

P.L.U. POTIGNY

PLAN LOCAL D'URBANISME

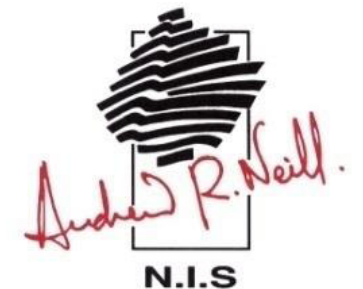
Vu pour être annexé à la délibération qui l'a

Arrêté le 16 Mai 2019

2.

P.A.D.D.

PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

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

INTRODUCTION - QU'EST-CE-QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOP

Portée juridique

L'article L 151-2 du Code de l'urbanisme stipule que les Plans Locaux d'Urbanisme comprennent « un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

L'article L 151-5 du code de l'urbanisme précise :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- **1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.**

- **2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.**

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment les spécificités paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Prolongeant le diagnostic qui a permis d'identifier les forces, les faiblesses, les opportunités, les menaces et les enjeux du territoire de la commune de Potigny, le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la pièce maîtresse du PLU. Il définit les grandes orientations d'aménagement du territoire et doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à plus ou moins long terme.

Ces grandes orientations stratégiques sont complétées par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles sur certains secteurs spécifiques. Désormais, celles-ci constituent un document distinct opposable à toutes demandes d'occupation du sol.

Contenu

Il s'agit de présenter le « Projet de Territoire » de Potigny. Il expose des objectifs politiques que portent les élus de la commune et non des outils techniques, qui eux seront définis dans le document d'orientations.

Conçu à l'échelle communale, le PADD est un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et de développement durables engagées par les élus pour les années à venir. Le PADD est l'occasion de doter la commune d'un véritable projet territorial dans une démarche de développement durables dans ses dimensions économiques, sociales et environnementales. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD et la Loi ALUR

Le PADD « Grenelle 2 » doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La Loi ALUR demande à ce que le PADD chiffre ces objectifs et les justifie :

- Sur la base de l'analyse de la consommation du foncier des 10 années précédentes (réalisée dans le diagnostic).
- Au regard des besoins de logements identifiés par la commune.

Les orientations prévues dans le PADD de la commune de Potigny sont conformes au Grenelle 2, à la Loi ALUR et à la LAAF et intègrent leurs évolutions législatives. Elles seront compatibles avec le document de planification qu'est le SCOT du Pays de Falaise

Les grands enjeux de la commune De Potigny

A l'issue du diagnostic réalisé sur le territoire de Potigny, la commune s'est fixé une liste d'objectifs pour mener à bien sa politique de développement.

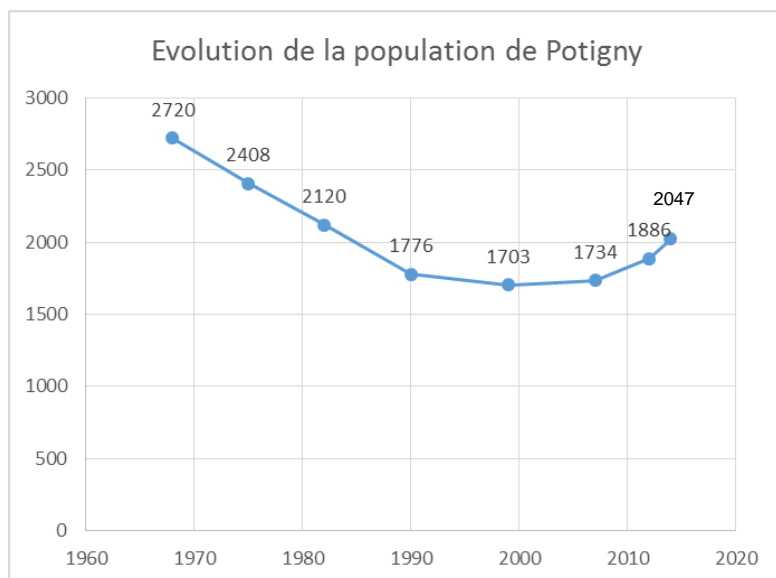
Ainsi les élus de Potigny souhaitent développer leur commune tout en s'attachant à protéger le patrimoine historique minier de la commune, en améliorant le cadre de vie des habitants afin de leur apporter plus de services, mais aussi en leur permettant de profiter de l'environnement rural et naturel que leur offre leur territoire communal.

