à l'harmonisation des clôtures en fonction des zonages présentés dans le tableau ci-dessous :

	UB	Up	Ucb	Ux	1Aux	1Auc	1Au
<b>Obligations clôtures</b>	<p>Les clôtures sur rue seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur haut réalisé en pierres ou recouvert d'un enduit. Sa hauteur maximum sera de 1,20 m, il sera éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie. La hauteur de l'ensemble sera limitée à 1,80m.</li> <li>- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Les pétitionnaires seront attentifs au respect des dispositions du code civil lors de la plantation ou de l'entretien de haies végétales.</li> </ul> <p>Les clôtures en limites séparatives ne dépasseront pas une hauteur de 1,80m.</p>		<p>Les lisses existantes doivent être conservées</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures devront être en harmonie de ton et de hauteur avec celles des constructions riveraines.</li> <li>- La hauteur maximale est de 2,00 m.</li> <li>- Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences variées, et locales</li> </ul>			<p>La clôture n'est pas obligatoire. Si elles existent, elles seront composées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soit d'un mur haut réalisé en pierres ou recouvert d'un enduit. Sa hauteur maximum sera de 1,20m, s'il n'est pas surmonté d'un dispositif à claire-voie.</li> <li>- Il pourra l'être, mais sa hauteur sera alors limitée à 0,80m et la hauteur de l'ensemble sera limitée à 1,80m.</li> <li>- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,20m, obligatoirement doublé d'une haie vive d'essences locales. Les pétitionnaires seront attentifs au respect des dispositions du Code civil lors de la plantation ou de l'entretien de haies végétales.</li> </ul>

Cette harmonisation permet dans un premier temps d'avoir une continuité paysagère sur l'ensemble de la commune et dans un deuxième temps, elle permet d'intégrer de la nature ordinaire dans le centre bourg et conforter la trame verte et bleu notamment via l'obligation suivante : « *Les clôtures seront obligatoirement doublées d'une haie d'essences variées, et locales* »

- Le zonage mis en œuvre par le PLU prends en compte l'entité paysagère minière grâce à son zonage UC présenté dans la carte ci-dessous. Ainsi, on s'aperçoit que la protection du patrimoine est bien prise en compte puisque le zonage Uc représente 7.96 % du territoire total et 49 % des zones urbanisées de la commune.
  - Des mesures compensatoires mises en exergue dans le règlement notamment pour les haies et le maillage bocager identifié par le règlement graphique permettant de préserver les éléments de nature ordinaire essentiels au bon fonctionnement écologique du territoire et au maintien des continuités paysagères sur l'ensemble des zones du règlement présenté dans le tableau ci-dessous :

	UB	UC	UP	Up	Ux	N	A	Au
<b>Mesures compensatoires</b>	La suppression d'un sujet ou d'une haie n'est autorisée que dans les deux cas suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La gestion sanitaire de la haie décidée par l'autorité administrative (éradication d'une maladie)</li> <li>• - Les travaux pour des questions de sécurité routière (visibilité à un carrefour ou au niveau d'un accès sur une voie départementale par exemple) sur décision administrative.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>Dans tous les cas, lors de la suppression d'un sujet ou d'une haie, identifiée au zonage, il est imposé de replanter un nombre de sujets identique. --</b></p>							--

Les mesures compensatoires en faveur de la préservation des haies entraînent la préservation des continuités écologiques en milieu urbain et ajoute une plus-value

Remarques / points de vigilance / propositions complémentaires :

- Plusieurs OAP s'inscrivent en extension des espaces bâtis existants, en secteur ouvert de plaine, avec des impacts paysagers notables sur les vues proches et lointaines, notamment depuis des axes de circulation fréquentés. Rappelons simplement que :
  - L'opération en extension au Sud du territoire poursuit l'objectif de valoriser l'entrée de bourg
  - L'impact paysager, positif ou négatif de ces projets est analysé précédemment dans le cadre de l'évaluation des OAP
- Les zones AU dispose d'une réglementation beaucoup plus allégée au niveau de l'aspect extérieur portant uniquement sur les façades et pignon. Il est donc nécessaire d'avoir une attention particulière sur les demandes de permis de construire sur ces zonages.

**Nota bene :** La non-prise en compte des propositions faites ci-dessus ne doit pas être interprétée comme un manque du PLU, induisant des impacts pour l'environnement. L'idée est simplement de venir en complément des réflexions déjà portées dans la démarche, en proposant des ajustements ou des amendements visant à intégrer encore plus la question environnementale.

### Synthèse

Le zonage ainsi que le règlement permettent bien d'identifier et de préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune grâce à :

- Un zonage spécifique pour l'habitat minier qui est un enjeu fort sur la commune de Potigny. Le zonage permet d'identifier et préserver le patrimoine minier via :
  - La mise en place d'une déclinaison du zonage Uc en fonction de la forme du bâti
  - Un règlement autour des zones Uc qui permet d'encadrer et de déterminer les différentes caractéristiques obligatoires pour toutes constructions ou extensions dans les zones dites « patrimoniales »

Ainsi, le zonage et le règlement permettent de protéger à la fois la richesse patrimoniale et paysagères de Potigny par :

- L'identification et la protection du patrimoine minier
- La protection des espaces naturels à l'Est de la RN 158 (Brèche au Diable, espaces boisés, prairiaux, bocagers...)

A noter toutefois :

- Des extensions urbaines qui vont nécessairement impacter les vues sur la commune depuis la plaine (cf. analyse des OAP)
- Une absence de protection des vergers à l'Est



## Gestion de la ressource en eau

### Incidences potentielles locales

Dégradation de la qualité des eaux continentales par :

- Une augmentation du risque de pollution diffuse ou ponctuelle avec un développement de certaines activités sur des secteurs sensibles (abords de la rivière du Laizon, terrains où la nappe est affleurante...)
- La destruction d'éléments de paysage (zones humides, haies...) qui participent à la régulation et à la filtration des eaux d'écoulement (sur l'ensemble du bassin)
- Un développement urbain non compatible avec les capacités d'accueil du territoire (acceptabilité du milieu naturel, dimensionnement des équipements pour la prise en charge des eaux usées et pluviales...)

### Réponses apportées dans le PLU (Zonage et règlement écrit) :

- Des secteurs de développement, plus ou moins en continuité des espaces urbanisés, pouvant être desservis par l'assainissement collectif, de manière à mieux maîtriser la prise en charge des eaux usées et la qualité des rejets dans le milieu récepteur suite au traitement

**La capacité théorique restante de la STEP est estimée à 1130 équivalents habitants (cf. EIE), soit largement suffisante pour faire face au développement démographique (environ 270 habitants supplémentaires).**

- Une gestion préférentielle (via l'article 4) des eaux pluviales dès l'amont, à la parcelle, par infiltration ou rétention. Selon le contexte (perméabilité du sol, proximité de la nappe...), est néanmoins permis le rejet de l'excès de ruissèlement après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés

- Les Zones Humides se trouvent localisées à l'Est du territoire et dans les zonages N et A (cf : figure n°...) qui interdisent la construction sauf exception. Par conséquent les Zones humides du territoire se trouvent « protéger » au sens du zonage du PLU
- Des règles d'emprise au sol et de perméabilité des espaces privés qui s'inscrivent en cohérence avec la nécessité de gérer une majeure partie des eaux de pluie à l'unité foncière :
  - Les règles d'emprise au sol (cf. tableau ci-dessous) permettent de garder une part minimale d'espaces libres, potentiellement perméables

	UB	UC	UP	Ux	Au	1Aux	1Auc
<b>Emprise au sol maximale</b>	70%	50 %	50 %	60 %	70%	60%	60%

- Les règles relatives à l'organisation des espaces libres urbains (article 13) imposent des pourcentages de pleines-terres en fonction du zonage et des unités foncières présentes sur la parcelle permettant d'éviter les taux trop importants d'imperméabilisation des sols :

	UB	UC		UP	Ux	Au
<b>Unité foncière &lt; à 250 m2 (inclus)</b>	20 %	--		--	--	--
<b>Unité foncière &gt; à 250 m2 et &lt; à 400 m2 (inclus)</b>	30%	--	<b>Unité foncière &lt; à 400 m2 (inclus)</b>	20 %	--	20 %
<b>Unité foncière &gt; à 400 m2 et &lt; à 600 m2 (inclus)</b>	35 %	--	<b>Unité foncière &gt; à 400 m2 et &lt; à 600 m2 (inclus)</b>	35 %	--	35 %
<b>Unité foncière &gt; à 600 m2</b>	45 %	--	<b>Unité foncière 600 m2 (inclus),</b>	45%	--	45 %
<b>Taux de terrain pleine terre</b>	--	30 %	<b>Taux de terrain pleine terre</b>	--	--	--

- Pour les zones Ub, Uc, Up et 1Au les espaces de circulation et de stationnements privés s'ils assurent la perméabilité des sols avec des matériaux qui le permettent (gazon, gravier, etc...) et les toitures végétalisées peuvent compter pour des surfaces de pleine-terre à hauteur de 50 % de leurs surfaces via l'article 13 « *Les espaces de circulation et de stationnement privés qui assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc., et les toitures végétalisées pourront être assimilés en surface de pleine terre pour 50 % de leur surface.* ». Cette mesure permet d'avoir moins de surface imperméable sur le territoire et permet des taux d'infiltration à la parcelle plus importants.

**Sur la question de l'alimentation en eau potable, le syndicat mixte eaux de Calvados précise que sa capacité totale de production s'élève en 2018 à 7 489 500 m<sup>3</sup>/an. En 2016, le volume produit était 3 993 580 m<sup>3</sup>, soit une capacité restante de l'ordre de 3 495 920 m<sup>3</sup>.**

**Considérant la production d'environ 180 logements prévue dans projet et une consommation moyenne par abonnement domestique de 105 m<sup>3</sup>/an, le volume supplémentaire induit pour le développement résidentiel serait d'environ 18 900 m<sup>3</sup>/an, soit moins de 1 % de la capacité restante.**

**Il en ressort que la disponibilité en eaux brutes et la capacité de production du syndicat mixte eaux de Calvados sont largement suffisantes pour satisfaire le développement résidentiel de Potigny.**

**Ce constat doit néanmoins être relativisé au regard des besoins sur les autres territoires desservis et des besoins en lien avec le développement économique, sur lesquels il est difficile d'avoir une vision précise.**

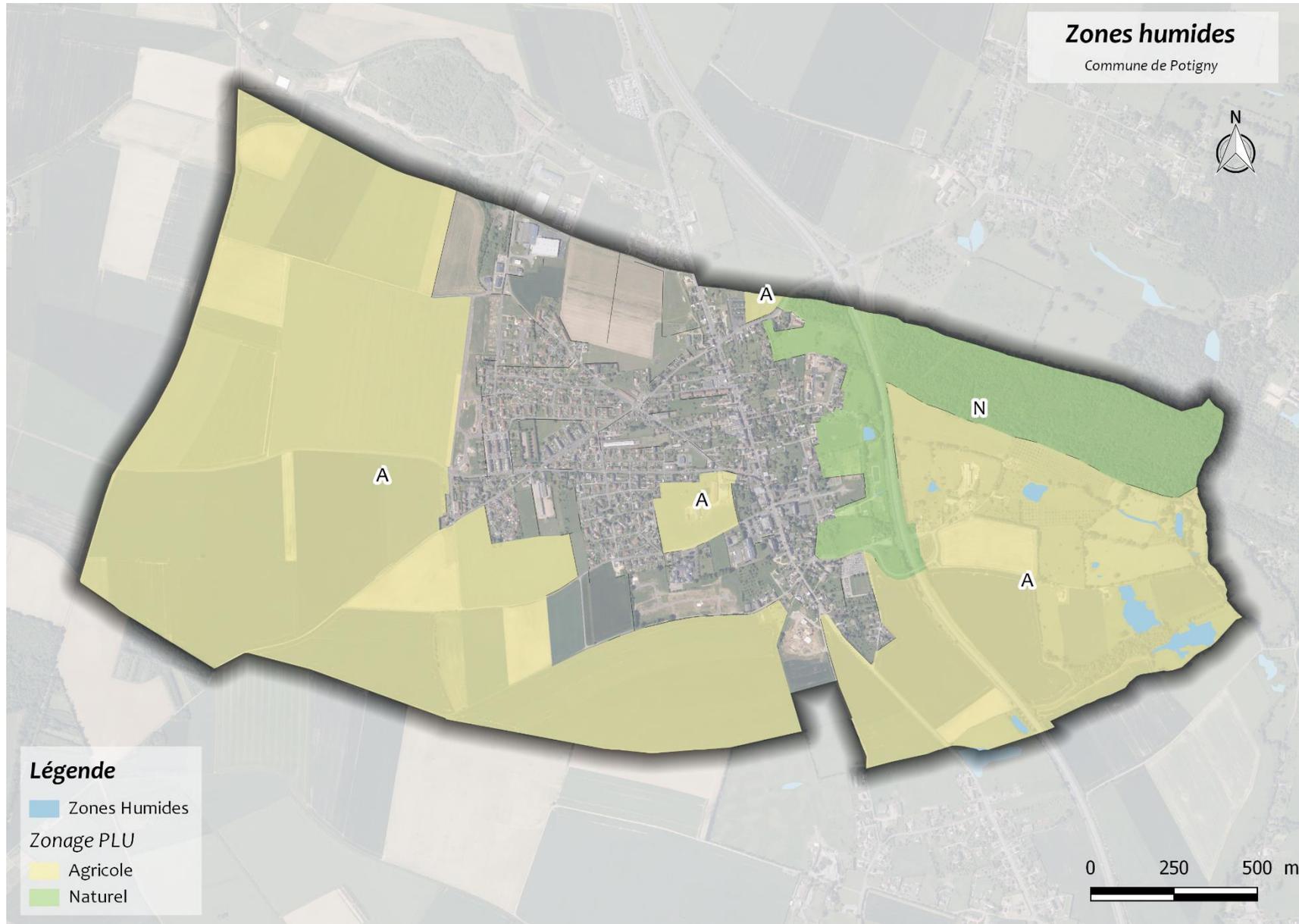
***Remarques / points de vigilance / propositions complémentaires :***

- L'absence d'inventaire précis de terrain d'identification des zones humides sur l'ensemble du territoire ne permet pas d'appliquer une trame spécifique au zonage avec une protection ciblée des zones humides au titre de l'art. 151-23 du code de l'urbanisme. Néanmoins, l'évaluation environnementale a utilisé les cartes de la DREAL (« prédisposition de zones humides ») pour vérifier l'absence de zones humides sur les principaux secteurs de développement (zones AU). Il n'en ressort qu'aucune des zones AU n'est concernées par la présence de Zones humides au sens de la DREAL et de l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009
- De possibles problèmes de cohérence entre les pourcentages de pleine terre et les emprises aux sols maximums sont à signaler dans le présent règlement du PLU

### Synthèse

Globalement, le projet de PLU de Potigny prend bien en compte la question de la ressource en eau par :

- Un développement cohérent avec la capacités d'accueil du territoire, que ce soit pour l'assainissement des eaux usées ou l'alimentation en eau potable
- Une protection des espaces sensibles en bord de Laizon notamment
- Un développement urbain qui n'impacte pas les secteurs humides identifiés par la DREAL
- Des dispositions réglementaires favorables à une gestion in situ de eaux pluviales (parts d'espaces verts de pleine terre)



## Risques et nuisances

### Incidences potentielles locales

- Exposition accrue de la population et des biens à un risque naturel ou technologique
- Création de nouvelles nuisances ou augmentation de nuisances existantes

### **Réponses apportées dans le PLU (zonage / règlement) :**

De manière générale, le PLU limite l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances potentiels de par :

- Une localisation des secteurs de développement sur des terrains :
  - Non concernés par les axes de ruissellement identifiés dans l'EIE
  - Non exposés aux nuisances sonores émises depuis la RN 158
  - Non concernés par des périmètres de réciprocité agricole

Rappelons en complément que les secteurs soumis à l'aléa minier se situent sur le territoire de Soumont-Saint-Quentin et n'impactent donc pas le développement de Potigny.

