



**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS
DE FALAISE**
Monsieur Claude LETEURTRE
Président
ZA de Guibray
Rue de l'Industrie
14700 FALAISE

N/Réf. :

BC/CC 2019

Objet :

Avis projet révision du POS en PLU

Potigny

DATP

Mel : ccheriaux@caen.cci.fr

Caen,

Le 28 juin 2019

Monsieur le Président, *Claude Leteurtre,*

Conformément à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie concernant le projet de révision du POS en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Potigny.

La commune qui appartient au canton de Falaise comptait 2 074 habitants au 1er janvier 2016.

La CCI Caen Normandie partage les objectifs du projet de révision du POS en Plan Local d'Urbanisme de la commune qui consistent à :

- Entretenir l'attractivité de Potigny, et accompagner le développement de la population avec une offre de logements adapté ; Conforter ce positionnement géographique stratégique ; maintenir et développer l'offre d'équipements et de services

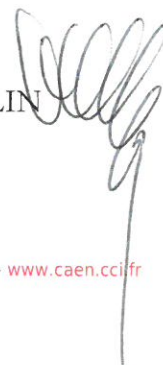
En conséquence, la Chambre de Commerce et d'Industrie Caen Normandie émet un avis favorable au projet de révision du POS en Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Je vous rappelle qu'en vertu de l'article R 123-19, le présent avis doit être annexé au dossier soumis à la consultation lors de l'enquête publique.

Je vous saurais gré de me transmettre le dossier définitif (en version numérique de préférence) après approbation par le conseil municipal.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués. *M. Chériaux*

Le Président,
Michel COLLIN



**Direction Générale Adjointe
Aménagement et Environnement**

Direction domanialités et planification territoriale

**COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL**

SÉANCE du 19 juillet 2019

DELIBERATION

OBJET: Plan local d'urbanisme arrêté de Potigny

Le Département a été saisi par la Communauté de communes du Pays de Falaise, le 3 juin 2019, pour donner son avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Potigny arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 16 mai 2019.

Avant d'évoquer le projet de PLU, il est nécessaire de rappeler quelques données communales :

Schéma de cohérence territoriale	Pays de Falaise
Canton	Falaise
Population légale 2016	2 074 habitants
Distance du chef-lieu départemental	26 kilomètres
Distance du chef-lieu cantonal	10 kilomètres

Par ailleurs, le Département participe au développement communal par ses politiques et infrastructures :

Contrat de territoire	Pays de Falaise	Montant : 2 391 548 euros
		Réalisation : 55 %
		Situation : avenant 2
Routes départementales	Réseau secondaire local	RD 43, 91A, 237A, 240 et 658
<i>Fibre Calvados Normandie</i>	Phase 1	
Plan vélo départemental	Aucun itinéraire	
Espace naturel sensible	La Brèche au Diable	

L'essentiel du parti de développement peut être résumé de la manière suivante :

Objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	« 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 ».		
Objectif démographique 2030	2 300 habitants environ	+ 270 habitants supplémentaires environ
Objectif de constructions	+ 181 logements environ	Point d'équilibre : 51 logements
		Croissance démographique : 130 logements
Localisation des développements urbains	3 ha de foncier mutable au sein de l'enveloppe bâtie, soit 45 logements environ	
	3 secteurs d'urbanisation future (zones 1AU)	9 hectares (ha) ; 15 logements / ha environ
		Zone 1AU nord : 6,4 ha ; 95 logements environ Zone 1AU nord (2 sites) : 2,8 ha ; 40 logements environ

En complément, il convient de retenir les informations suivantes :

Si les secteurs de développement dédiés à l'habitat sont inscrits au sein d'espaces interstitiels, certes parfois vastes, le positionnement de la zone 1AUc (zone à urbaniser à dominante commerciale), inscrite au sud du territoire communal, parait, *a contrario* et regrettablement, linéaire en bordure de la RD 240. Il ne permet pas l'optimisation de la sécurité routière (succession de débouchés), des mobilités, de l'accessibilité aux services, équipements et commerces (éloignement manifeste de tous les autres secteurs de la commune), pas plus que de la forme urbaine (urbanisation linéaire et unilatérale ; atteinte à la coupure d'urbanisation avec la commune voisine). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) précisent qu'il « y est prévu des commerces et services sans concurrence avec les activités du bourg » qui compte, selon le diagnostic, une trentaine de commerces et une vingtaine de professionnels de santé. Cependant, le PLU n'a aucune action coercitive en la matière.