Il s'agit donc pour le PADD d'afficher clairement les objectifs à atteindre :

- Entretenir l'attractivité de Potigny et accompagner le développement de la population avec une offre de logements adaptée ;
- Conforter un positionnement géographique stratégique ;
- Maintenir et développer l'offre d'équipements et d'activités ;
- Assurer la préservation du patrimoine historique minier, élément fort de l'identité potignaise ;
- Valoriser et développer ce qui fait de Potigny une « ville de proximité » ;
- un cadre de vie et un environnement naturel à préserver.

Ces objectifs découlent du travail d'observation et d'analyse qu'ont fait les élus dans la rédaction de leur diagnostic.

Projections démographiques



Depuis le début des années 2000, la population communale de Potigny affiche une nette tendance à l'augmentation : **le taux de variation annuelle étant de +1,7% entre 2007 et 2012, et de +2,26% entre 2007 et 2014.**

A l'échelle intercommunale, le taux de variation annuelle de la population est compris entre +0,7 et +0,9%.

La commune souhaite poursuivre cette croissance démographique dans une vision « maîtrisée », fidèlement aux objectifs du SCoT en la matière.

Potigny appartient aux « pôles secondaires » identifiés par le SCoT du Pays de Falaise, qui sont au nombre de deux : les communes de Pont d'Ouilly et Potigny.

Il est à noter que les prescriptions quantitatives du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT sont systématiquement présentées en une valeur commune, « à partager » entre les deux villes. La méthodologie suivie pour les projections démographiques de Potigny, qui conduisent à déterminer le besoin en logement de la commune jusqu'en 2030, tiennent compte du projet de développement de la commune de Pont d'Ouilly qui s'étend sur environ 5 hectares. Il est cependant important de souligner le rapport de proportion « inégal » entre les villes, Potigny totalisant en effet presque le double d'habitants de Pont d'Ouilly.

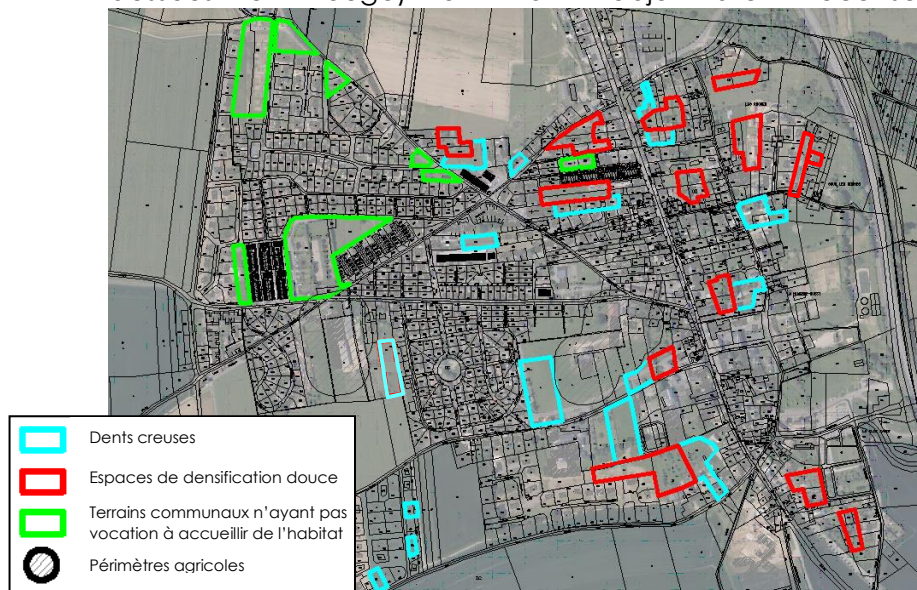
Sans que cela ne conduise à une stricte répartition numérique, qui serait par exemple calculée au prorata des habitants respectifs pour les deux communes, ce différentiel sera cependant réfléchi dans une stricte logique des territoires, considérant que le développement urbain de Potigny doit être observé dans une logique de progression tout en respectant la vision « maîtrisée » et « raisonnée » précédemment évoquée.