- Un développement des activités économiques relativement déconnecté des zones d'habitat sur des secteurs dédiés
- Une prise en charge à l'amont des eaux pluviales même si le risque d'inondation reste très limité et ponctuel localement

## Mobilités/déplacements

### Incidences potentielles locales

- Accentuation des nuisances ou de l'insécurité routière en lien avec le trafic routier sur des axes sensibles (RN 158, D658)
- Dépendance accrue à la voiture par manque d'alternatives (pour rejoindre le bourg depuis les espaces résidentiels notamment). Notons que le PLU offre peu de leviers directs pour encourager l'utilisation de modes alternatifs à la voiture pour les déplacements pendulaires orientés vers Caen

### Réponses apportées dans le PLU (zonage / règlement) :

- Un développement en continuité des espaces bâtis (dans une logique de rapprochement de lieux) avec une recherche de connexion au bourg via des itinéraires doux et sécurisés (cf. analyse des OAP)
- Le PLU en question cherche réellement à mettre en place une mixité des fonctions sur le territoire afin de réduire les temps de déplacement et faciliter l'accès aux services pour l'ensemble de la population du territoire. C'est pourquoi les différentes zones permettent la construction de bâtiments à vocations diverses
- Une réglementation autour de la création de voiries permettant d'éviter les ramifications anarchiques au réseau principal, ainsi :
  - Les servitudes de passage sont calibrées en fonction des normes de sécurité (passage des pompiers) et de l'utilité public (camion poubelle)
  - Les projets à venir se doivent de prendre en compte l'impact des constructions sur le réseau viaire, le trafic... et mettre en œuvre une desserte adéquate aux besoins du projet

- Le règlement met en œuvre des obligations en matière de stationnement selon les différents zonages (cf : tableau ci-dessous) permettant ainsi
  - Dans les zones 1Au et Ub d'éviter le report de véhicules sur l'emprise publique et les éventuels impacts sur le stationnement proche des commerces
  - Sur l'ensemble des zones U cela permet d'anticiper les projets de construction de type réhabilitation afin de ne pas consommer trop d'espaces publics pour les véhicules

	UB	UC	UP	Ux	1Au	1Aux	1Auc
<b>Immeuble collectif à usage d'habitation</b>	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de plancher + 1 place visiteur par tranche de 2 logements	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de plancher + 1 place visiteur par tranche de 2 logements	1 place par tranche de 50 m <sup>2</sup> de plancher + 1 place visiteur par tranche de 2 logements	--	1 place par tranche de 30 m <sup>2</sup> de plancher + 1 place cycliste par logement	--	--
<b>Maisons individuelles</b>	2 places par logement	2 places par logement	2 places par logement	--	2 places par logement	--	--
<b>Hôtels et restaurants</b>	1 place par chambre ou 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup>	1 place par chambre ou 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup>	1 place par chambre ou 1 place par tranche de 10 m <sup>2</sup>	--	--	Correspondant aux besoins de l'activité et à la destination de la construction	
<b>Résidences pour personnes âgées, centre de soins médicaux, centres de formation et centres d'hébergement</b>	1 place par lit	1 place par lit	1 place par lit	--	--	--	--
<b>Services, activités, bureaux, commerces, entrepôts et équipements collectifs d'intérêt général</b>	Correspondant aux besoins de l'activité	Correspondant aux besoins de l'activité	Correspondant aux besoins de l'activité	Correspondant aux besoins de l'activité		Correspondant aux besoins de l'activité et à la destination de la construction	

***Remarques / points de vigilance / propositions complémentaires :***

- Pourrait être imposé un minimum de stationnements vélo pour certains usages sur l'ensemble des zones, par exemple :

<b><i>Destination ou sous-destination</i></b>	<b><i>Norme de stationnement vélos</i></b>
Habitat collectif comportant au moins 2 logements	Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 3m <sup>2</sup> et au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 0,75 m<sup>2</sup> par les logements de 2 pièces ou moins,</li> <li>▪ 1,50 m<sup>2</sup> par logement</li> </ul>
Bureaux	Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1,5 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
Ensemble commercial de plus de 500 m <sup>2</sup> Établissement cinématographique	Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1place/10 employés ou 1 place pour 20 places de stationnement de véhicule motorisé
Autres activités (artisanat, industrie, etc.)	Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1place/10 employés
Équipements scolaires	Création d'un ou plusieurs locaux abrités d'une superficie minimum de 1place/10 élèves
Autres équipements	Création d'un ou plusieurs espaces en fonction des besoins estimés

### Synthèse

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements « courte distance » entre les secteurs résidentiels et les commerces, services et équipements du centre bourg. L'idée est de privilégier les modes alternatifs à la voiture pour certains déplacements du quotidien. Dans cette logique, les OAP cherchent à connecter les secteurs de développement aux itinéraires doux existants.

En parallèle de la démarche PLU, notons que des réflexions sont menées à l'échelle du bourg pour mieux organiser, connecter et signaler les itinéraires doux.

Néanmoins, il faut rappeler que nombre d'habitants de Potigny restent dépendants de la voiture pour rejoindre leur lieu de travail sur les pôles de Falaise et de la Communauté Urbaine de Caen. Le covoiturage est une alternative qui a été étudiée mais qui ne trouve pas de traduction concrète dans le document sachant qu'un espace est déjà identifié sur le territoire de Soumont-Saint-Quentin pour y aménager une aire.

## Climat/énergie

### Les incidences potentielles locales :

- Augmentation non maîtrisée de la demande énergétique en lien avec l'accueil de nouveaux habitants (chauffage, éclairage...)
- Réduction de la capacité d'absorption des Gaz à Effet de Serre (GES) par le défrichement d'espaces boisés ou la disparition du patrimoine arboré jouant un rôle de « puits carbone »
- Impact carbone des opérations d'aménagement en lien avec :
  - Le déstockage du carbone contenu dans les sols notamment
  - La non prise en compte du contexte bioclimatique et du potentiel de développement des énergies renouvelables à l'échelle de l'opération
- Impact visuel ou autres nuisances (réelles ou ressenties) en lien avec le développement de dispositifs de production d'énergies renouvelables

### Réponses apportées dans le PLU (zonage / règlement) :

- Des règles d'implantation qui permettent l'émergence de formes bâties plus compactes (mitoyenneté avec possibilité d'implantation en limite séparative sur l'ensemble de la zone U)
- L'article 15 incite à l'installation de panneaux solaires, mais vise à limiter l'impact visuel de ces derniers
- Des règles favorables à la végétalisation des espaces urbains (cf. partie biodiversité et paysage) entraînant la diminution des petits îlots de chaleur

**Remarques / points de vigilance / propositions complémentaires :**

- Aucune obligation seulement de mesures incitatives mises en œuvre par le PLU de Potigny en faveur des énergies renouvelables. Toutefois, le PLU permet d'inciter les bonnes initiatives en la matière
- L'ampleur des futures opérations d'aménagement induira nécessairement un impact carbone notable en lien avec :
  - Le décaissement du carbone stocké dans les sols (en phase de terrassement)
  - Les besoins énergétiques des nouveaux habitants et des nouvelles activités

**Cet impact reste difficile à quantifier, et relativement peu parlant sans point de comparaison, du fait du manque d'information précise sur les activités ou équipements qui seront accueillis sur les secteurs visés.**

**Propositions complémentaires :**

- Hors démarche PLU, pousser les réflexions sur la performance énergétique des nouveaux aménagements notamment sur leurs portées bioclimatiques en phase opérationnelle
- Ouvrir à des dispositions particulières en matière d'implantation dès lors qu'elles sont justifiées par :
  - Une démarche bioclimatique argumentée et globale (accès au soleil)
  - Des travaux d'isolation par l'extérieur et voir s'il est possible de faire mention au règlement dans les dispositions générales des zones U à l'article 125-5 du code de l'urbanisme qui prévoit que « *L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'État, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :*
    - 1° *La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;*
    - 2° *La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;*
    - 3° *La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. »*
- Sensibiliser les habitants aux possibles aides et bénéfices
- Suivre l'évolution et le développement des énergies renouvelables via les indicateurs retenus (cf. partie « indicateurs »)

### ***Synthèse***

Le PLU mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Des réflexions sur les mobilités alternatives à la voiture pour les déplacements « courte distance »
- Des densités plus élevées sur les secteurs de développement visant à limiter la consommation de foncier et à favoriser l'émergence de formes bâties plus compactes (moins énergivores) que sur les dernières opérations
- Une incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine bâti local
- Une place accrue laissée au végétal et à des espaces non imperméabilisés eu sein du bourg

Néanmoins, la consommation foncière reste notable avec des aménagements induits qui générerons inévitablement des dégagements de gaz à effet de serre.

## Bilan de la consommation foncière et impacts sur l'activité agricole

### Les incidences potentielles locales :

- Consommation non maîtrisée de terres agricoles avec des impacts multiples sur :
  - L'activité agricole et la durabilité des exploitations concernées
  - Les paysages agricoles typiques de la commune
- Conflits d'usage entre la profession agricole et les autres habitants de la commune, en lien avec les contraintes ou les nuisances subies (rétrécissement / enclavement de parcelles exploitées, non-respect des périmètres de réciprocité, exposition aux ruissèlements...)
- Déconnexion ou manque de connexion entre demande et production locale (maraichère notamment)

Intervenant postérieurement à la validation du zonage et de la réglementation, le travail d'évaluation ne s'attardera pas à « juger » l'ampleur du scénario de développement projeté par la commune. L'idée est ici de démontrer la logique (ou non) entre le scénario de développement et sa traduction dans l'espace au travers du plan de zonage, en fonction :

- Du besoin induit par l'accueil de nouveaux habitants, équipements et activités
- Des capacités de renouvellement, de densification et de la politique plus ou moins volontariste en matière de densité

### L'objectif sera aussi de :

- Comparer la consommation d'espace projetée avec celle des dix dernières années
- D'appréhender les différents leviers règlementaires utilisés pour limiter la consommation d'espace
- D'évaluer les impacts du PLU sur l'activité agricole

➤ Diagnostic et évolution de la consommation foncière sur le territoire

*Rappel des objectifs de développement urbain du DOO (document d'orientation et d'objectifs) issu du SCOT du Pays de Falaise :*

Les objectifs de développements urbains de la commune s'articulent sur les chiffres clés suivants :

- Le projet prévoit la construction de 25 logements par an pour les pôles secondaires soit un total de 500 logements sur la durée de vie du document (20 ans)
- La densité de logement sur les pôles secondaires est fixée à 19 logements par hectare net et 15 logements pas hectare en densité brute
- La consommation foncière autorisée pour le développement du logement sur les pôles secondaires est de 26,3 ha (dont 25 % VRD espaces communs) soit environ 19,72 hors VRD.

Le diagnostic foncier réalisé lors de l'EIE fait mention de plusieurs phases dans la consommation foncière sur le territoire de Potigny, ainsi on peut dire que :

- Entre 1998 et 2006, la commune a consommé 4.74 d'espaces disponibles
- Entre 2006 et 2009, la commune a consommé 9.94 ha d'espaces disponibles
- Entre 2009 et 2012, la commune a consommé 3.03 ha d'espaces disponibles

Ainsi, sur une période de 14 ans la commune à consommé 17.73 ha soit 4.2 % de la superficie communale et qui constitue une moyenne de 1.26 ha de consommation d'espace disponible par an. Ces chiffres montrent une forte consommation d'espace et hisse la commune au 4e rang des communes ayant le plus urbanisé sur la CdC du Pays de Falaise sur la période.

En valeur relative, la commune de Potigny se place au second rang des communes de la CdC du Pays de Falaise ayant le taux d'urbanisation le plus élevé entre 1998 et 2012, soit 4.15 % de la surface communal. Par conséquent, la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels est un enjeu fort sur le territoire de Potigny.

➤ Le scénario de développement de la commune de Potigny

Afin d'anticiper les besoins en termes de logements et de développement de la commune, un projet communal a été mis en œuvre pour identifier les potentiels besoins de la commune sur le temps long (durée de vie du PLU). Ainsi, le projet de développement sur la commune est le suivant :

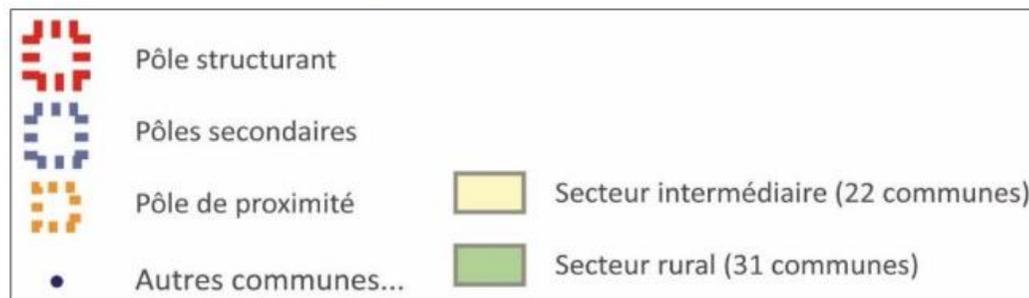
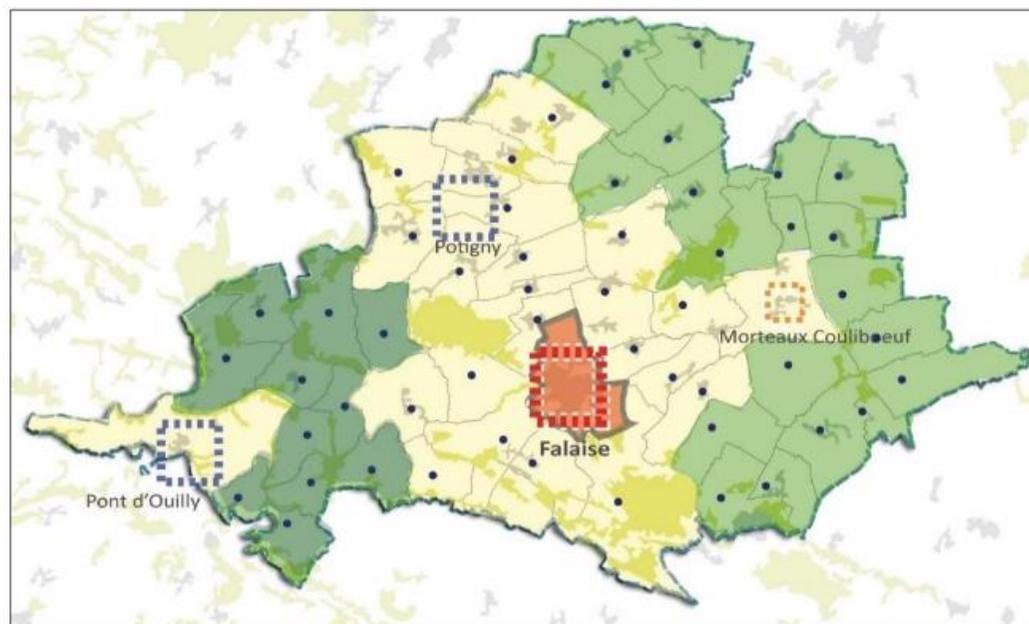
- Une augmentation de la population de 0,80 % par an pour atteindre 2300 habitants en 2030
- Le calcul mis en œuvre afin d'estimer le nombre de logements nécessaire prend en compte le desserrement des ménages, la variation des résidences secondaires et des logements vacants. L'ensemble de ces calculs aboutissent à une nécessité d'environ 12 logements par an soit 181 sur l'ensemble de la durée de vie du PLU.
- Pour l'accueil résidentiel et en tenant compte de la densité minimale imposée par le SCOT, le projet prévoit de consommer 12 hectares de foncier sur l'ensemble de la durée de vie du PLU

Le scénario de développement de la commune de Potigny apparaît compatible avec le SCOT du Pays de falaise :

	Orientation SCOT	Projet de développement (Potigny)
Nombre de logements à l'année	25 logts/an	12 logts/an
Nombre de logement sur la durée de vie du PLU	500 logts	181 logts

**La programmation de logements prévue au SCoT comprend aussi l'autre pôle secondaire (Pont d'Ouilly) mais la marge restante apparaît suffisante pour le développement de Pont-d'Ouilly dont les capacités d'accueil sont moindres que sur Poytigny.**

Il convient de préciser que le scénario de développement mis en œuvre par la commune aussi bien sur le projet économique que résidentiel se doit de venir conforter l'armature territoriale identifiée par le SCOT du Pays de falaise. En effet, la commune de Potigny est identifiée comme pôle secondaire dans le pays de falaise. Ces derniers se doivent de proposer une offre secondaire et de proximité en matière d'habitat, d'équipements et de services, ainsi le SCOT prescrit pour les pôles secondaires « Le rôle de pôle de services de proximité de ces communes devra être conforté, notamment en permettant la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité entre pôles » et « Le renforcement de l'offre économique sera également recherché sur ces communes ». On comprend, alors que le scénario mis en œuvre par la commune permet de maintenir et d'affirmer son positionnement de pôle secondaire de l'armature territoriale du pays de falaise.