Pour le reste, les OAP prévoient, notamment, une desserte à partir d'un seul débouché depuis la RD 240. Le traitement qualitatif des abords de la voie, dans la continuité de l'aménagement réalisé sur la parcelle voisine (supérette existante) au nord, est également prescrit. En complément, il convient de préciser qu'il existe un projet de liaison douce entre les bourgs de Potigny et de Bons-Tassilly le long de cette même route départementale.

En tout état de cause, la nouvelle desserte depuis le domaine public routier départemental nécessitera d'obtenir l'accord exprès du Département préalablement à sa réalisation. De surcroît et de manière générale, les aménagements de sécurisation des dessertes des opérations de construction depuis le domaine public routier départemental ne pourront pas être mis à la charge du Département. Toutes les dispositions nécessaires à leur réalisation, y compris les conventions visant leur réalisation et entretien, devront donc être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. A défaut, les services du Département émettront systématiquement un avis défavorable sur celles-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation concernées pourraient utilement le préciser.

Enfin, il convient de noter que le déploiement des réseaux numériques, en particulier *Fibre Calvados Normandie*, n'est pas abordé dans le diagnostic. En revanche, l'un des objectifs du PADD projette bien de « 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 ».

En conclusion, je vous serais obligé de bien vouloir émettre un avis favorable au projet de PLU de Potigny assorti des recommandations suivantes :

- rechercher une nouvelle localisation pour la zone 1AUc ;
- mentionner, dans les orientations d'aménagement et de programmation, les formalités à réaliser pour l'aménagement des dessertes des sites d'urbanisation depuis le domaine public routier départemental ;
- aborder le projet *Fibre Calvados Normandie* dans le rapport de présentation.

Adopté par la Commission permanente du Conseil Départemental lors de la réunion du 19 juillet 2019, sous la présidence de Jean-Léonce DUPONT.

Pour : 47
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Vote secret : Non

Etaient présents: Marc ANDREU SABATER, Coralie ARRUEGO, Bernard AUBRIL, Florence BOULAY, Marc BOURBON, Antoine CASINI, Paul CHANDELIER, Xavier CHARLES, Olivier COLIN, Hubert COURSEAUX, Valérie DESQUESNE, Gilles DETERVILLE, Clara DEWAELE-CANOUEL, Jean-Léonce DUPONT, Christine DURAND, Corinne FERET, Michel FRICOUT, Patricia GADY DUQUESNE, Béatrice GUILLAUME, Christian HAURET, Edith HEUZE, Philippe LAURENT, Virginie LE DRESSAY, Sylvie LENOURRICHEL, Sylviane LEPOITTEVIN, Véronique MARTINEZ, Véronique MAYMAUD, Cédric NOUVELOT, Angélique PERINI, Christian PIELOT, Marie-Christine QUERTIER, Michel ROCA, Sophie SIMONNET, Patrick THOMINES, Claire TROUVE.

Absent(s) / excusé(s) : Sébastien LECLERC, Claude LETEURTRE, Colette NOUVEL-ROUSSELOT.

Pouvoirs : Salyha ACHOUCHI, ayant donné pouvoir à Antoine CASINI, Erwann BERNET, ayant donné pouvoir à Sylviane LEPOITTEVIN, Audrey GADENNE, ayant donné pouvoir à Hubert COURSEAUX, Bertrand HAVARD, ayant donné pouvoir à Edith HEUZE, Sylvie JACQ, ayant donné pouvoir à Paul CHANDELIER, Patrick JEANNENEZ, ayant donné pouvoir à Patrick THOMINES, Michel LAMARRE, ayant donné pouvoir à Olivier COLIN, Mélanie LEPOULTIER, ayant donné pouvoir à Jean-Léonce DUPONT, Jézabel SUEUR, ayant donné pouvoir à Gilles DETERVILLE, Eric VEVE, ayant donné pouvoir à Corinne FERET, Ludwig WILLAUME, ayant donné pouvoir à Philippe LAURENT, Stéphanie YON-COURTIN, ayant donné pouvoir à Claire TROUVE.