Le SCoT du Pays de Falaise prescrit donc, en termes de production de logements, plusieurs objectifs quantifiés pour les pôles secondaires dont Potigny fait partie, et auxquels les objectifs du P.A.D.D. doivent répondre. Les pôles secondaires doivent ainsi poursuivre les objectifs suivants :

- **la création de 25 logements par an ;**
- **la densité minimum moyenne de 15 logements à l'hectare à respecter ;**
- **le besoin foncier en extension évalué à 26,3ha sur 20 ans.**

Dents creuses repérées

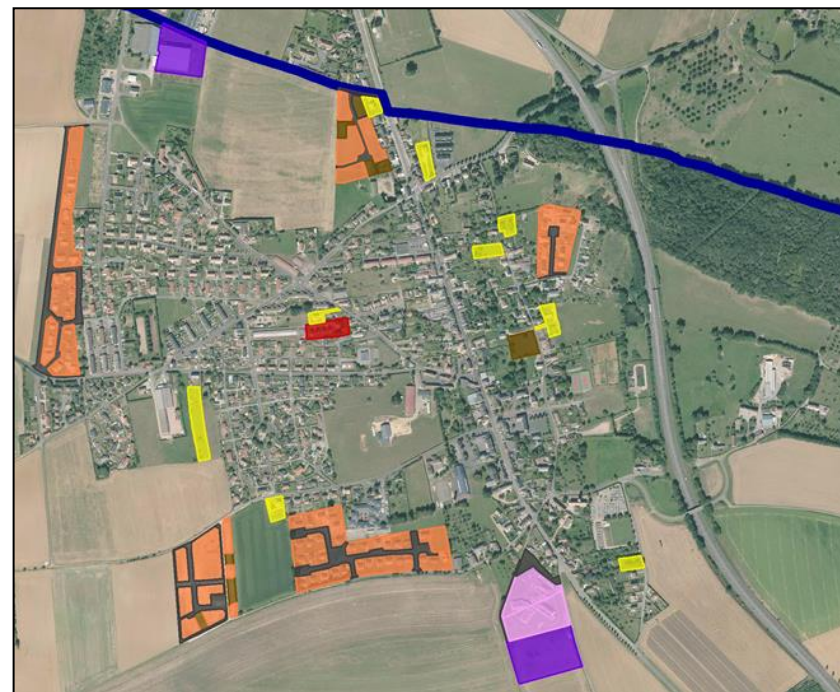
Le travail de diagnostic conduit sur la commune a permis d'identifier les espaces libres de constructions, en ville, aux surfaces conséquentes. Ainsi les dents creuses (espaces immédiatement opérationnels, en bleu ci-dessous) et espaces de « densification douce » (espaces libres moins évidents, mobilisables dans l'absolu pour accueillir du logement : espaces verts résiduels, terrains privés enclavés, fonds de jardins etc. Ci-dessous en rouge) ont fait l'objet d'un recensement.



→ Ce travail de repérage totalise environ 3,4 ha de dents creuses « opérationnelles ». Ce travail étant fondé sur des terrains privés, il convient de modérer ce résultat vis-à-vis du phénomène de « rétention foncière ». **On peut ainsi estimer que la commune possède environ 3 ha de foncier mutable au sein du bourg.**

Consommation d'espace sur les dix dernières années

Le travail de diagnostic territorial a également permis d'étudier et de spatialiser la consommation d'espaces sur les dix dernières années, à Potigny.



→ **Ce travail conduit à évaluer la consommation d'espace totale, sur la période 2006-2016, à plus de 17 hectares.**

Le travail de P.L.U. doit ainsi conduire à prévoir la modération de la consommation d'espace constatée.