➤ Le projet résidentiel

Le projet du PLU prévoit une urbanisation d'environ 12 ha pour le logement avec une densité de 15 log/ha afin d'atteindre l'objectif de 181 logements en tout, dont :

- Les zones AU qui rassemble 8.29 ha
- Les dents creuses identifiées comme potentiellement mutables représentent 3 ha

Au total, la consommation d'espace dans la durée de vie du PLU serait de 11.29 ha.

Au regard de l'espace disponible et de la densité de logement par hectare imposé par le SCOT pour les pôles secondaires (soit 15 log/hectare) on peut envisager d'une part la construction d'environ 138 logements dans les OAP et d'autre part la construction d'environ 45 logements dans les dents creuses identifiées, soit 183 logements sur l'ensemble de la durée de vie du PLU (en cohérence avec le besoin exprimé ci-avant).

➤ Le projet économique

L'évaluation des besoins en lien avec le développement économique d'ici à 2030 est plus difficile à appréhender et ne résulte pas d'une approche arithmétique liant projection de croissance et besoin foncier. L'idée ici sera donc de porter un regard sur le besoin foncier à vocation économique en le relativisant par des points de comparaison et en essayant d'évaluer la pertinence et les enjeux de ces nouvelles zones économiques.

La commune de Potigny prévoit l'implantation de deux zones économiques et commerciales sur son territoire avec :

- Une zone 1 AuX au Nord de la commune où se verra implanter la Z.A Ariana
- Une zone 1 AUC au sud la commune qui se verra doter d'activités commerciales

Il convient de préciser que ces zones s'étendent sur 7,95 ha de la commune de Potigny avec la zone 1AUC qui se développera sur une parcelle d'environ 1.75 ha et la zone 1AUX qui représente une zone de 6,2 ha.

La Z.A Ariana est un projet programmé depuis longtemps, étant donné que le projet se retrouve dans le DOO du SCOT Pays de falaise qui prévoit pour cet espace une superficie totale de 8,5 hectares.

La zone se présentant au Sud de Potigny est prévue uniquement pour l'accueil des activités artisanales et commerciales. Le secteur sélectionné est vu comme stratégique pour la commune puisqu'il permet de créer un lien urbain et fonctionnel avec la commune située au sud de Potigny (Bons-Tassilly). Ces différents liens se feront par l'aménagement d'une piste cyclable (lien fonctionnel) et de commerces de proximités (lien urbain). Enfin, cette zone permet de créer un lien urbain et fonctionnel avec la commune située au sud de Potigny (Bons-Tassilly). Ces différents liens se feront par l'aménagement d'une piste cyclable (lien fonctionnel) et de commerces de proximités (lien urbain).

Les zones 1AUX et 1AUC représentent un fort enjeu économique pour la commune de Potigny et permettent de répondre au statut de pôle secondaire du Pays de falaise. Pour rappel le SCOT prescrit pour les pôles secondaires que « Le renforcement de l'offre économique soit également recherché sur ces communes ». Ainsi, ces deux secteurs où viendront s'implanter différentes activités commerciales, artisanales (1AUC, 1AUX) et industrielles (1AUX) permettront le développement du rayonnement économique de la commune, et ainsi, conforter sa position de pôle secondaire du Pays de Falaise.

En ce qui concerne les impacts sur l'environnement et le paysage de ces deux Z.A ils ont été mis en lumière dans la partie 5 : évaluation environnementale sur les secteurs de développement.

➤ La consommation de terres agricoles

Les différents projets de la commune de POTIGNY impactant des surfaces valorisées par des exploitations agricoles professionnelles sont liés à des zones classées en « U » (Ub et Up), des zones classées en « 1AU » (1AU Nord, 1AU A et 1AU B), une zone classée en « Ue », une zone classée en « 1AUx », une zone « 1AUC » et 5 emplacements réservés (n°3, 4, 8, 9 et 10).

Ces différents projets impactent 3 exploitations agricoles professionnelles, dont 2 exploitations ont leurs sièges sur la commune de Potigny et une ayant son siège sur la commune de ROUVRES (à environ 5 kilomètres au Nord-Est de POTIGNY).

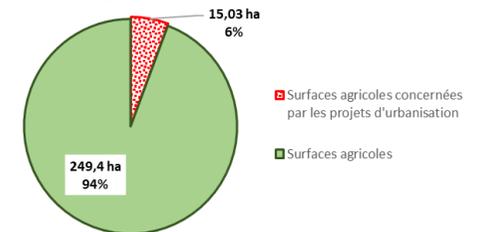
Au total, les différents projets impactent 15,03 ha de surfaces agricoles valorisées par ces 3 exploitations agricoles professionnelles, soit près de 6 % de la SAU communale.

Les surfaces projetées impactent à 90% des terres labourables sur un peu plus de 13,5 ha.

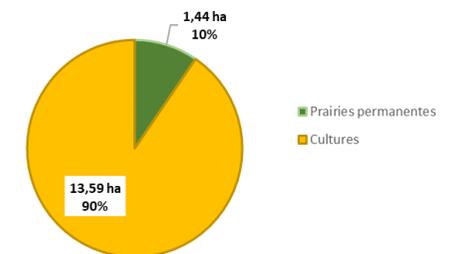
Les surfaces sous emprises varient de 1,66 ha et 7,70 ha par exploitation et entre 2,7 % et 6 % de leur SAU.

Les 2 exploitations agricoles ayant leurs sièges sur la commune de Potigny, sont de fait impactées par des îlots à proximité immédiate de leurs sièges d'exploitation (ils sont tous situés à moins d'1 km des sièges).

**Impacts du projet de PLU de Potigny sur les surfaces valorisées par les exploitations agricoles professionnelles**



**Occupations agricoles des sols dans les zones de projets de la commune de Potigny**

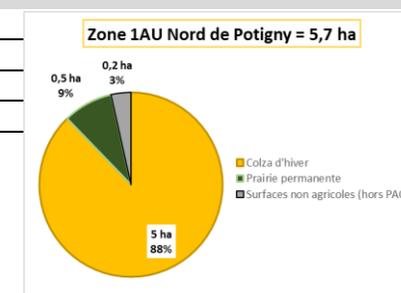


**Synthèse des impacts des projets de la commune de POTIGNY sur les exploitations agricoles professionnelles**

Nom de l'exploitation et de l'exploitant	Localisation du siège d'exploitation	Age de l'exploitant	SAU totale (d'après PAC 2017)	Nombre d'îlots impactés		Zonage(s) du PLU impactant l'exploitation	Surface totale îlot impactée	Surface impactée	Distance des îlots par rapport au siège d'exploitation	Occupation du sol des îlots impactés (d'après PAC 2017)	Surface totale sous emprise	% de la SAU totale de l'exploitation impactée	
Arnaud BREYNE	POTIGNY	45 ans	94,33 ha	3	1	En totalité	Ub + 1AU Nord	0,61 ha	0,61 ha (0,10 ha + 0,52 ha)	< 500 mètres	Prairie permanente	5,67 ha	6,0 %
					1	En totalité	Up + 1AU Nord	3,46 ha	3,46 ha (0,13 ha + 3,33 ha)	< 500 mètres	Colza		
					1	En partie	Up + 1AU Nord	5,85 ha	1,60 ha (0,03 ha + 1,60 ha)	< 500 mètres	Colza		
EARL DELCOURT M. DELCOURT Pascal	POTIGNY	57 ans	187,49 ha	9	1	En totalité	Ue Nord	1,50 ha	1,50 ha	< 800 mètres	Blé	7,70 ha	4,1 %
					1	En partie	1AUx	4,52 ha	1,90 ha	< 1 km	Blé		
					1	En partie	1AU A Sud	7,50 ha	0,45 ha	< 500 mètres	Maïs		
					1	En totalité	1AU B Sud	2,33 ha	2,33 ha	< 500 mètres	Luzerne		
					1	En partie	ER n°3 + ER n°10	3,27 ha	0,33 ha (0,31 ha + 0,02 ha)	< 100 mètres	Prairie permanente		
					1	En totalité	ER n°4	0,50 ha	0,50 ha	< 400 mètres	Prairie permanente		
					1	En partie	ER n°8	28,08 ha	0,20 ha	< 1 km	Blé		
					1	En partie	ER n°9	3,30 ha	0,04 ha	< 1 km	Blé		
M. GIGON Thomas	ROUVRES	32 ans	61,91 ha	1		En totalité	1AUc	1,66 ha	1,66 ha	< 12 km	Orge	1,66 ha	2,7 %

### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone 1AU Nord de Potigny
Superficie totale	5,70 ha
Superficie totale agricole impactée	5,55 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	97 %
Reliquat de surface	0,15 ha (déjà urbanisés)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	M. Arnaud BREYNE
Age de l'exploitant	45 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	94,33 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	26 îlots, dont 4 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	10,19 ha sur Potigny, soit 10,8 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	3,9 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone 1AU Nord sur les îlots d'exploitation agricoles

Nombre d'îlots impactés	3 îlots impactés en partie
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 500 mètres
Surface totale des îlots impactés	9,92 ha
Surface totale agricole impactée	5,55 ha
Impacts par rapport à la superficie totale des îlots	55 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	5,9 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Prairie (9 %) et cultures (91 %)
Description des îlots	Ilots plats en pente douce vers le Sud Accessibles depuis le Nord par le chemin des anciennes cantines
Potentialité agronomique des sols	Moyenne
Surfaces hors emprises	4,37 ha hors emprises (dont 0,27 ha en zone U)
Caractéristiques du reliquat	Ilot de 4,1 ha, en labour, rectangulaire, exploitable

## La zone 1AU Nord de Potigny

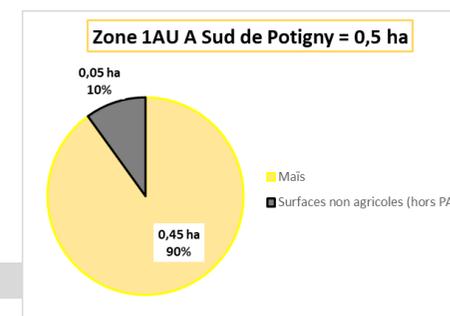
-  Zone 1AU = 5,7 ha
-  Ilots PAC impactés = 3 îlots différents (tous en partie)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 5,55 ha

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone 1AU A Sud de Potigny
Superficie totale	0,50 ha
Surface totale agricole impactée	0,45 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	90 %
Reliquat de surface	0,05 ha (herbage non déclaré à la PAC)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

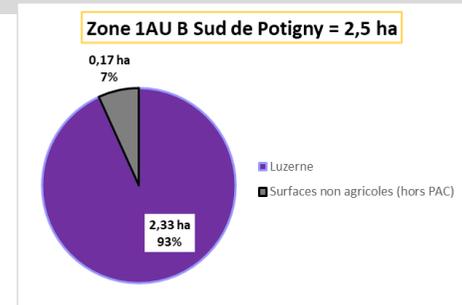
Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone 1AU A Sud sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 500 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	7,50 ha
Surface totale agricole impactée	0,45 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	6 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,2 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Cultures (100 %)
Description de l'îlot	Ilot plat en pente douce vers le Sud-Est Accessible depuis le Nord par la Rue Louis Bouillard Et par le Sud par la Rue du Marché
Potentialité agronomique des sols	Bonne
Surfaces hors emprises	7,05 ha hors emprises en totalité en zone A (agricole)
Caractéristiques du reliquat	Ilot de 7,05 ha, en labour, rectangulaire, exploitable

### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone 1AU B Sud de Potigny
Superficie totale	2,50 ha
Surface totale agricole impactée	2,33 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	93,2 %
Reliquat de surface	0,17 ha (parties de voie publique)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone 1AU B Sud sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 500 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	2,33 ha
Surface totale agricole impactée	2,33 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	100 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	1,2 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Culture fourragère: luzerne (100 %)
Description de l'îlot	Ilot plat en pente douce vers le Sud Accessible depuis le Nord par la Rue du Marché
Potentialité agronomique des sols	Assez bonne à bonne (gradient Haut vers bas de la parcelle)
Surfaces hors emprises	-
Caractéristiques du reliquat	-

## Les zones 1AU Sud de Potigny

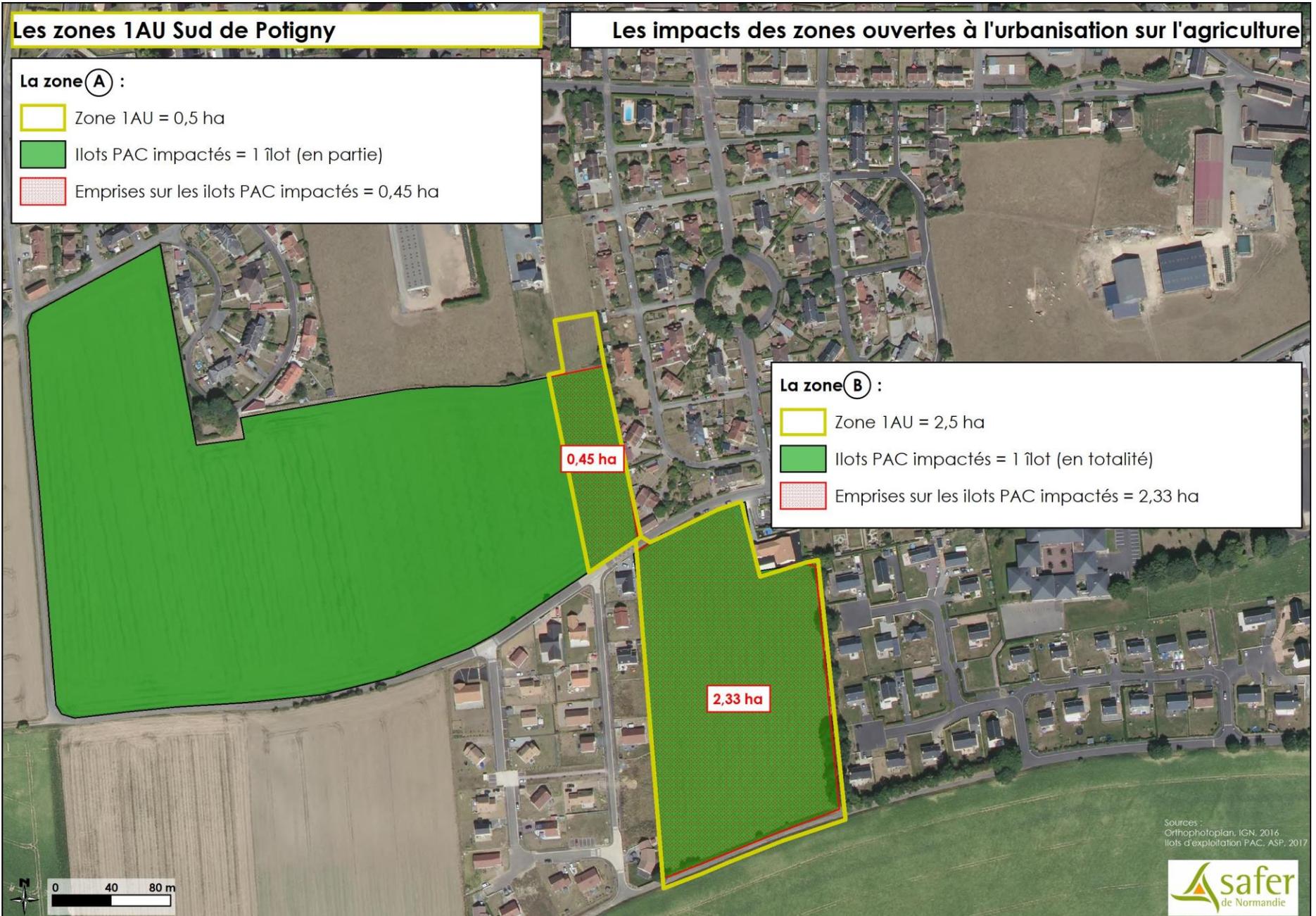
### La zone (A) :