Accusé réception Préfecture :
Le mardi 23 juillet 2019
*Identifiant de l'acte : 014-221401185-
20190719-lmc1707492-DE-1-1*

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation
La Directrice de Cabinet

Signé électroniquement le 23 juillet 2019

M. AMOROS VERGELY



Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CALVADOS



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER
DU CALVADOS

Caen, le **09 AOUT 2019**

Affaire suivie par : Marie-Annick HELOU-LECONTE
Courriel : marie-annick.helou-leconte@calvados.gouv.fr
Tél. : 02.31.43.16.59

Le Préfet du Calvados

à

**Monsieur le Président de la communauté de
communes du Pays de Falaise**

Objet : Plan local d'urbanisme
P.J. : 1

Par délibération du 16 mai 2019, le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Falaise a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Potigny. Ce dossier a été transmis à la Préfecture du Calvados le 23 mai 2019.

C'est à compter de cette dernière date qu'il m'appartient dans les trois mois d'émettre un avis sur le projet de PLU qui m'a été transmis (*cf. l'article L. 153-16 du Code de l'Urbanisme*).

J'ai bien noté la volonté de l'EPCI d'affirmer l'attractivité de Potigny, pôle secondaire au sein du Pays de Falaise, en proposant une offre de logements adaptée et un fort développement des zones d'activités et commerciales.

Cependant, votre projet de PLU présente d'une part dans son PADD un développement important sur « *des secteurs potentiels de développement de l'habitat en extension urbaine* » dont la traduction dans les règlements écrit et graphique interroge : ils sont partiellement zonés en ouverture à l'urbanisation immédiate (1AU) et en agricole inconstructible (Ai), les zones Ai n'étant pas comptées dans la consommation d'espace du document. D'autre part les localisations des zones d'activités et commerciales proposées posent de nombreuses questions quant à leur participation à l'attractivité du centre-ville et à la prise en compte de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans un souci de sécurité juridique, je vous invite à compléter ou amender votre projet pour notamment tenir compte des points suivants :

- Mieux inscrire les perspectives de développement à long terme du document dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » ;
- Justifier la localisation des zones d'activités et commerciales : démonstration du respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser et participation de ces zones à l'attractivité du centre-ville ;
- Afficher l'intégralité des risques et nuisances pour garantir la sécurité des personnes et des biens ;
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, en particulier une réelle protection dans les pièces opposables de la volonté affichée du PADD de protéger la trame verte et bleue ;
- Mieux gérer la zone agricole, et en particulier des conditions d'occupations et d'utilisations du sol restrictives, conformément à celles définies dans le Code de l'urbanisme, qui assurent une bonne cohabitation avec les tiers, en particulier pour la zone agricole enclavée.

.../...

Aussi j'émet un **avis favorable sous réserves expresses** de la prise en compte des observations ci-dessus. J'attire votre attention sur le fait que la levée de ces réserves peut, selon les réponses que vous apporterez, modifier l'économie générale du PADD, ce qui nécessiterait alors un nouvel arrêt du projet.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toutes les clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général



Stéphane GUYON

Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de Potigny **Avis de l'État**

Une perspective de développement modérée

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*) fixe un objectif de 2 300 habitants à l'échéance du PLU (2030), soit 270 habitants supplémentaires.

Cette perspective correspond à une croissance démographique moyenne de 0,8 % par an, modérée, qui est compatible avec les orientations générales du Schéma de Cohérence Territoriale (*SCoT*) du Pays de Falaise.

Pour atteindre cet objectif le projet prévoit la réalisation d'environ 180 logements, qui, à raison d'une densité minimum de 15 logements par hectare, conformément aux orientations du SCoT, nécessitent une surface de 9 ha en extension d'urbanisation en complément des 3 ha identifiés au sein du tissu urbain existant.

Cependant, le PADD affiche deux extensions de l'urbanisation qui ne sont que partiellement retranscrites au règlement graphique : l'une à l'ouest dans le prolongement de la zone 1AU au nord du bourg qui intègre un secteur agricole inconstructible (Ai), l'autre en extension dans le prolongement ouest du secteur 1AU au centre du territoire actuellement classé en zone agricole « A » au règlement graphique, ce qui affecte la cohérence interne des pièces du dossier (*Cf. articles L.151-8 et L.151-9 du Code de l'urbanisme*). Ces extensions, qui ne s'appuient pas sur des perspectives démographiques démontrées, et qui ne sont pas prises en compte dans l'analyse prospective de la consommation de l'espace naturel, agricole et forestier, ne respectent pas les dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme. Au lieu d'identifier des secteurs en extension urbaine à très long terme, le PLU aurait du mieux mobiliser le potentiel en renouvellement urbain afin de s'inscrire dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » souhaitée par le gouvernement dans son Plan biodiversité.