Objectifs de développements urbains

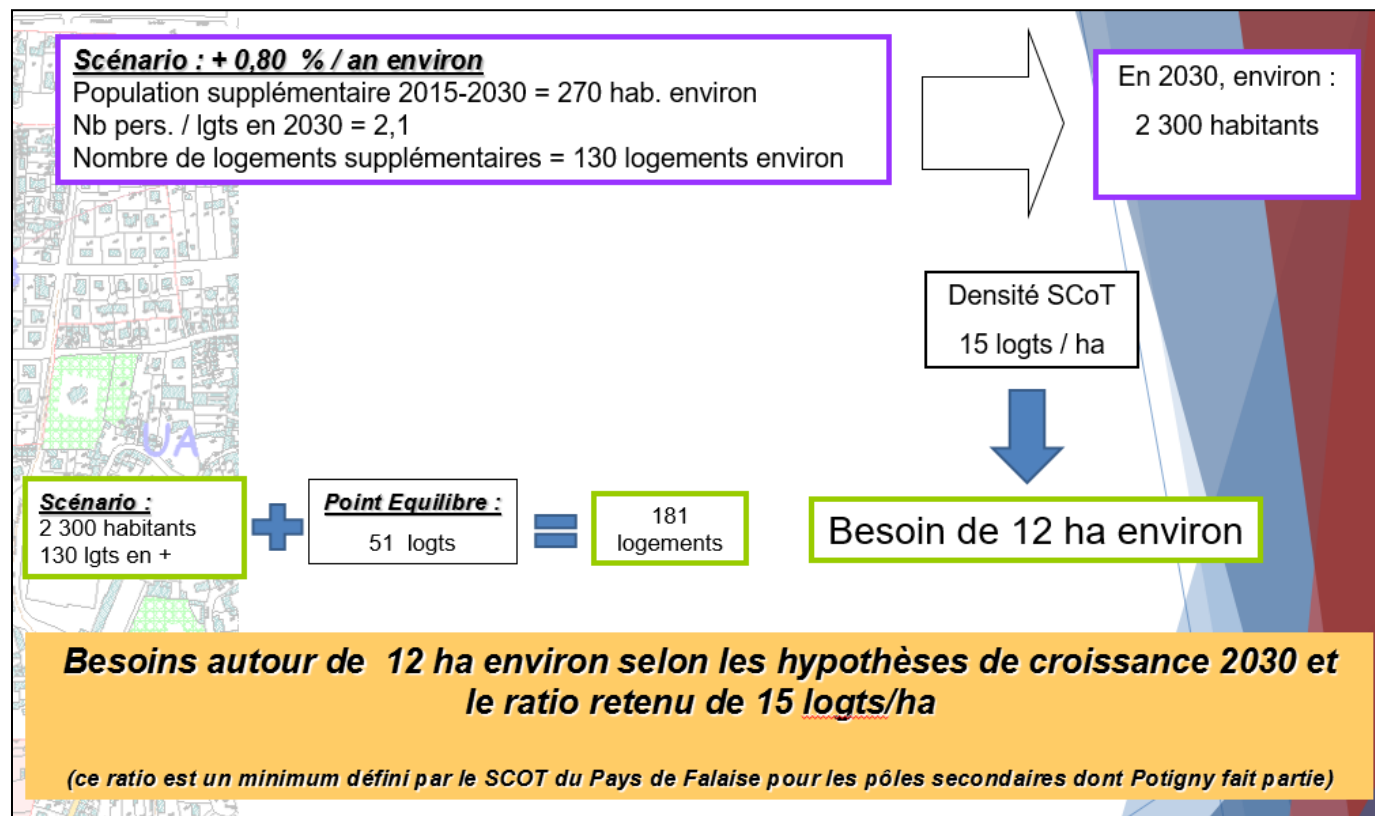
Besoin en logements pour Potigny à Horizon 2030.

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.



A. Potigny : pôle urbain du Pays de Falaise ; un positionnement stratégique à valoriser et à développer.

Potigny est un « pôle relais » urbain, notamment en termes d'offre de logements, qui font de la commune un véritable « bassin de vie ».

Située entre Caen et Falaise, Potigny dispose d'arguments forts en termes de localisation, résidentielle et économique.

Potigny polarise les villes et villages environnants, grâce notamment à l'offre de commerces, services et d'équipements.



1. ENTREtenir L'ATTRACTIVITE DE POTIGNY, ET ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT DE LA POPULATION AVEC UNE OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTEE

La commune de Potigny a connu dans les années 60-70 une baisse importante de sa population. Depuis les années 90 la population communale est en constante augmentation notamment grâce à un solde migratoire important. La commune doit donc s'adapter à cette augmentation de la population.

Potigny est devenu une commune résidentielle périurbaine, notamment grâce aux bassins d'emploi de Caen et de Falaise.