-  Zone 1AU = 0,5 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en partie)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 0,45 ha

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture

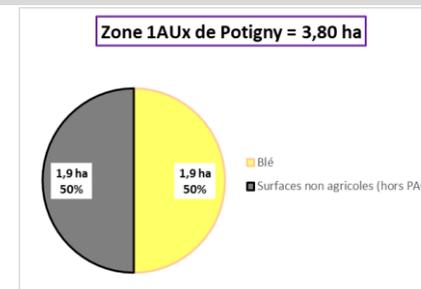
### La zone (B) :

-  Zone 1AU = 2,5 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en totalité)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 2,33 ha



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone 1AUx de Potigny
Superficie totale	3,80 ha
Surface totale agricole impactée	1,90 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	50 %
Reliquat de surface	1,90 ha (friche – non agricole)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

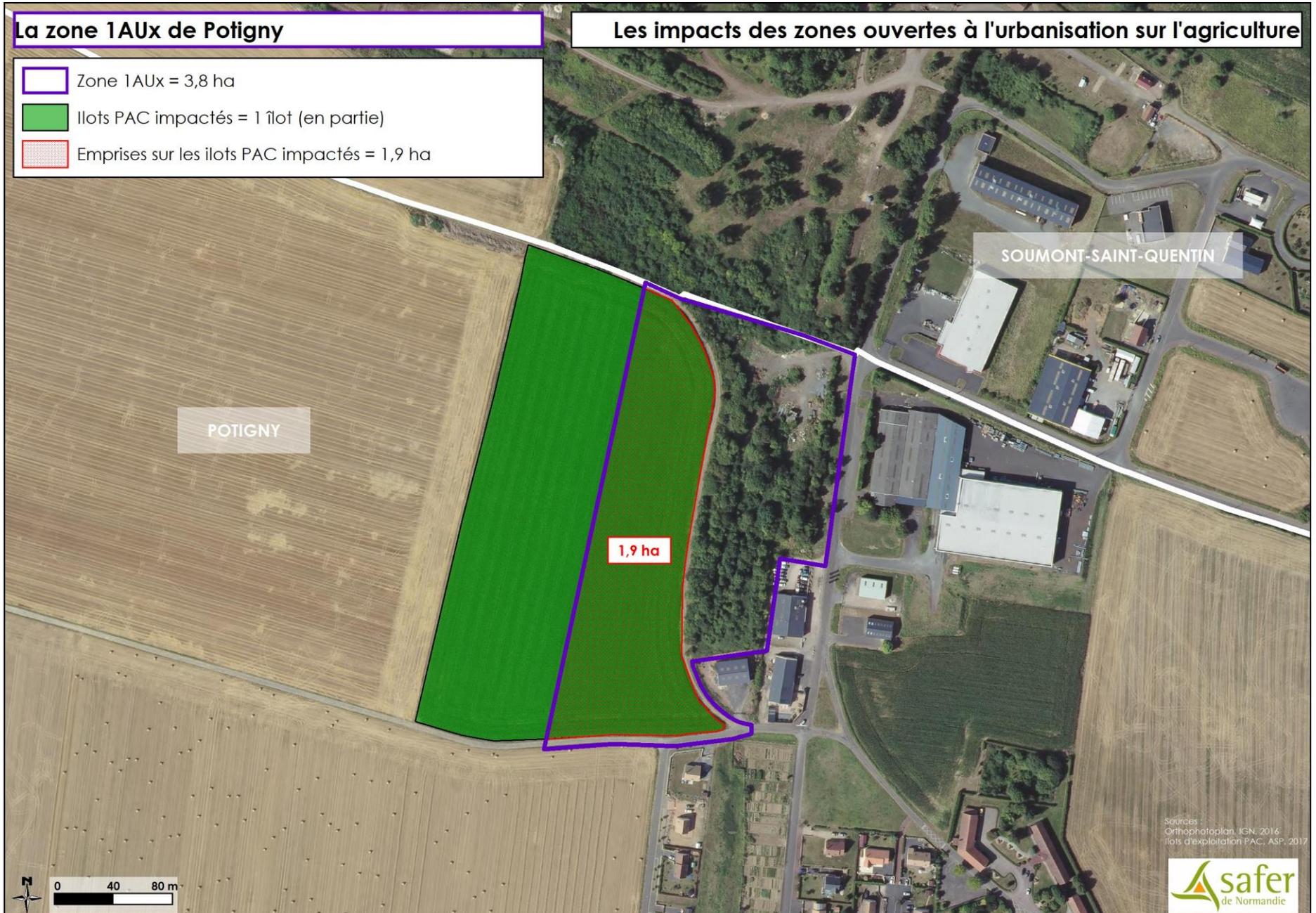
### Les impacts de la zone 1AUx sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 1 km
Surface totale de l'îlot impacté	4,52 ha
Surface totale agricole impactée	1,90 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	42 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	1 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Culture : blé (100 %)
Description de l'îlot	Ilot en pente douce vers l'Est Accessible par le Sud par le Chemin des Fours
Potentialité agronomique des sols	Moyenne
Surfaces hors emprises	2,62 ha hors emprises en totalité en zone A (agricole)
Caractéristiques du reliquat	Ilot de 2,62 ha, en labour, rectangulaire, exploitable

## La zone 1AUx de Potigny

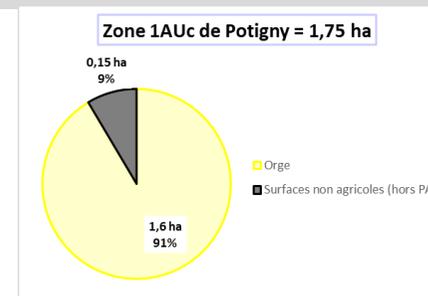
-  Zone 1AUx = 3,8 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en partie)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 1,9 ha

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone 1AUC de Potigny
Superficie totale	1,75 ha
Surface totale agricole impactée	1,60 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	91,4 %
Reliquat de surface	0,15 ha (voirie)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	M. GIGON Thomas
Age de l'exploitant	32 ans
Localisation du siège d'exploitation	Rouvres
SAU totale valorisée (PAC 2017)	61,91 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 7 communes
Nombre d'îlots valorisés	24 îlots, dont 1 îlot sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	1,60 ha sur Potigny, soit 2,6 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	0,6 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et cultures (maïs, colza, blé, avoine, luzerne, orge) et cultures industrielles (betteraves)

### Les impacts de la zone 1AUC sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 12 km
Surface totale de l'îlot impacté	1,60 ha
Surface totale agricole impactée	1,60 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	100 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	2,6 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Culture (céréales) : orge (100 %)
Description de l'îlot	Ilot en pente douce vers le Sud Accessible par la RD240
Potentialité agronomique des sols	Bonne
Surfaces hors emprises	-
Caractéristiques du reliquat	-

## La zone 1AUc de Potigny

-  Zone 1AUc = 1,75 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en totalité)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 1,6 ha

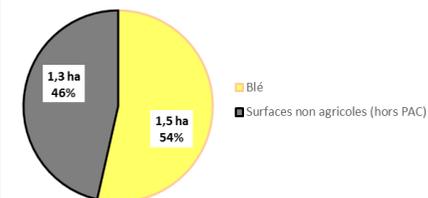
## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone Ue Nord de Potigny
Superficie totale	2,80 ha
Surface totale agricole impactée	1,50 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	53,6 %
Reliquat de surface	1,3 ha (non agricole et voirie)

Zone Ue de Potigny = 2,80 ha



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone Ue Nord sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 800 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	1,50 ha
Surface totale agricole impactée	1,50 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	53,6 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,8 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Culture (céréales) : blé (100 %)
Description de l'îlot	Ilot plat Accessible par le Sud Chemin d'Aisy
Potentialité agronomique des sols	Moyenne
Surfaces hors emprises	-
Caractéristiques du reliquat	-

## La zone Ue Nord de Potigny

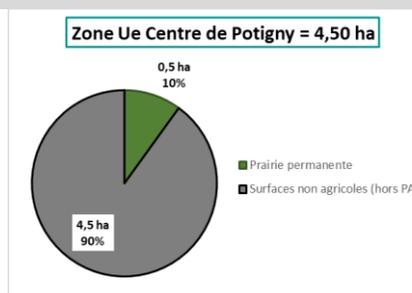
-  Zone Ue = 2,8 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en totalité)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 1,5 ha

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



## Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone Ue Centre de Potigny Emplacement réservé n°4
Superficie totale	Zone Ue Centre : 4,50 ha Dont ER n°4 : 0,80 ha
Surface totale agricole impactée	0,50 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	Zone Ue Centre : 11,1 % ER n°4 : 62,5 %
Reliquat de surface	Zone Ue Centre : 4 ha Dont ER n°4 : 0,30 ha



## L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

## Les impacts de la zone Ue Centre et l'emplacement réservé n°4 sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 400 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	0,50 ha
Surface totale agricole impactée	0,50 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	100 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,3 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Prairie permanente (100 %)
Description de l'îlot	Ilot plat, cloturé Accessible par le Nord, Rue du Marché
Potentialité agronomique des sols	Bonne
Surfaces hors emprises	-
Caractéristiques du reliquat	-

## La zone Ue Centre de Potigny et l'emplacement réservé n°4

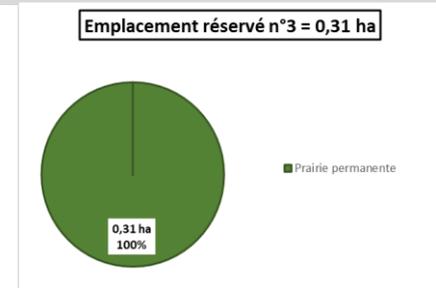
-  Zone Ue = 4,5 ha
-  Emplacement réservé n°4 = 0,8 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en totalité)
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 0,5 ha

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone A Centre de Potigny Emplacement réservé n°3
Superficie totale	Zone A Centre : 4,52 ha Dont ER n°3 : 0,31 ha
Surface totale agricole impactée	0,31 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	Zone A Centre : 6,9 % Dont ER n°3 : 100 %
Reliquat de surface	-



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

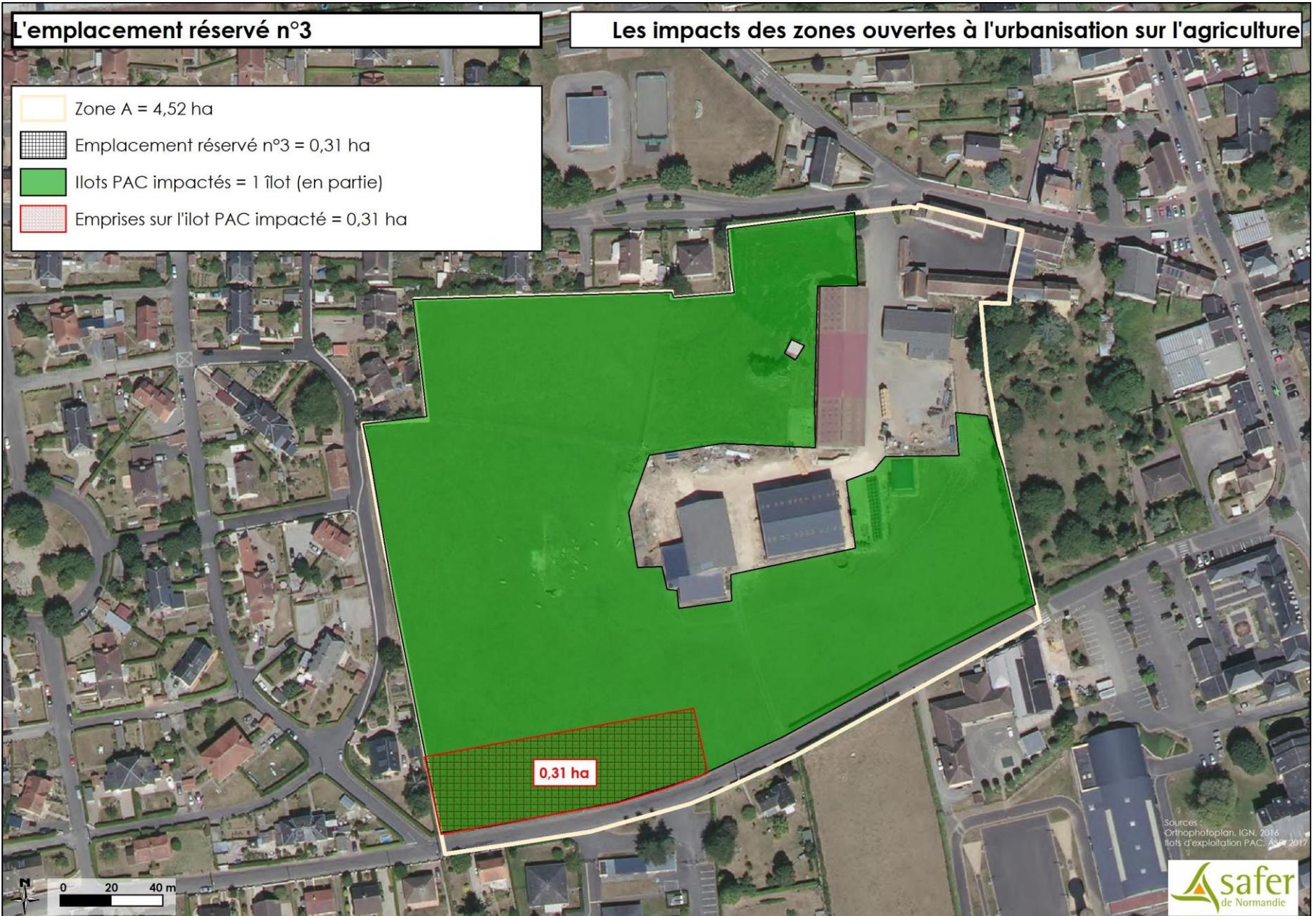
### Les impacts de la zone A Centre et l'emplacement réservé n°3 sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 100 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	3,27 ha
Surface totale agricole impactée	0,31 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	9,5 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,2 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Prairie permanente (100 %)
Description de l'îlot	Ilot plat, cloturé Accessible depuis le siège
Potentialité agronomique des sols	Bonne
Surfaces hors emprises	2,96 ha hors emprises en totalité en zone A (agricole)
Caractéristiques du reliquat	Ilot de 2,96 ha, en prairie

## L'emplacement réservé n°3

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture

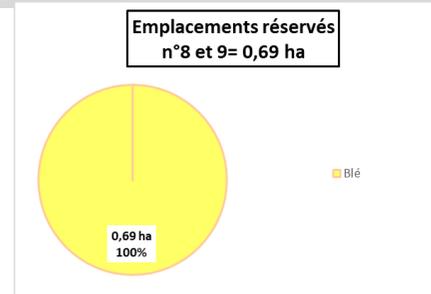
-  Zone A = 4,52 ha
-  Emplacement réservé n°3 = 0,31 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en partie)
-  Emprises sur l'îlot PAC impacté = 0,31 ha