En conséquence, la représentation de ces extensions dans le PADD devrait être supprimée.

Justification et localisation des secteurs d'activités (1AUx et 1AUc)

Au Nord-Ouest une zone d'activité d'intérêt communautaire, 1AUx, d'une surface de 6,2 ha, dédiée aux activités commerciales, industrielles et artisanales, représente une extension importante de l'urbanisation nécessitant une intégration environnementale de qualité. Un boisement, présent au rapport de présentation sur ce secteur, identifié comme élément de la trame verte et bleue constituant un potentiel réservoir de biodiversité et une limite d'urbanisation, a été supprimé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (*OAP*) du secteur concerné.

Au Sud du territoire une zone 1AUc d'une surface de 1,75 ha dédiée à l'activité commerciale pose également question en termes d'impacts paysagers et environnementaux. En effet, ce secteur est situé à proximité immédiate d'un corridor humide et les impacts de l'ouverture à l'urbanisation sur ce corridor n'ont pas été analysés. En outre, cette zone constitue une urbanisation linéaire le long de la RD 240 réduisant la coupure d'urbanisation avec la commune de Bons- Tassily.

Définie comme une zone d'activité commerciale et de services sans concurrence directe avec les activités du centre bourg, la déconnexion de ce secteur au bourg pour des activités compatibles avec la proximité de l'habitat ne paraît pas justifiée. En outre, sa situation en continuité avec l'enseigne « Carrefour » existante, présentée dans une logique fonctionnelle, interroge.

L'ouverture des zones d'activités à court ou moyen termes, qui doit permettre le rayonnement économique de la commune et conforter sa position de pôle secondaire du Pays de Falaise, devra être justifiée par des besoins clairement identifiés et par la démonstration du respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser appliquée à l'ensemble des protections environnementales.

Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (*SDAGE*) Seine-Normandie 2016-2021 ayant fait l'objet d'une annulation, sa référence devra être supprimée au rapport de présentation (*page 22*). Le SDAGE de référence reste le SDAGE 2010-2015.

Le dossier comporte une attestation du président du syndicat « Eaux Sud Calvados » en date du 09/08/2018, indiquant que le syndicat dispose de la capacité à fournir de l'eau potable en quantité suffisante au vu du développement envisagé de la commune de Potigny.

Néanmoins ce dossier devra comporter un bilan chiffré tenant compte des projets des communes desservies par les mêmes ressources. Il en est de même en ce qui concerne l'assainissement des eaux usées.

La station d'épuration dispose des capacités de traitement suffisantes. Néanmoins, des travaux sur le réseau de collecte sont à envisager pour éviter l'arrivée d'eaux de pluie parasites qui peut ponctuellement impacter le bon fonctionnement de la STEP.

Enjeux environnementaux

Haies et boisements

Identifiée comme élément structurant à préserver au PADD, la Trame Verte et Bleue (TVB) n'est que partiellement prise en compte dans le règlement, en particulier l'identification des haies présentes à l'Est du territoire et celles qui bordent la RN 158.

Les haies stratégiques qui jouent un rôle hydraulique ou anti-érosif majeur et la ripisylve bordant les cours d'eau mériteraient d'être classées en espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

La protection de la ripisylve devrait être mentionnée dans le règlement écrit.

Par ailleurs, certains vergers pourraient utilement être préservés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Préservation des zones humides (et des mares)

Les zones humides, dont la protection est clairement affichée au PADD, devront figurer sur le règlement graphique et leur protection, au titre de l'article L. 151-23 du Code l'urbanisme, précisée au règlement écrit.

Dans le cas de zones humides avérées, le règlement écrit devra préciser que toute occupation ou utilisation du sol ainsi que tout aménagement, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais. Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides devront faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence.

En outre, si des mares sont présentes, leur protection devra être assurée.

Préservation des cours d'eau

Les cours d'eau doivent figurer au règlement graphique.

Le Laizon en tant que corridor de la TVB, considéré par le SCoT comme « un axe prioritaire du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) » devra être classé en zone N.