Les élus souhaitent donc consolider l'attractivité de Potigny et proposer une offre de logements en adéquation avec cette volonté.

Moyens d'actions :

- a. **Ouvrir** à l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements.
- b. **Promouvoir** la mixité des formes bâties (individuels, collectifs, intermédiaires) et leur statut :
 - Poursuivre la réalisation de logements aidés ;
 - 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 ;
 - Maintenir le développement de l'habitat individuel.

2. CONFORTER CE POSITIONNEMENT GEOGRAPHIQUE STRATEGIQUE.

La commune de Potigny est située entre la ville de Caen et de Falaise. Le réseau viaire est relativement bien structuré par les voies de communication internes et externes, et notamment la RN 158.

La situation géographique de Potigny couplée aux réseaux de communication fait du positionnement de Potigny un argument fort en faveur de la localisation résidentielle, et un avantage économique pour les entreprises souhaitant s'y implanter.

Moyens d'actions :

- a. **Intégrer** les projets relatifs à la mobilité (aire de covoiturage, voie verte) au projet de PLU.
- b. **Evaluer** les possibilités d'améliorer la desserte en transport en commun vers Caen (en échange avec le conseil régional, compétent à partir de septembre 2017).
- c. **Communiquer** auprès des entreprises sur l'avantage économique du positionnement géographique de Potigny.
- d. **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 commerciaux.
- e. **Conforter** la position de Potigny dans son rôle d'animation de pôles relais au sein de la CdC Pays de Falaise.
- f. **Accompagner** l'implantation de nouvelles activités par l'extension des zones d'activités existantes sur Potigny.
- g. **Accompagner** la création d'un échangeur complet pour améliorer la visibilité de la commune et notamment de ses zones d'activités.

3. MAINTENIR ET DEVELOPPER L'OFFRE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

La commune de Potigny possède un nombre relativement important de services, d'équipements sportifs et socioculturels, lui permettant de proposer une offre de services de proximité, et d'être un véritable pôle attractif.

La commune a également une vie associative riche avec une trentaine d'associations culturelles, sportives, de mémoires, ...

Moyens d'actions :

- a. **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 volontaires et anticiper le départ en retraite des actuels praticiens.
- b. **Conserver** et **développer** la vie associative dynamique de la commune, avec notamment la mise à disposition de locaux aux associations.

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

- Développement urbain
- Zones urbanisées
- l'habitat en densification urbaine
- Secteur potentiel de développement de l'habitat en extension urbaine
- Déplacements
- Projet d'aire de covoiturage
- Axes structurants
- Voie de contournement agricole
- Equipements et activités
- Secteurs potentiels de développement d'équipements
- Secteur potentiel de développement des activités
- Espaces agricoles

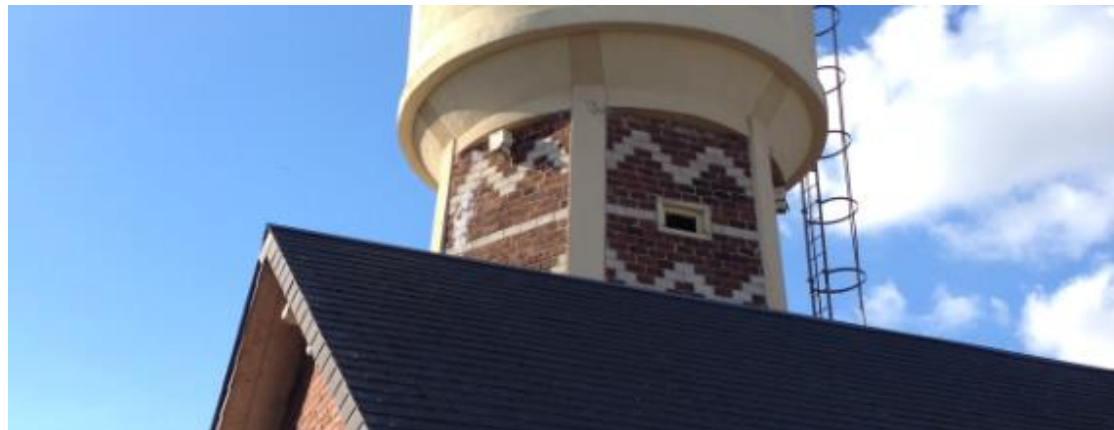


B. Une « ville de proximité » à l'identité particulièrement forte

La forte identité potignaise, due notamment à son patrimoine bâti caractéristique des cités minières, est un élément fort à préserver, entretenir et valoriser.