Sources :  
Orthophotoplan, IGN, 2014  
Ilots d'exploitation PAC, ASB, 2017

### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone A Ouest de Potigny Emplacements réservés n°8 et 9
Superficie totale	Zone A Centre : 183,25 ha Dont ER n°8 et 9 : 0,20 ha et 0,49 ha
Surface totale agricole impactée	0,69 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	Zone A Centre : 0,4 % Dont ER n°8 et 9 : 100 %
Reliquat de surface	-



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone A et les emplacements réservés n°8 et 9 sur les îlots d'exploitation agricoles

Nombre d'îlots impactés	3 îlots
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 1 km
Surface totale des îlots impactés	34,22 ha (2,84 ha, 3,30 ha et 28,08 ha)
Surface totale agricole impactée	0,69 ha (0,45 ha, 0,04 ha et 0,20 ha)
Impacts par rapport à la superficie totale des îlots	2 % (65,2 %, 5,8 % et 29 %)
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,4 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Labours : blé tendre (100 %)
Description des îlots	Ilots plats Accessibles depuis la rue du Marché et par la Rue Hanon
Potentialité agronomique des sols	Assez bonne à bonne
Surfaces hors emprises	186,80 ha hors emprises en totalité en zone A (agricole)
Caractéristiques des reliquats	3 îlots rectangulaires, labourables de 2,39 ha, 3,26 ha et 27,88 ha

### Les emplacements réservés n°8 et 9

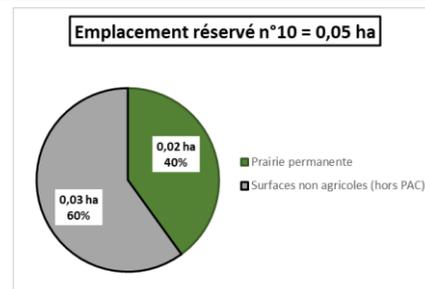
- Zone A = 183,25 ha
- Emplacements réservés n°8 et 9 = 0,69 ha
- Ilots PAC impactés = 3 îlots (en partie)
- Emprises sur l'îlot PAC impacté = 0,69 ha

### Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone A Centre de Potigny Emplacement réservé n°10
Superficie totale	Zone A Centre : 4,52 ha Dont ER n°10 : 0,05 ha
Surface totale agricole impactée	0,02 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	Zone A Centre : 0,4 % Dont ER n°10 : 40 %
Reliquat de surface	Zone A Centre : 4,50 ha Dont ER n°10 : 0,03 ha



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	EARL DELCOURT
Age de l'exploitant	57 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	187,49 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	35 îlots, dont 18 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	82,46 ha sur Potigny, soit 44 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	31,2 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

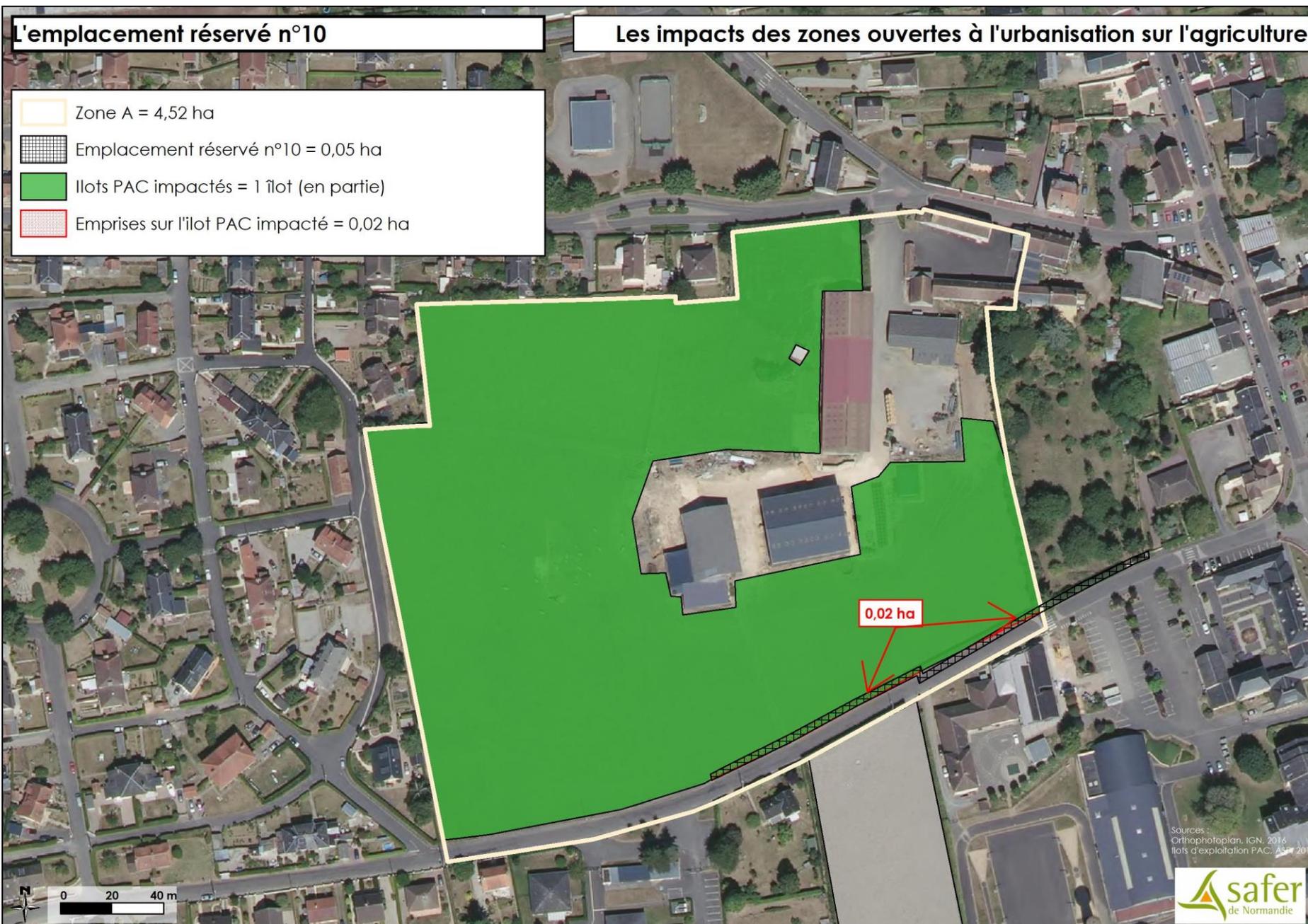
### Les impacts de la zone A Centre et l'emplacement réservé n°10 sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 100 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	3,27 ha
Surface totale agricole impactée	0,02 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	0,06 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,01 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Prairie permanente (100 %)
Description de l'îlot	Îlot plat, cloturé Accessible depuis le siège
Potentialité agronomique des sols	Bonne
Surfaces hors emprises	3,27 ha hors emprises en totalité en zone A (agricole)
Caractéristiques du reliquat	Îlot de 3,27 ha, en prairie

## L'emplacement réservé n°10

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture

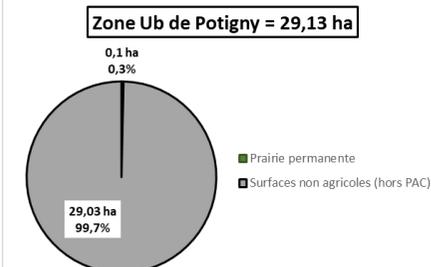
-  Zone A = 4,52 ha
-  Emplacement réservé n°10 = 0,05 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot (en partie)
-  Emprises sur l'îlot PAC impacté = 0,02 ha



Sources :  
Orthophotoplan, IGN, 2014  
Ilots d'exploitation PAC, ASIR, 2017

### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone Ub de Potigny
Superficie totale	29,13 ha
Surface totale agricole impactée	0,10 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	0,3 %
Reliquat de surface	29,03 ha (entièrement urbanisé)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	M. Arnaud BREYNE
Age de l'exploitant	45 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	94,33 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	26 îlots, dont 4 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	10,19 ha sur Potigny, soit 10,8 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	3,9 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone Ub sur l'îlot d'exploitation agricole

Nombre d'îlot impacté	1 îlot
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 500 mètres
Surface totale de l'îlot impacté	0,61 ha
Surface totale agricole impactée	0,10 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de l'îlot	16,4 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,1 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Prairie permanente (100 %)
Description de l'îlot	Ilot plat en pente douce vers le Sud Accessible par l'Est depuis la Rue Louis Bouillard (présence d'un bâtiment de stockage fourrages)
Potentialité agronomique des sols	Moyenne
Surfaces hors emprises	0,50 ha hors emprises (dont la totalité en zone 1AU)
Caractéristiques du reliquat	-

## La zone Ub de Potigny

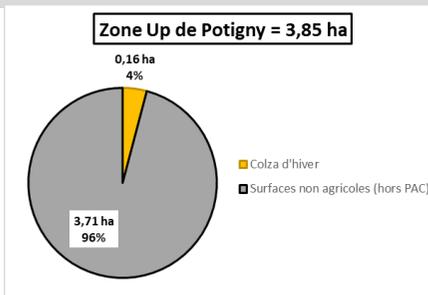
-  Zone Ub = 29,13 ha
-  Ilots PAC impactés = 1 îlot en partie
-  Emprises sur les ilots PAC impactés = 0,10 ha

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



### Présentation des surfaces ouvertes à l'urbanisation

Nom de la zone ouverte à l'urbanisation	Zone Up de Potigny
Superficie totale	3,85 ha
Surface totale agricole impactée	0,16 ha
Impacts par rapport à la superficie totale de la zone	4,2 %
Reliquat de surface	3,69 ha (entièrement urbanisés)



### L'exploitation agricole professionnelle impactée

Exploitation agricole impactée	M. Arnaud BREYNE
Age de l'exploitant	45 ans
Localisation du siège d'exploitation	Potigny
SAU totale valorisée (PAC 2017)	94,33 ha
Structure de l'exploitation	Morcelée, sur 8 communes
Nombre d'îlots valorisés	26 îlots, dont 4 îlots sur Potigny
Surfaces valorisées sur Potigny	10,19 ha sur Potigny, soit 10,8 % de la SAU totale
Surfaces valorisées par rapport à la SAU de Potigny	3,9 % de la SAU communale
Production principales (PAC 2017)	Elevage et grandes cultures (maïs, colza et blé) et cultures industrielles (lin)

### Les impacts de la zone Up sur les îlots d'exploitation agricoles

Nombre d'îlots impactés	2 îlots
Distance par rapport au siège d'exploitation	< 500 mètres
Surface totale des îlots impactés	9,31 ha
Surface totale agricole impactée	0,16 ha
Impacts par rapport à la superficie totale des îlots	1,7 %
Surface impactée par rapport à la SAU totale	0,2 % de la SAU
Productions agricoles sur les surfaces impactées	Cultures (100 %)
Description des îlots	Ilot plat en pente douce vers le Sud Accessibles par le Nord depuis le Chemin des anciens Cantines
Potentialité agronomique des sols	Moyenne
Surfaces hors emprises	9,15 ha hors emprises (dont une partie en zone 1AU)
Caractéristiques du reliquat	Ilot en labour, rectangulaire, exploitable

## La zone Up de Potigny

## Les impacts des zones ouvertes à l'urbanisation sur l'agriculture



**Remarques / points de vigilance / propositions complémentaires :**

Au regard des éléments présentés ci-dessus et même si la consommation foncière induite par le projet de développement apparaît compatible avec le SCoT, il apparaît toutefois que :

- La superficie et la qualité des terrains choisis impactent les exploitations agricoles concernées
- En valeur absolue, et même si elle peut se justifier par le scénario démographique et le rôle de Potigny au sein du Pays, la consommation foncière reste significative
- Le zonage en Ue (en limite sud de la zone d'activités actuelle) de terrains agricoles sur une grande superficie pose question. Même s'il s'agit de terrains appartenant à la commune, il n'apparaît clairement à ce stade de projet venant justifier cette zone même si un équipement type « salle des fêtes » est évoqué. En revanche, la zone Ue à l'Est, enserrée par la zone N, se justifie au regard de l'occupation actuelle (site d'accueil des Algecos qui se substituent aux locaux de l'école) et de l'artificialisation de la zone (située de surcroît en dehors des zones humides DREAL)

### **Synthèse :**

Dans l'ensemble, le projet de développement de la commune de Potigny apparaît compatible avec le SCOT.

Le projet économique développé sur le territoire semble là aussi en adéquation avec le rôle joué et donné à la commune au sein du Pays de Falaise. En effet, le projet de Z.A Ariana est depuis longtemps prévu et son enveloppe foncière est stipulée dans le SCOT du pays de Falaise.

Notons toutefois que la consommation d'espace agricole permise par le PLU est de 15.03 hectares (toutes fonctions confondues : économiques, résidentiels, emplacement réservé) ce qui représente 12,8 % de la SAU du territoire de Potigny. Il convient de préciser que certaines possèdent des valeurs agronomiques « bonnes » (42 %) et le reste possédant des qualités agronomiques comprises entre « moyennes » et « assez bonnes » (58 %). Cette consommation de terre n'est pas sans impact pour l'activité agricole. Néanmoins, à besoin équivalent, les alternatives sont limitées au regard du contexte dans lequel s'insère Potigny, au sein de la plaine agricole de Caen.

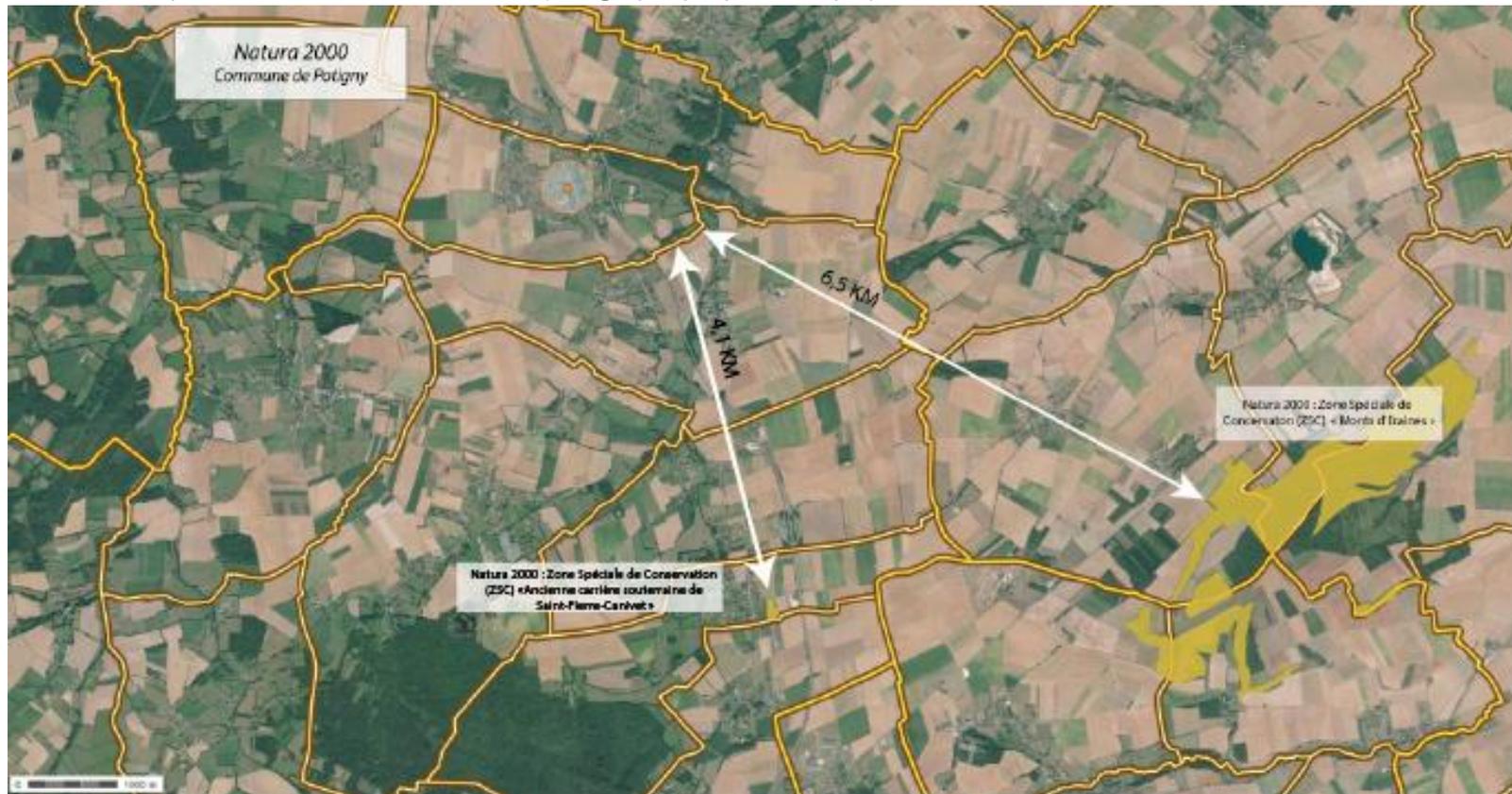
La consommation foncière induite par le projet est justifiée par la commune avec les arguments suivants :

- Une localisation de la commune et une dynamique récente qui démontrent une certaine attractivité
- Un rôle majeur joué par la commune au sein du Pays de Falaise
- Un manque d'alternatives quant aux terrains choisis et au regard du besoin foncier jugé nécessaire

## 7. Note d'incidence NATURA 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence du projet de PLU sur le réseau Natura 2000.