Prise en compte des risques naturels, technologiques et nuisances

Afin de mieux prendre juridiquement en considération les risques présents sur la commune et de parfaire l'information de la population, une cartographie annexée au règlement graphique devra faire apparaître les parties du territoire où l'existence de risques naturels ou technologiques justifie des prescriptions réglementaires, conformément à l'article R. 151-31 du Code de l'urbanisme.

Afin d'assurer une meilleure prise en compte des risques présents sur le territoire cette cartographie devra faire apparaître indépendamment les zones et secteurs du règlement graphique (U, AU, A et N).

La cartographie devra préciser que la source des données est la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

Risque lié aux inondations par débordements de cours d'eau

La cartographie annexée au règlement graphique contiendra un tramage spécifique indépendamment du zonage dans les secteurs concernés par ce risque au vu de la carte des zones inondables établie par la DREAL (http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_inondation.map).

Le règlement écrit devra préciser, dans les secteurs concernés, en zones non urbanisées (N et A), que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits.

Risque lié aux inondations par remontée de nappe

La cartographie annexée au règlement graphique contiendra des tramage spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- est comprise entre 0 et 1 mètre (*les secteurs roses sur la carte DREAL*) ;
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres (*les secteurs jaunes sur la carte DREAL*).

Le règlement écrit devra interdire :

- Pour les zones U, A et N, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
 - l'assainissement autonome (*sauf avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC)*).
- Pour les zones U, A et N, dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 1 et 2,5 mètres :
 - les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
 - l'assainissement autonome (*sauf avis favorable du SPANC*).

Risque lié aux inondations par ruissellement

Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer dans une carte en annexe informative mentionnée dans le règlement écrit.

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L. 2224-10 du Code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Risque lié aux chutes de pierres et de blocs

Le rapport de présentation devra être complété afin d'indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées, des secteurs du territoire de la commune sont soumis à ce risque.

La cartographie annexée au règlement graphique contiendra un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser toutes les zones prédisposées avec une bande de précaution. À défaut d'études géotechniques complémentaires réalisées par la commune et dont les résultats doivent figurer dans le rapport de présentation du PLU, il est recommandé que la bande de précaution s'étende 100 mètres en amont et en aval.

Le règlement écrit devra interdire toute construction dans les secteurs directement concernés et identifiés en bande de précaution (*en zones A et N*).

Risque lié aux cavités souterraines

La commune est concernée par un périmètre de sécurité d'une cavité présente sur la commune voisine de Soumont-Saint-Quentin.

La cartographie annexée au règlement graphique devra localiser ce périmètre.

Le règlement écrit devra préciser que, pour la zone N concernée, sauf démonstration de l'absence de risque dans la demande d'autorisation d'urbanisme, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de sécurité de cavité reporté dans la cartographie annexée au règlement graphique.

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux

Le rapport de présentation devra être complété afin d'indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa y est qualifié de faible. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Par ailleurs, il est important de noter que la loi ELAN a inscrit des dispositions en matière d'étude géotechnique dans le cadre de la cession de biens. Les décrets d'application sont en cours de parution.

Risque lié à la sismicité

Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe la commune en zone de sismicité faible (*niveau 2*). Le rapport de présentation doit préciser que le classement en zone sismique faible ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie III¹ et IV² aux règles de construction parasismique (*euroCode 8*).

Bruit lié à la présence d'infrastructure

Classement sonore

La voie suivante traverse le territoire et fait l'objet du classement sonore pris par arrêté préfectoral du 15 mai 2017 (http://www.calvados.gouv.fr/IMG/pdf/arrete_cs_20170515.pdf) :

- RN 158

Conformément à l'article R571-32 I 3° du Code de l'environnement, le PLU devra inscrire les infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un classement sonore en emplacement réservé sur le règlement graphique et en annexe (7. *Annexes informatives*).

Le classement sonore n'entraîne pas d'inconstructibilité. Néanmoins, conformément à l'article R111-4-1 du Code de la construction et de l'habitation, l'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par l'arrêté préfectoral de classement sonore. Dans le Calvados, l'arrêté reprend les prescriptions d'isolement acoustique définies par l'arrêté du 30 mai 1996 (*relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit*), modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013 et par les arrêtés du 25 avril 2003 (*relatifs à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels*).

Conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLU devront comporter :

- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées ;
- les prescriptions d'isolement acoustique édictées ;
- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.

Voies classées à grande circulation

La commune est traversée par la RN 158, classée à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010.

En application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes identifiées par le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (*dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5 du Code de l'urbanisme*).

Elle ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

1:(établissements scolaires, établissements recevant du public de catégories 1, 2, 3, bâtiments > 28 mètres...)

2:(bâtiments des établissements de santé, bâtiments pour la sécurité civile...)

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Cette bande, non modifiée par une étude spécifique, n'est pas reportée dans le règlement graphique et les interdictions liées ne sont pas retranscrites dans le règlement écrit.

Exposition à des risques sanitaires

Dans les annexes informatives, des documents relatifs aux plantes invasives sont présents.

Cependant, dans l'article 13 « *Obligations en matières d'espaces libres, aires de jeux, de loisir et de plantations* », il conviendrait de demander d'éviter le choix d'essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques ou d'essences pouvant être parasitées : dans la mesure où certaines espèces animales et végétales implantées ou pouvant s'implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « *nuisibles* », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : *ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustiques...*). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (*et ainsi éviter des zones de stagnation*) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.

À toutes fins utiles, les liens suivants peuvent être consultés : <http://vegetation-en-ville.org/> et <https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-03/CalendrierPollinique-Basse-Normandie.pdf>

Qualité de l'air

La localisation des établissements accueillant des personnes sensibles devra faire l'objet d'un examen attentif : il conviendra de les éloigner des principales sources de pollution, ainsi que des espaces agricoles cultivés, afin de limiter les concentrations en produits phytopharmaceutiques dans l'air. Sur ce point, un arrêté préfectoral du 31 mai 2017 destiné à assurer la protection des personnes sensibles vis-à-vis des produits phytopharmaceutiques est en vigueur sur l'ensemble du département du Calvados.

Sites et sols pollués

L'existence de sites et sols pollués (*inventaire BASIAS et BASOL*) est indiquée dans le rapport de présentation. Avant tout projet d'urbanisation future, il conviendra de s'assurer de la compatibilité des sols sur ces sites recensés avec les usages futurs.

En particulier, conformément aux dispositions de la circulaire du 08 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, il conviendra d'éviter la construction de crèches, écoles maternelles et élémentaires, établissements hébergeant des enfants handicapés relevant du secteur médico-social, ainsi que les aires de jeux et espaces verts qui leur sont attenants, de collèges et lycées et établissements accueillant en formation professionnelle des élèves de la même tranche d'âge, sur des sites pollués.

Radon

La commune de Potigny est concernée par un potentiel d'émanation de radon en provenance du sol. Elle fait partie des communes ayant été cartographiées en catégorie 2 (*potentiel moyen*) par l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire (*IRSN*). Le PLU devra faire état de ce risque et le porter à la connaissance des promoteurs, propriétaires ou maîtres d'ouvrages, lors des projets de construction ou de rénovation, afin de limiter les risques d'exposition au radon.

Afin de limiter ce phénomène, le PLU pourra prescrire des vides sanitaires ventilés pour les constructions neuves.

OAP

Les OAP sectorielles devront afficher clairement la densité minimale prévue par hectare ainsi qu'un programme de logements lié à la mixité des formes bâties dont des logements intermédiaires tel que prévu au PADD. L'ensemble des secteurs AU dédié à l'habitat est directement urbanisable sans aucun phasage comme le permet l'article

L.151-7,3° du Code de l'urbanisme.

Les principes d'aménagement se limitent aux accès et voiries, à une intégration paysagère minimum, mais ne proposent aucune organisation ni orientation du bâti, espaces de stationnement ou de gestion des eaux pluviales, d'adaptation des constructions et aménagement à la topographie pour ralentir les ruissellements... Les OAP des zones d'activités sont particulièrement concernées.

Règlement graphique

Les périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles sont à prendre en compte dans l'élaboration du PLU mais leur représentation ne devrait pas apparaître sur le document graphique (*Cf. article R.151-9 du Code de l'urbanisme*).

Le projet d'aire de covoiturage prévu au Nord du bourg devrait faire l'objet d'un emplacement réservé.

La voie de contournement agricole à l'est figure au PADD mais pas au règlement graphique, tandis que la voie de contournement à l'ouest, qui figure au règlement graphique par un emplacement réservé, n'est pas intégrée au PADD.