Potigny assure par ailleurs un développement centré sur le bourg dans une logique de « rapprochement des lieux », de ville de proximité, et profite d'un important réseau de liaisons douces.

« Une ville à la campagne » est une expression qui revient régulièrement dans la définition de Potigny par ceux qui y vivent. Il s'agit donc enfin de prévoir la préservation de ce cadre de vie caractéristique et d'un environnement de qualité.



1. ASSURER LA PRESERVATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE MINIER, ELEMENT FORT DE L'IDENTITE POTIGNAISE

La commune de Potigny est étroitement liée à l'histoire des mines de fer locales. Pendant 80 ans, la vie locale s'est organisée autour de cette activité, Potigny accueillant une grande partie de la population ouvrière des mines.

Il résulte de cette histoire un riche patrimoine bâti, avec une architecture atypique, faisant la richesse de la ville. La commune souhaite donc conserver ce patrimoine et le mettre en valeur pour affirmer l'identité potignaise.

Moyens d'actions :

- a. **Poursuivre** la réhabilitation des anciens logements miniers.
- b. **Organiser** la préservation réglementaire du patrimoine bâti, notamment des cités minières faites de briques du pays.
- c. **Mettre en œuvre** un cahier de prescriptions architecturales pour assurer l'intégration des évolutions et extensions du bâti minier.
- d. **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 ».

2. VALORISER ET DEVELOPPER CE QUI FAIT DE POTIGNY UNE « VILLE DE PROXIMITE »

Potigny est une commune avec une activité commerciale et de service plutôt riche, notamment sur la Rue du Général Leclerc qui traverse la commune, ce qui crée un cœur de bourg actif et attractif.

La commune souhaite donc désormais pérenniser les activités présentes et favoriser l'implantation de nouvelles.

Pour développer la ville de façon harmonieuse, la commune souhaite développer les connexions douces mais également l'aménagement de voiries partagées.

Moyens d'actions :

- a. **Développer** les services et équipements de proximité (transports en commun, écoles, collèges, activités extra-scolaires, 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.
- 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.

3. POTIGNY, UN CADRE DE VIE ET UN ENVIRONNEMENT NATUREL A PRESERVER ET A VALORISER

La commune de Potigny est divisée entre un paysage de plaine et un fond de vallée bocagé.

La trame verte et bleue de la commune regroupe :

- « La Brèche au Diable », un réservoir de biodiversité classé en ZNIEFF d'une part, un site important en termes de découverte du territoire de l'autre
- Le Laizon et les zones humides, un corridor humide fonctionnel
- Les espaces boisés, des vergers, une trame verte fonctionnelle

Potigny accueille également des activités agricoles que la commune souhaite pérenniser et accompagner dans leur activité à travers :

- La préservation des terres aux potentialités les plus élevées
- La possibilité de développement des sièges pérennes
- La prise en compte de la circulation des engins agricoles

Moyens d'actions :

- Préserver** la trame verte et bleue structurante mais également les éléments de nature ordinaire dans une logique de valorisation du cadre de vie.
- Protéger** les espaces naturels à forts 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.
- 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 biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères.
- Accompagner** l'activité agricole en engageant la réflexion sur une voie de contournement du bourg de Potigny pour les engins agricoles.

Envoyé en préfecture le 23/05/2019

Reçu en préfecture le 23/05/2019

Affiché le

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

Légende

- Urbanisme
- Quartier minier de Potigny à préserver
- «Vieux Potigny», avec le centre bourg
- Tourisme
- Circuit d'interprétation
- Axe «relais» du potentiel touristique
- Equipement
- ★ Equipements de proximité existants
- ★ Equipements à créer
- Liaisns douces existantes à prolonger
- Haies à préserver
- Haies à créer
- Espace naturel, «Brèche au Diable»
- Corridor humide de la Vallée du Laizon
- sièges d'exploitations agricoles
- Potentialités agronomiques fortes à préserver