Dans le cas présent, aucun site Natura 2000 ne concerne directement le territoire (cf. carte ci-dessous). Dans ce cadre, l'étude d'incidences vise à évaluer les impacts indirects que pourrait avoir le projet sur des sites Natura 2000 plus ou moins proches, et pouvant entretenir un lien fonctionnel avec le territoire communal (via la trame verte ou le réseau hydrographique par exemple).



La commune de Potigny n'est pas concernée de manière directe avec un/des site(s) Natura 2000. Toutefois, il convient de préciser que les impacts potentiels des projets mis en œuvre sur la commune ne s'arrêtent pas aux limites administratives. C'est pourquoi malgré l'absence de site Natura 2000 sur le territoire il est nécessaire d'analyser les impacts potentiels des projets sur les sites à proximité. Ainsi, les sites qu'on peut distinguer à proximité du territoire sont :

- ZSC du Mont d'Eraines
- ZSC de l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet

### **Note d'incidence : ZSC Mont d'Eraines**

Dans un premier temps, la description du site en question va être développée (milieux, espèces, caractéristiques physiques ...) afin de comprendre le fonctionnement et l'équilibre écologique présent sur ce site. Puis dans un second temps, l'analyse des potentiels impacts des projets à venir sur Potigny pourrait interagir de façon positive ou négative avec le milieu naturel du mont d'Eraines.

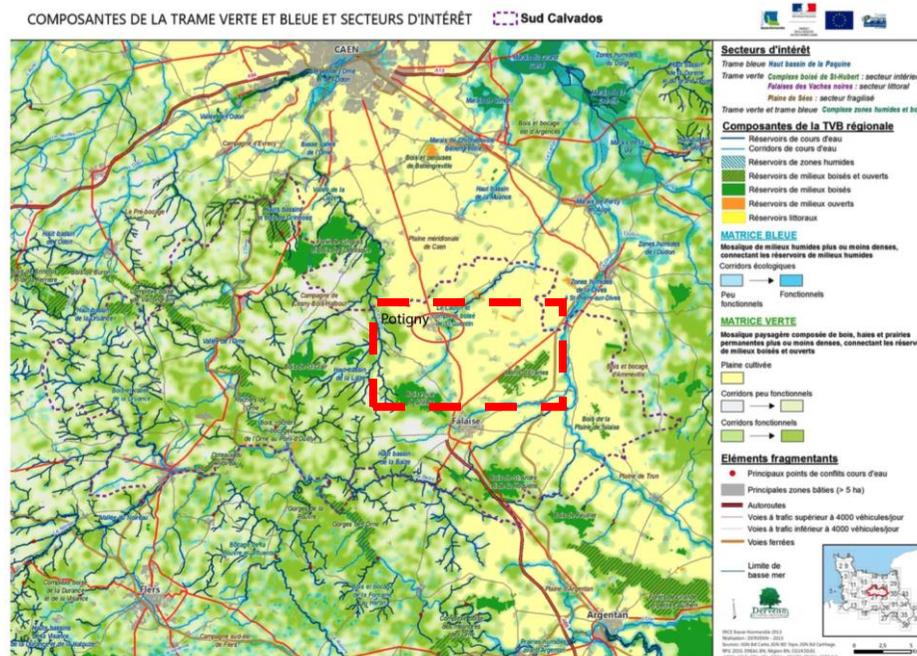
**Le mont d'Eraines** se localise au sein d'une campagne très artificialisée et constitue donc une identité remarquable au regard de ces formations calcaires datant du jurassique. Il convient de préciser que l'exposition des coteaux au Sud, Sud-Ouest confère un ensoleillement important favorisant le développement d'un couvert végétal typiquement calcicole. Ainsi, le vallon des Rouverets et le coteau de Mesnil-Soleil comptent parmi les plus riches pelouses calcicoles de Basse-Normandie. Cependant, les pelouses calcicoles ne sont pas la seule richesse du site puisqu'on peut y trouver des espaces forestiers et de prairies. Le tableau ci-dessous reprend la part en pourcent des milieux présents sur le site :

Classe de l'habitat	Pourcentage de couverture
<b>Pelouses sèches et steppes</b>	12 %
<b>Forêt caducifoliée</b>	80 %
<b>Forêt artificielle en monoculture</b>	8 %

Il convient de préciser que le Mont d'Eraines reste un site particulièrement sensible dont on peut distinguer plusieurs vulnérabilités à prendre en compte de l'évaluation et la note d'incidence. En effet, le site Natura 2000 semble être confronté à différentes problématiques exposées ci-dessous :

- Dynamique de fermeture des pelouses, préjudiciables à moyen terme à la préservation de la flore originale.
- Transformation et artificialisation des espaces boisés (résineux)

La présente partie s'attachera à présenter les différentes aménités positive et/ou négative que peuvent avoir les projets et le zonage de Potigny sur le site du Mont d'Eraines. Tout d'abord, il convient de préciser que le site se trouve à 6.5 kilomètres de la commune de Potigny. et aux vues des milieux présents sur le territoire, les impacts négatifs des projets de la commune de Potigny seront moindres, voire inexistant. Il est vrai, les pelouses calcicoles et espaces boisés présent sur le mont d'Eraines n'étant pas des milieux connectés au territoire ni en amont, ni en aval, les projets d'aménagement n'auront aucune influence négative sur les différents milieux naturels. De plus, la partie Ouest du territoire de Potigny (est donc la plus proche du site Natura 2000) est en zonage A ou N soit un zonage ne permettant les constructions que sous conditions précises, par conséquent il est légitime de penser que le zonage s'intègre même en faveur d'une continuité écologique entre la brèche au diable et le Mont d'Eraines soutenant ainsi les continuités écologiques régionales identifiées par le SRCE via la vallée du Laizon présenté dans la carte ci-dessous :



**Au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de PLU de Potigny n'induit pas d'incidence négative directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.**

### **Note d'incidence ZSC de l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet**

Dans un premier temps, la description du site en question va être développée (milieux, espèces, caractéristiques physiques ...) afin de comprendre le fonctionnement et l'équilibre écologique présent sur ce site. Puis dans un second temps, l'analyse des potentiels impacts des projets à venir sur Potigny pourrait interagir de façon positive ou négative avec le milieu naturel de l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet.

Le site de l'ancienne carrière se situe sur la commune de Saint pierre de Canivet et fut exploité par l'Homme entre le XIV et le XX -ème siècle afin d'en extraire la fameuse pierre de Caen (pierre de calcaire). Plus tard aux vues de l'humidité présente dans la cavité elle fut exploitée pour la production de champignon.

Il convient de noter que le site faisant l'objet d'une ZSC s'étend sur une superficie de 2.31 hectares et est composé à 100% par la classe d'habitat suivant : Rochers intérieurs, Éboulis rocheux, Dunes intérieures, Neige ou glace permanente. Le site est remarquable puisqu'il est le site d'hibernation remarquable pour 7 espèces de chéiroptères dont 4 appartenant à l'annexe II de la directive 92/43. Cette activité constitue le deuxième site d'hivernage de Normandie pour le Murin à oreilles échancrées.



Figure 12 : Grand Murin à oreille échancrées

Ainsi, la principale problématique de ce lieu est la sur-fréquentation de la zone pouvant perturber les cycles de vie des espèces protégées. Ainsi, on comprend que la commune de Potigny ne peut avoir d'effets négatifs directs sur le site. En revanche, la proximité du territoire avec l'ancienne carrière peut entraîner une incidence indirecte avec la pollution lumineuse. Toutefois, cette incidence reste à la marge et le passage des espèces sur le territoire de Potigny n'est pas avéré par une étude.

**Au regard de l'analyse faite ci-dessus, le projet de PLU de Potigny n'induit pas d'incidence négative directe ou indirecte sur le réseau Natura 2000.**

**Synthèse :**

La commune de Potigny ne dispose pas sur son territoire de zone Natura 2000, en revanche deux ZSC se trouvent à proximité du territoire :

- La ZSC du Mont d'Eraine (6.5 km à l'Est)
- La ZSC de l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet (4.1 km)

Suite à l'analyse, l'évaluation conclue que l'éloignement des sites et l'absence de connexion fonctionnelle avec le territoire excluent tout risque d'impact direct ou indirect.

## 8. Prise en compte des documents supra-communaux

Au regard des éléments présentés précédemment, l'objectif est ici de vérifier que le PLU prend bien en compte les orientations de portée supérieure qui s'imposent à lui. Ne seront étudiées dans le cadre de l'évaluation environnementale que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement et à l'énergie, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLU.

Par ailleurs, le SCOT du Pays de Falaise approuvé en 2016 étant intégrateur de l'ensemble des documents présentés ci-dessous et que les documents présentent une date d'approbation postérieure à celle du SCOT, seul ce dernier fera l'objet d'une étude.

<b>Documents</b>	<b>Rapport du PLU avec le document</b>
SCOT Pays de Falaise approuvé le 16 décembre 2016	Compatibilité
SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2010-2015 (suite à annulation du SDAGE 2016 -2021)	Compatibilité
SAGE Orne Aval et Seules, approuvé le 18 janvier 2013	Compatibilité
SRCAE de Basse-Normandie approuvé le 18 mars 2013	Prise en compte
SRCE de Basse-Normandie, approuvé le 26 et 27 juin 2014	Prise en compte

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>1</b>	<i>Préserver la qualité et la fonctionnalité écologique du territoire</i>		
<b>1.1</b>	<i>Protéger les noyaux « réservoirs de biodiversité »</i>		
<b>1.1.1</b>	Au sein de la sous-trame boisée	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les nouvelles constructions sont interdites, sauf ouvrages légers nécessaires à la gestion, à la valorisation des sites</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité présentent d'ores et déjà des constructions au sein de leur périmètre, il s'agit de réduire autant que possible les risques de mitage par des développements urbains non souhaités.</li> </ul>	<p>Le zonage N couvre l'ensemble du périmètre boisé de la commune avec notamment le site de la brèche au diable. De plus, la réglementation sur ce zonage interdit toutes nouvelles constructions exceptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les aménagements liés à la pédagogie</li> <li>• Les ouvrages d'utilité publique en adéquation avec les activités pastorale et forestière</li> <li>• Les ouvrages d'intérêts publics (poste de transformation, noues, fossés ...)</li> </ul> <p>Par conséquent, ce zonage permet de protéger le réservoir de biodiversité de la brèche au diable de l'extension et du mitage urbain et agricole</p>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
1.1.2.	Au sein de la sous-trame des milieux aquatiques et humides	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les documents d'urbanisme locaux préserveront un espace tampon entre toute nouvelle construction et les berges des cours d'eau, soit un recul de l'ordre de 5 mètres minimum des berges</li> <li>• Pour les zones humides les documents d'urbanismes doivent interdire au sein de ces espaces, toutes formes d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités (Zone N ou A)</li> </ul>	<p>Le règlement et le zonage mis en œuvre par la commune de Potigny permet de dire que la trame bleue est préservée puisque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble des zones humides ce trouvent en zone N ou A sur le territoire interdisant la construction sauf exception</li> <li>• Le réseau hydrographique se retrouve aussi dans son entièreté en zone N et A. De plus, le tampon des 5 mètres est respecté à l'exception d'une zone à proximité de la RN.</li> </ul>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>1.2</b>	Identifier et préserver les corridors écologiques		
<b>1.2.1</b>	Les grands corridors écologiques du Pays de falaise	<p>Au sein de ces continuités, les documents d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ne permettent pas une urbanisation notable, les zones d'extension urbaine devront être prioritairement localisées en dehors des zones de corridors. Dans le cas où l'urbanisation ne peut être évitée, le nouvel aménagement devra garantir la fonctionnalité du corridor ;</li> <li>-maîtrisent le développement des activités</li> <li>-préservent les éléments naturels rencontrés ayant un rôle fonctionnel avéré (ex: haies, boisements, zones humides...);</li> <li>-veillent à ce que les nouvelles infrastructures ou constructions ne compromettent pas les continuités et prévoient des mesures d'évitement et/ou de compensation le cas échéant</li> </ul>	<p>La vallée du Laizon représente un corridor écologique à forts enjeux à l'échelle de la région. Ainsi, la commune de Potigny s'attache à respecter les demandes de protection de cet espace dans ces documents d'urbanisme. C'est pourquoi, cette disposition trouve plusieurs réponses d'une part dans le zonage graphique et d'autre part dans le règlement du PLU. Ainsi, le PLU de Potigny participe à la protection de la vallée du Laizon via :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble de la vallée du Laizon se situant à la frontière Est de la commune est couverte par un zonage N et A, permettant ainsi d'interdire les constructions sur ces espaces (sauf exception)</li> <li>• La brèche au diable étant un réservoir de biodiversité important sur le territoire fait partie du zonage N et est inscrit comme EBC « Espace boisé classé »</li> <li>• Le règlement en vigueur sur les zones N et A favorise la préservation des espaces naturels avec notamment l'article 13 permettant de protéger le maillage bocager</li> </ul>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>1.2.2</b>	Les corridors liés aux cours d'eau et aux zones humides	<p>-Les documents d'urbanisme locaux précisent et protègent les zones humides dans le cadre de l'application du SDAGE et des SAGEs. Le niveau de protection est adapté à l'intérêt fonctionnel des zones humides et leur état d'artificialisation. En complément des zones établies par les services de l'État, à minima un inventaire sur les zones à vocation à être urbanisées sera réalisé lors de l'élaboration du document d'urbanisme communal. En complément, il est recommandé de réaliser l'inventaire sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>-L'urbanisation est implantée en retrait des cours d'eau pour garantir leur mobilité et la qualité de leurs berges. Soit un recul de l'ordre de 5mètres des berges à adapter par les documents d'urbanisme. En zone urbaine, il est toutefois possible de conserver le recul identique à celui du bâti existant, tout en privilégiant les possibilités de s'écarter du cours d'eau.</p>	<p>- En ce qui concerne les Zones Humides sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, le projet s'est référé à la couche Zones Humides de la DREAL. Il convient de préciser qu'aucun des secteurs ouverts à l'urbanisation ne se trouve sur un secteur de Zones humides identifiées par la DREAL</p> <p>-Le réseau hydrographique se retrouve aussi dans son entièreté en zone N et A.</p>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>1.2.3</b>	Les corridors bocagers	-Les documents d'urbanisme les identifieront les haies et le maillage bocager lors de l'élaboration de leur état initial de l'environnement, les repèreront sur le zonage, et appliqueront des mesures réglementaires : Espace Boisé Classé, protection d'éléments de paysage au titre de l'article L 151.19 du Code de l'Urbanisme, ou zone naturelle et forestière	Le zonage permet d'identifier d'une part les espaces boisés et de les protéger par un classement EBC et d'autres part les linéaires bocagers remarquables qui sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Enfin, on distingue une trame « jardins au sein du zonage permettant d'identifier les espaces de jardins remarquables à maintenir (jardins ouvriers par exemple).
<b>1.3</b>	Les secteurs de la reconquête	<b>Le Laizon</b> pour son rôle important dans la continuité écologique entre le Pays d'Auge et la Suisse Normande. Le Laizon et son complexe de milieux ouverts traversent la plaine de Caen, lui conférant une importance de par son caractère relativement isolé. La préservation de ce corridor est identifiée comme un axe prioritaire du SRCE : il s'agit ici d'appliquer le principe de non-artificialisation des berges, ainsi que la protection des éléments diversifiés, prairies, zones humides, haies, ripisylves, qui contribuent au bon fonctionnement naturel du cours d'eau.	Cette disposition trouve plusieurs réponses d'une part dans le zonage graphique et d'autre part dans le règlement du PLU. Ainsi, le PLU de Potigny participe à la protection de la vallée du Laizon via : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble de la vallée du Laizon se situant à la frontière Est de la commune est couvert par un zonage N et A, interdisant les constructions (sauf agricoles)</li> <li>• Le règlement en vigueur sur les zones N et A favorise la préservation des espaces naturels avec notamment l'article 13 permettant de protéger le maillage bocager</li> <li>• Les espaces boisés présents sur le territoire comme la brèche au diable sont reconnus comme EBC ajoutant une protection supplémentaire sur ces espaces naturels remarquables du territoire</li> </ul>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>1.5</b>	La Trame Verte et Bleue (TVB) comme support à la nature ordinaire, en lien avec les activités humaines		
<b>1.5.1</b>	Prendre en compte la nature ordinaire et autres espaces naturels relais dans les aménagements (la TVB dans les lieux de vie)	<p>-Recenser et protéger les bois/bosquets lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par un classement approprié (zone naturelle ou Espace Boisé Classé) : pour leur rôle relais des continuités écologiques</p> <p>-Préserver les bois, bosquets, étangs, haies, alignements d'arbres, arbres remarquables, et les vergers situés dans les bourgs. Ils participent à la préservation de la biodiversité dans les bourgs. Les vergers sont une composante du paysage local et participent à l'équilibre écologique. De plus, les alignements d'arbres, les parcs, les jardins sont autant de petits espaces refuges pour la petite faune (hirondelles, pies, tourterelles...). Ils seront mentionnés dans l'état initial de l'environnement selon leur état écologique et leur intérêt paysager, et pris en compte par une délimitation en éléments de paysage à protéger, ou en espace agricole stratégique (pour les vergers).</p>	<p>Le PLU de Potigny identifie et protège les espaces de bois et de bosquet sur le territoire.</p> <p>Les éléments de nature ordinaire sont préservés dans le présent document puisque :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides ne font pas l'objet d'une protection dédiée mais ne sont pas impactées par le développement</li> <li>• Certains linéaires de haies sont protégés</li> </ul>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
1.5.2	La mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue pour conforter et associer l'agriculture et la sylviculture	<p>Assurer la fonctionnalité des espaces agricoles et des espaces urbains :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préserver les accès aux exploitations et les chemins ruraux.</li> <li>-Permettre l'évolution des exploitations agricoles en maintenant un espace suffisant vis-à-vis des habitations et en évitant de les enclaver.</li> <li>-Éviter la construction d'habitation nouvelle à proximité des bâtiments d'exploitation (à l'exception des logements nécessaires aux personnes travaillant sur les exploitations)</li> <li>- Assurer la pérennité des exploitations forestières</li> </ul>	<p>La réglementation de la zone A, permet de limiter l'urbanisation des terres agricoles sans pour autant sanctuariser les pratiques. Ainsi, sont possibles sous condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nécessaires à la gestion des exploitations agricoles qui sont déclarées au Centre de Formalités des Entreprises et qui ont fait l'objet d'une identification par l'INSEE au répertoire des entreprises SIRENE,</li> <li>• Les habitations directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.</li> <li>• Les ouvrages d'infrastructure à vocation de services publics sous réserve de ne pas mettre en péril les activités agricoles.</li> <li>• Les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.</li> <li>• Les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail, le camping à la ferme ou les activités de découverte de l'agriculture.</li> <li>• L'hébergement les gîtes sous réserve d'être réalisé dans des locaux existants.</li> <li>• En cas de présence d'un risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, les sous-sols de toutes les constructions nouvelles sont interdits.</li> <li>• Les abris pour animaux (hors activité agricole principale)</li> <li>• Ainsi, malgré une interdiction de construction sur les zones A, les activités agricoles peuvent encore évoluer et ne sont pas figées par le règlement.</li> </ul>