Sur les secteurs 1AU, les haies à créer, prévues au rapport de présentation pour intégration paysagère et qui sont représentés au PADD et dans les OAP, doivent figurer sur le règlement graphique.

Règlement écrit

Article 1 et 2 – Occupations et utilisations du sol

En zone AU, la rédaction de l'article 2 devra préciser que le secteur est à vocation principalement d'habitat et la portion de phrase qui autorise « toutes les constructions ne figurant pas à l'article 1 » devra être supprimée.

L'article 1 pourrait utilement intégrer que « Toutes occupations ou utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées à l'article 2 ».

En zone Agricole, les conditions d'occupations et d'utilisations du sol des **zones Ai** présentes au règlement graphique devront être précisées au règlement écrit.

En zone agricole « A » et naturelle « N », la rédaction des articles 1 et 2 devra être réexaminée car la constructibilité ne correspond pas à celle restrictive exigée par le Code de l'urbanisme aux articles L.151-11 à L.151-13 et R.151-23 à R.151-25.

En particulier, « *les activités annexes aux exploitations agricoles telles que la vente de produits agricoles au détail* » pourront être autorisées à la condition qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole, qu'elles disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation, c'est-à-dire lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et ont pour support l'exploitation. Dans le cas contraire la vente constitue une activité commerciale qui ne peut être admise en zone agricole.

Les campings à la ferme en sont exclus et ne peuvent être implantés en zone agricole. « L'hébergement, les gîtes autorisés sous réserve d'être réalisés dans des locaux existants » doivent faire l'objet d'un changement de destination identifié, ils doivent être « étoilés » individuellement au règlement graphique et soumis pour avis conforme à la CDPENAF.

« Les abris pour animaux » doivent être associés aux annexes des habitations. Ils ne constituent pas une destination par eux même.

Article 4 – Desserte par les réseaux

La rédaction du paragraphe intitulé « généralités » placé en tête de l'article 4 de chaque zone ou sous-zone devra être reformulée en prescriptions /recommandations.

Alimentation en eau potable :

La rédaction de l'article 4 devra être complétée pour l'ensemble des zones afin de préciser les conditions d'alimentation en eau potable, en particulier sur les zones Ue, Ux et N. Par ailleurs, en zone urbaine U, l'article 4 du règlement précise que « *les constructions qui ne peuvent être desservies en eau potable ne sont pas admises. Si la capacité du réseau est insuffisante, l'édification de la construction sera subordonnée au renforcement du réseau* », ce qui n'est pas légal au regard des dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme. En effet ce dernier stipule que peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter. De ce fait l'article devra être modifié.

Assainissement des eaux usées :

Dans les secteurs où les activités de commerce et de service, compatibles avec la proximité de l'habitat sont autorisées (*Ub, Uc, Up, Ue, Ux et 1AU*), il y a lieu d'indiquer que le rejet des eaux usées non domestiques au réseau d'assainissement collectif devra respecter les dispositions des articles L.1331-10 et suivant du Code de la santé publique.

Assainissement non collectif :

Aux articles A4 et N4, il convient de préciser que les installations d'assainissement non collectif devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone agricole « A »

Le secteur agricole qui présente des bâtiments d'exploitation et se trouve enclavé dans le bourg au sein de quartiers résidentiels devra être reclassé en sous-secteur. Dans ce sous-secteur et ceux limitrophes, le règlement écrit devra prendre en compte le principe de réciprocité des règles de recul.

Ainsi, afin de ne pas aggraver la situation, la rédaction de l'article 7 du sous-secteur devra interdire toutes constructions agricoles, sources de nuisances telles que les élevages hors-sols et les méthaniseurs, et/ou ne respectant pas les périmètres de réciprocité vis-à-vis des habitations avoisinantes. Dans les zones *Uc, Ucm, Up* à vocation résidentielles, qui enclavent les bâtiments de ce sous-secteur, le règlement écrit ne devra pas autoriser d'autres habitations de tiers à une distance inférieure de celle de l'habitation la plus proche du nouveau sous-secteur.

Conclusion

J'ai bien noté la volonté de l'EPCI d'affirmer l'attractivité de Potigny, pôle secondaire au sein du Pays de Falaise, en proposant une offre de logements adaptée et un fort développement des zones d'activités et commerciales.