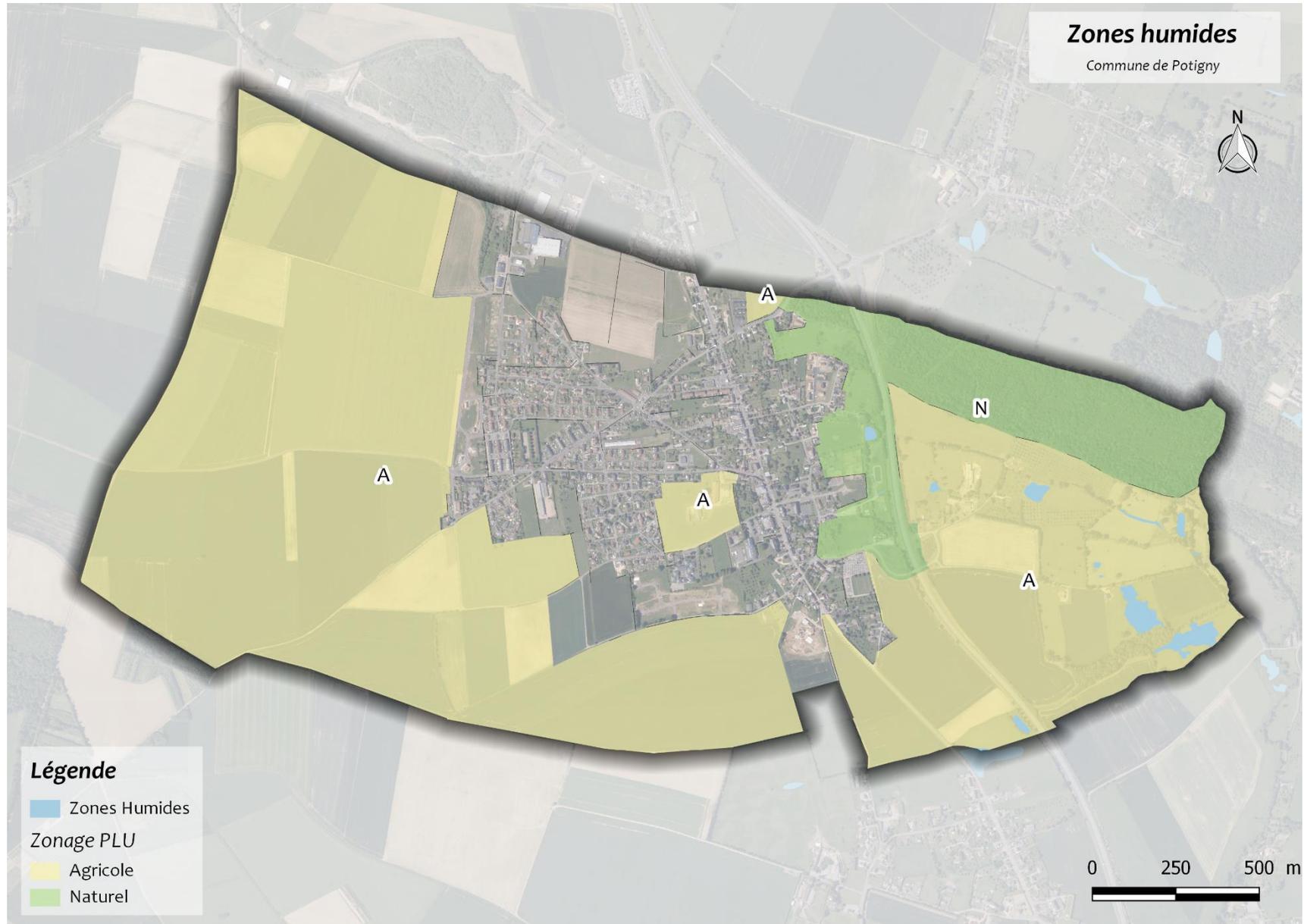
Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRÉSERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>2</b>	<i>Préserver les espaces agricoles</i>		
<b>2.1</b>	Préserver les activités agricoles en limitant leur possibilité d'occupation	<p>Aucune construction non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans les espaces agricoles sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le changement de destination de bâtiments agricoles remarquables ;</li> <li>- l'implantation d'un équipement d'intérêt général (niveau communal ou intercommunal) lié notamment à la production d'énergie (stations électriques...) ou au traitement des déchets (solides ou liquides) qui peuvent être exceptionnellement implantés dans les espaces agricoles ;</li> <li>- l'exploitation d'une carrière.</li> </ul> <p>Les anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés pourront accueillir des activités artisanales ou touristiques.</p> <p>Par ailleurs, un diagnostic agricole devra être réalisé lors de l'élaboration de documents d'urbanisme locaux</p>	Idem Pag précédente

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>2.2</b>	Limiter l'impact des projets d'urbanisation sur l'activité agricole	Le degré d'incidence des extensions urbaines sur les exploitations environnantes devra être étudié afin de dimensionner et de localiser ces développements de façon : -à éviter de porter atteinte à la viabilité des exploitations agricoles (maintien des voies d'accès des engins agricoles et des troupeaux, interdiction de l'enclavement ou du morçèlement de parcelles agricoles, maintien de l'équilibre entre potentiel fourrager et dimension du cheptel ; préservation de l'autonomie alimentaire et de l'autonomie d'épandage des exploitations...), - et/ou anticiper les mesures d'accompagnement à la réadaptation du système d'exploitation (compensation foncière, délocalisation, etc...)	Il est proposé ici au lecteur de se reporter à la partie relative à l'analyse des impacts sur l'activité agricole et en matière de consommation foncière.

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>3</b>	<i>Les éléments paysagers, un support à la qualité du développement du territoire</i>		
<b>3.1</b>	Conserver les éléments identitaires paysagers du territoire	<p>Le choix des futurs secteurs ouverts à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-prend en compte le relief et la végétation existante afin de s'intégrer de manière harmonieuse à l'environnement déjà présent, et ne pas dénaturer les paysages ;</li> <li>-préserve les éléments constitutifs du paysage (point de vue, ligne d'horizon, les crêtes boisées, mais aussi les coteaux, les bois et bosquets, les fonds de vallée...);</li> <li>-recherche la compacité des villes et des bourgs.</li> </ul> <p>Les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme (PLU, cartes communales) définiront des éléments de préservation, de restauration ou de création d'éléments naturels et paysagers (maillage de haies, de chemins ruraux, les vergers...à connecter avec les nouveaux espaces publics paysagers type jardins ou parcs, et les voies de circulation pédestres et cyclables)</p> <p>Les documents d'urbanisme organisent les abords des urbanisations en entrée de bourg pour assurer fonctionnalité et esthétique par :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le traitement des lisières d'urbanisation, particulièrement en connexion directe avec les espaces ouverts sur la plaine ;</li> <li>-le traitement du bâti (disposition, formes, volumes...);</li> <li>-la préservation des coupures d'urbanisation et des cônes de vus, à identifier graphiquement dans les documents d'urbanisme locaux</li> </ul>	<p>Les OAP ont été pensées pour limiter l'impact paysager des zones en extension en secteur ouvert de plaine.</p> <p>Le PLU de Potigny permet de préserver et d'identifier les éléments patrimoniaux à préserver dans la commune notamment via un zonage Uc décliné qui vient identifier les cités ouvrières, la mise en place d'une trame jardin dans les zones Uc et UP protégés par les dispositions de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, la protection de certaines haies avec intérêt paysager et écologique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, l'identification d'EBC.</p> <p>Les cônes de vues ont fait l'objet d'une étude dans le diagnostic et ont été pris en compte dans la traduction réglementaire.</p> <p>La zone d'activités au Sud réduit la coupure d'urbanisation mais sans la faire disparaître.</p>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
<b>3.2</b>	Se développer selon les caractéristiques paysagères		
<b>3.2.2</b>	La campagne de Caen méridional	<p>Valoriser le patrimoine industriel fortement ancré sur le territoire (secteur de Soumont-Potigny) : identification et protection des éléments patrimoniaux en tant qu'élément de paysage à protéger du Code de l'Urbanisme.</p> <p>-Mettre en valeur les paysages de la vallée du Laizon : promouvoir les itinéraires de découverte des vallées secondaires et valoriser les paysages de bords d'eau.</p> <p>- Le long des axes structurants (N158, D511, D131), préserver les vues lointaines vers les clochers des églises permettant de localiser les bourgs. Il s'agit notamment d'éviter l'urbanisation linéaire le long des axes routiers, pour à l'inverse conserver des coupures d'urbanisation comme espace de respiration et d'ouverture sur les paysages. L'objectif est de privilégier un développement groupé de l'urbanisation, en appliquant notamment les principes de densités, et d'orienter les choix d'ouverture de zones à l'urbanisation à proximité des centres bourgs.</p> <p>-Intégrer les extensions urbaines à l'existant afin d'éviter de modifier sensiblement les silhouettes de village souvent dépourvues de franges arborées denses. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation des documents d'urbanisme serviront de support à la définition des espaces paysagers en franges urbaines</p>	<p>Le règlement permet de protéger et d'identifier le patrimoine minier identitaire de la commune de Potigny avec la mise en œuvre d'un zonage spécifique UC. Ce dernier se décline de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ucm : cité minière « résidentielle »</li> <li>• Ucb : bâti minier organisé en « bloc »</li> <li>• Ucl : bâti minier « linéaire » comme dans la rue de la libération</li> </ul> <p>Ce zonage permet de règlementer les futures constructions en dents creuses et les extensions possibles tant dans le choix des matériaux, que sur les hauteurs de toit, etc... permettant ainsi d'avoir une continuité architecturale sur l'ensemble du centre-bourg</p> <p>Les abords de la vallée du Laizon devraient faire l'objet d'un développement pédagogique autour des espaces naturels. Ainsi, malgré les zones N dans laquelle se trouve la « Brèche au diable » l'article 1 stipule que les aménagements liés à la pédagogie, à la présentation ou à la découverte, autour de la nature des sols ou de la végétation, sous réserve du respect de l'intégrité du cadre naturel où ils seront réalisés sont autorisés.</p> <p>Les OAP ont été pensées pour limiter l'impact paysager des zones en extension.</p>

Hiérarchie	Orientations	Prescriptions	Réponses apportées dans le PLU
<b>PARTIE I</b>	<b>PRESERVER L'ARMATURE NATURELLE ET AGRICOLE DU TERRITOIRE</b>		
3-3	Développer un habitat respectueux de l'environnement et conforme à l'identité patrimoniale du Pays de Falaise	<p>-La recherche de formes urbaines cohérentes à l'urbanisation existante participera au respect des silhouettes des bourgs. Les éléments paysagers types haies, alignements d'arbres, espaces verts pourront également servir de support à la traduction des orientations d'aménagement, pour une meilleure intégration dans l'environnement existant.</p> <p>-La préservation des éléments de patrimoine les plus importants, que ce soit par la traduction des périmètres de protection de monuments historiques, ou par l'identification de petits patrimoines bâtis comme éléments de paysage à protéger dans les zonages et les règlements. Seront notamment pris en considération : les corps de ferme représentatifs du patrimoine rural de la plaine de Caen Falaise, les châteaux et les manoirs, les ensembles bâtis témoins du patrimoine industriel, le patrimoine hérité de la tradition agricole (talus, murets, ...), le patrimoine lié à l'eau (lavoirs, moulin...) et le patrimoine religieux (croix, calvaires, chapelle...).</p>	<p>L'analyse des OAP, l'identification des haies à préserver et le classement des espaces boisés en EBC permettent de participer au respect de la silhouette du bourg en préservant des éléments de petit patrimoine.</p> <p>Le patrimoine dominant sur la commune de Potigny est son héritage minier. La réglementation et le zonage autour des zones Uc permettent de préserver un ensemble de bâtiment historique.</p>



## 9. Indicateurs de suivis

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, telle que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans).

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme. **Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.**

Sont listés dans le tableau page suivante les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur, sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Scenarii et développement projeté	Population	Vérifier sur la durée de vie du PLU : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La bonne mise en œuvre du scénario démographique</li> <li>- La réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLU</li> <li>- La corrélation entre nombre de logements produits et progression démographique</li> <li>- Suivre les évolutions démographiques afin d'anticiper les effets de surcharge ou non sur les équipements publics (STEP, gymnase, etc...)</li> </ul>	Nb	Interne	6 ans
	Logements				
	Nombre d'entreprises et/ou d'actifs travaillant sur la commune	Vérifier sur la durée de vie du PLU la concrétisation des ambitions économiques de la commune. Vérifier l'impact de la construction des deux zones commerciales sur l'activité économique et commerciale de la commune	Nb	Interne / INSEE	6 ans
	Nombre de commerce sur le linéaire identifié au titre de l'article L-151-16 du code de l'urbanisme	Permits de vérifier le maintien des commerces de proximité sur la commune de Potigny	Nb	Interne	3 ans
Préservation des espaces naturels et transition énergétique	Nombre de demandes d'arrachage de haies protégées au zonage et linéaires concernés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Suivre l'évolution du linéaire, a fortiori sur la partie « bocagère » de la commune.</li> <li>- Appréhender les éventuelles contraintes ressenties ou subies, par la profession agricole notamment</li> </ul>	Nb et m	Interne	3 ans
	Nombre de visiteurs sur le site de la brèche aux diables	Analyser l'influence touristique du site et soutenir le projet de développement pédagogique de l'ENS	Nbr	Conseil départemental	
	Nombre de demandes de réhabilitation de logement privé	Permits d'appréhender : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La volonté des propriétaires à favoriser la transition énergétique</li> <li>- L'évolution du parc de logement rénové</li> </ul>	Nbr		
	Nombre d'opérations réhabilitation sur le foncier communal		Nbr	Interne	6 ans

Thématique	Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Consommation foncière	Nombre d'exploitations agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Appréhender à la fois le dynamisme de l'activité et les éventuels impacts paysagers.</li> <li>- Veiller à la préservation des espaces agricoles</li> <li>- Avoir un suivi des consommations foncières sur les terrains agricoles</li> </ul>	Nb	Interne	3 ans
	Nombre de nouvelles constructions à vocation agricole				
Consommation foncière	Nombre de constructions réalisées sur les dents creuses identifiées au diagnostic du PLU	Appréhender à la fois : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La contribution de ce type de projet pour la réalisation du scénario démographique prévu par la commune</li> <li>- Les dynamiques de densification du centre bourg limitant ainsi le mitage agricole</li> </ul>	Nb	Interne	6 ans
Mobilité et réseau viaire	Nombre d'accidents enregistrés sur la commune	Vérifier que le projet d'aménagement n'augmente pas l'insécurité routière, ou tend à améliorer la situation ; ceci en portant un regard plus poussé sur les secteurs reconnus comme problématiques (RD 514) et sur des espaces potentiellement impactés par la mise en œuvre d'une opération d'aménagement (entrées de ville)	Nb	Interne	2 ans
	Nombre d'arceaux ou stationnements vélos aménagés	Permetts d'avoir un suivi sur :	Nb	Interne	Tous les ans
	Linéaire de cheminements doux aménagés et/ou requalifiés sur la commune.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le développement des mobilités douces sur le territoire</li> <li>- La politique volontariste mise en œuvre en faveur des mobilités douces</li> </ul>	m	Interne	
	Flux d'entrée et de sortie du territoire journalier	Afin de : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voir l'évolution des logiques domicile-travail sur le territoire</li> <li>- Quantifier l'impact de la construction des deux zones commerciales sur le territoire</li> <li>- Localiser les embauches des deux zones commerciales</li> </ul>	Nbr	INSEE	

## 10. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse, tout en rappelant le contexte dans lequel s'inscrit la démarche.

### **Le contenu de l'évaluation environnementale**

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique)
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non technique »

## Approche méthodologique générale

Le bureau d'études GAMA Environnement est intervenu en 2 temps :

- En début d'élaboration du PLU pour réaliser l'Etat Initial de l'Environnement et amorcer les réflexions relatives au projet (PADD)
- En fin de mission, suite à décision de la MRAE de soumettre le PLU à une évaluation environnementale

Le travail d'évaluation s'est donc opéré sur un projet de PLU abouti dont les différentes pièces (zonage, règlement, OAP) avaient été élaborées au préalable avec la commune.

## Évaluation Environnementale du PADD

Dans l'ensemble, le PADD répond bien aux enjeux environnementaux préciblés. Les enjeux paysagers spécifiques à la commune, sur le patrimoine minier, font l'objet d'une attention particulière, à la fois dans une logique de préservation, mais aussi de revalorisation (rénovation, amélioration des performances énergétiques ...). En complément, des orientations concernent aussi les éléments de nature plus ponctuels (haies, bois...) qui participent à la richesse des paysages, à la qualité du cadre de vie, et qui recouvrent des fonctionnalités environnementales utiles au maintien des équilibres et des continuités écologiques en place.

En parallèle, le PADD aspirent à mettre en œuvre un développement plus dense du centre bourg. En effet, afin de limiter l'étalement urbain et une forte consommation d'espace, le PADD s'inscrit dans une volonté de mobiliser les dents creuses et de favoriser le logement dit « intermédiaire » (individuels denses, maisons en bande, pavillon sur petite parcelle). De plus, afin de diminuer les déplacements sur la commune le PADD préconise de mettre en œuvre une mixité des fonctions au sein des projets d'aménagement.

Enfin, la consommation d'espace agricole apparait comme un enjeu clé sur le territoire. Ainsi, il est nécessaire de veiller à ne pas miter les différents espaces agricoles avec les projets d'aménagement futur.

L'objet n'est pas d'évaluer dès à présent le bienfondé du scénario projeté et l'impact de la consommation foncière. Notons simplement que la consommation de foncier projetée devra s'inscrire en compatibilité avec les autres orientations du PADD relatives à la protection des espaces naturels et agricoles.

La suite du travail consistera à évaluer si la déclinaison règlementaire (zonage, règlement, OAP) est conforme à l'ensemble des objectifs affichés dans le projet politique de la commune.

## Évaluation environnementale sur les secteurs de développement

Le PLU de la commune de Potigny compte quatre OAP (Opération d'Aménagement Prioritaire) dont deux à vocation économique et deux à vocation résidentielle. Dans l'ensemble les OAP répondent aux objectifs fixés par le SCOT et n'ont pas d'incidence directe sur les enjeux environnementaux définis en phase de diagnostic. Les orientations intègrent notamment :

- Une transition paysagère entre les différents espaces facilitant l'intégration des nouveaux aménagements
- Une réflexion globale sur l'organisation et la hiérarchisation des déplacements
- La bonne gestion des eaux pluviales à la parcelle

Notons toutefois pour relativiser le propos que :

- L'OAP économique au sud de la commune s'inscrit en extension linéaire et vient réduire la coupure d'urbanisation entre la commune de Potigny et Bons-Tassilly. Cependant, l'analyse des pratiques montre que le Carrefour Market (bâtiment accolé à l'OAP) profite à l'ensemble des communes alentours justifiant le secteur choisi
- La zone 1AU résidentielle au Nord de la commune conduit à un aménagement conséquent en terme d'accueil de nouvelles populations et aurait pu intégrer un phasage
- Sur l'OAP n°4, l'intégration du secteur A pose question quant à sa localisation (entrée de bourg), sa forme (parcelle relativement étroite), le manque de cohérence avec les espaces limitrophes

## Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit

### ➤ Biodiversité - Espaces naturels remarquables – Trame Verte et Bleue

Le zonage ainsi que le règlement permettent bien d'identifier et de préserver les espaces naturels présents sur la commune grâce à :

- Un zonage qui couvre l'ensemble des ZNIEFF et espaces boisés présents sur le territoire permettant de limiter les évolutions possibles et de préserver ces différents espaces
- Un règlement autour du zonage « N » assez permissif évitant de mettre la nature sous cloche. En effet, les espaces « N » peuvent être aménagés sous certaines conditions. C'est le cas de la brèche au diable qui fera l'objet d'un parcours pédagogique.
- Un règlement qui protège les petits éléments du patrimoine naturels comme certaines haies qui font l'objet de mesures compensatoires
- Un règlement en faveur de la nature en ville avec :
  - Un % minimum de pleine terre à la parcelle
  - L'obligation d'intégrer 5 % d'espace vert pour les projets de plus d'1 hectare

Ainsi, le règlement et le zonage permettent de préserver les espaces naturels et les enjeux écologiques spécifiques au territoire.

## ➤ *Paysage et patrimoine*

Le zonage ainsi que le règlement permettent bien d'identifier et de préserver les qualités paysagères et patrimoniales de la commune grâce à :

- Un zonage spécifique pour l'habitat minier qui est un enjeu fort sur la commune de Potigny. Le zonage permet d'identifier et préserver le patrimoine minier via :
  - La mise en place d'une déclinaison du zonage Uc en fonction de la forme du bâti
  - Un règlement autour des zones Uc qui permet d'encadrer et de déterminer les différentes caractéristiques obligatoires pour toutes constructions ou extensions dans les zones dites « patrimoniales »

Ainsi, le zonage et le règlement permettent de protéger à la fois la richesse patrimoniale et paysagères de Potigny par :

- L'identification et la protection du patrimoine minier
- La protection des espaces naturels à l'Est de la RN 158 (Brèche au Diable, espaces boisés, prairiaux, bocagers...)

A noter toutefois :

- Des extensions urbaines qui vont nécessairement impacter les vues sur la commune depuis la plaine (cf. analyse des OAP)
- Une absence de protection des vergers à l'Est

### ➤ *Gestion de la ressource en eau*

Globalement, le projet de PLU de Potigny prend bien en compte la question de la ressource en eau par :

- Un développement cohérent avec la capacités d'accueil du territoire, que ce soit pour l'assainissement des eaux usées ou l'alimentation en eau potable
- Une protection des espaces sensibles en bord de Laizon notamment
- Un développement urbain qui n'impacte pas les secteurs humides identifiés par la DREAL
- Des dispositions réglementaires favorables à une gestion in situ de eaux pluviales (parts d'espaces verts de pleine terre)

### ➤ *Risques et nuisances*

De manière générale, le PLU limite l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances potentiels de par :

- Une localisation des secteurs de développement sur des terrains :
  - Non concernés par les axes de ruissellement identifiés dans l'EIE
  - Non exposés aux nuisances sonores émises depuis la RN 158
  - Non concernés par des périmètres de réciprocité agricole

Rappelons en complément que les secteurs soumis à l'aléa minier se situent sur le territoire de Soumont-Saint-Quentin et n'impactent donc pas le développement de Potigny.

- Un développement des activités économiques relativement déconnecté des zones d'habitat sur des secteurs dédiés
- Une prise en charge à l'amont des eaux pluviales même si le risque d'inondation reste très limité et ponctuel localement

### ➤ Mobilités/déplacements

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements « courte distance » entre les secteurs résidentiels et les commerces, services et équipements du centre bourg. L'idée est de privilégier les modes alternatifs à la voiture pour certains déplacements du quotidien. Dans cette logique, les OAP cherchent à connecter les secteurs de développement aux itinéraires doux existants.

En parallèle de la démarche PLU, notons que des réflexions sont menées à l'échelle du bourg pour mieux organiser, connecter et signaler les itinéraires doux.

Néanmoins, il faut rappeler que nombre d'habitants de Potigny restent dépendants de la voiture pour rejoindre leur lieu de travail sur les pôles de Falaise et de la Communauté Urbaine de Caen. Le covoiturage est une alternative qui a été étudiée mais qui ne trouve pas de traduction concrète dans le document sachant qu'un espace est déjà identifié sur le territoire de Soumont-Saint-Quentin pour y aménager une aire.

### ➤ Climat/énergie

Le PLU mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique par :

- Des réflexions sur les mobilités alternatives à la voiture pour les déplacements « courte distance »
- Des densités plus élevées sur les secteurs de développement visant à limiter la consommation de foncier et à favoriser l'émergence de formes bâties plus compactes (moins énergivores) que sur les dernières opérations
- Une incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine bâti local
- Une place accrue laissée au végétal et à des espaces non imperméabilisés eu sein du bourg

Néanmoins, la consommation foncière reste notable avec des aménagements induits qui générerons inévitablement des dégagements de gaz à effet de serre.

## ➤ Consommation foncière

Dans l'ensemble, le projet de développement de la commune de Potigny apparaît compatible avec le SCOT.

Le projet économique développé sur le territoire semble là aussi en adéquation avec le rôle joué et donné à la commune au sein du Pays de Falaise. En effet, le projet de Z.A Ariana est depuis longtemps prévu et son enveloppe foncière est stipulée dans le SCOT du pays de Falaise.

Notons toutefois que la consommation d'espace agricole permise par le PLU est de 15.03 hectares (toutes fonctions confondues : économiques, résidentiels, emplacements réservés) ce qui représente 12,8 % de la SAU du territoire de Potigny. Il convient de préciser que certaines possèdent des valeurs agronomiques « bonnes » (42 %) et le reste possédant des qualités agronomiques comprises entre « moyennes » et « assez bonnes » (58 %). Cette consommation de terre n'est donc pas sans impact pour l'activité agricole. Néanmoins, les alternatives sont limitées au regard du contexte dans lequel s'insère Potigny, au sein de la plaine agricole de Caen.

La consommation foncière induite par le projet est justifiée par la commune avec les arguments suivants :

- Une localisation de la commune et une dynamique récente qui démontrent une certaine attractivité
- Un rôle majeur joué par la commune au sein du Pays de Falaise
- Un manque d'alternatives quant aux terrains choisis et au regard du besoin foncier jugé nécessaire

## Étude d'incidence Natura 2000

La commune de Potigny ne dispose pas sur son territoire de zone Natura 2000, en revanche deux ZSC se trouvent à proximité du territoire :

- La ZSC du Mont d'Eraine (6.5 km à l'Est)
- La ZSC de l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet (4.1 km)

Suite à l'analyse, l'évaluation conclue que l'éloignement des sites et l'absence de connexion fonctionnelle avec le territoire excluent tout risque d'impact direct ou indirect.

## Prise en compte des documents supracommunaux

Le SCOT du Pays de Falaise, approuvé en 2016, étant intégrateur de l'ensemble des documents supérieurs (antérieurs) recouvrant une portée environnementale, l'analyse du PLU de Potigny s'est focalisée sur la compatibilité du projet avec le SCOT. **Il en ressort que le projet de PLU apparaît compatible avec le SCOT du Pays de Falaise.**

## Conclusion générale

**Au regard des éléments rapportés dans le résumé non technique et de l'analyse plus poussée menée dans le cadre de l'évaluation environnementale, il ressort que le PLU prévoit un développement ambitieux avec une consommation d'espace significative mais qui peut se justifier au regard du scénario projeté, cohérent avec les dynamiques passées et le contexte local. Sur la base du besoin foncier calculé, le PLU prévoit ensuite tout un ensemble de dispositions visant à limiter les impacts du développement et à mieux prendre en compte l'environnement.**

**La démarche d'élaboration du PLU a permis l'émergence d'un projet partagé mettant en œuvre des dispositifs adaptés d'évitement, de protection, de compensation, et de valorisation permettant de bien prendre en compte les impacts potentiels du développement sur l'environnement de la commune.**

**À ce titre, et en dehors des impacts inhérents à chaque projet d'aménagement (consommation foncière notamment), le projet de PLU n'induit, a priori, pas d'impact résiduel nécessitant des modifications notables pour sa mise en œuvre.**