Cependant, votre projet de PLU présente d'une part dans son PADD un développement important sur « *des secteurs potentiels de développement de l'habitat en extension urbaine* » dont la traduction dans les règlements écrit et graphique interroge : ils sont partiellement zonés en ouverture à l'urbanisation immédiate (1AU) et en agricole inconstructible (Ai), les zones Ai n'étant pas comptées dans la consommation d'espace du document. D'autre part les localisations des zones d'activités et commerciales proposées posent de nombreuses questions quant à leur participation à l'attractivité du centre-ville et à la prise en compte de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Dans un souci de sécurité juridique, je vous invite à compléter ou amender votre projet pour notamment tenir compte des points suivants :

- Mieux inscrire les perspectives de développement à long terme du document dans la trajectoire « zéro artificialisation nette » ;
- Justifier la localisation des zones d'activités et commerciales : démonstration du respect de la démarche Éviter-Réduire-Compenser et participation de ces zones à l'attractivité du centre-ville ;
- Afficher l'intégralité des risques et nuisances pour garantir la sécurité des personnes et des biens ;
- Mieux prendre en compte les enjeux environnementaux, en particulier une réelle protection dans les pièces opposables de la volonté affichée du PADD de protéger la trame verte et bleue ;
- Mieux gérer la zone agricole, et en particulier des conditions d'occupations et d'utilisations du sol restrictives, conformément à celles définies dans le Code de l'urbanisme, qui assurent une bonne cohabitation avec les tiers, en particulier pour la zone agricole enclavée.

Aussi j'émetts un **avis favorable sous réserves expresses** de la prise en compte des observations ci-dessus. J'attire votre attention sur le fait que la levée de ces réserves peut, selon les réponses que vous apporterez, modifier l'économie générale du PADD, ce qui nécessiterait alors un nouvel arrêt du projet.

Caen, le **09 AOÛT 2019**

Pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général

Stéphane GUYON



Monsieur le Président
Communauté de communes du Pays de Falaise
ZA Guibray – Rue de l'Industrie
14700 FALAISE

Nos réf : DU-rép-2019-ND/12
Pôle territoires / Service aménagement
Secrétariat : 02 31 70 25 20
amenagement@calvados.chambagri.fr
Dossier suivi par Nicolas DARIES

Objet : Révision du POS de POTIGNY en PLU

Siège social
6 avenue de Dubna - CS 90218
14209 HEROUVILLE ST CLAIR cedex
Tél. 02 31 70 25 25
Fax 02 31 70 25 70
chambre@calvados.chambagri.fr

Hérouville-Saint-Clair, le 30 Août 2019

Monsieur le Président,

Par un courrier en date du 23 Mai 2019, reçu le 3 Juin 2019, vous nous avez fait parvenir le projet de révision du POS en PLU pour la commune de Potigny. Nous vous remercions pour cette transmission et en application des articles L153-40 et L153-43 du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Le projet de PLU prend en compte l'activité agricole du territoire. Le diagnostic agricole du rapport de présentation décrit bien l'activité et met en évidence la qualité agronomique des terres. Les sièges agricoles ont été en partie inclus en zone A, favorable à l'activité agricole.

Toutefois, un siège en élevage est localisé en **zone Ai, non définie dans le règlement**, mais décrite comme étant **inconstructible** dans le rapport de présentation. Il est inadmissible d'entraver davantage cette exploitation déjà contrainte par la présence d'habitat à proximité. Par ailleurs, une autre zone Ai est définie au nord de la commune, avec pour seule justification l'enclavement de la zone. De ce fait, nous demandons le **reclassement de ces zones Ai en zone A**.

Le projet de développement se situe dans la tendance observée dans la période antérieure et semble proportionné aux besoins communaux.

Du fait du caractère jugé non opérationnel des 8.3 ha de dents creuses identifiées, seulement 3 ha sont comptabilisés dans l'enveloppe urbaine pour les besoins de construction de logements. Nous souhaiterions que l'étude soit poussée plus loin pour **identifier davantage de potentiel de densification**, et minimiser le développement prévu en extension urbaine.

Concernant les **zones 1AU**, nous demandons à ce que les zones soient **phasées**, avec la priorité donnée à la zone 1AU de 2.4 ha, puis à celle de 0.4 ha, et **un passage en 2AU** de la zone 1AU de 6.4 ha. Le démarrage de chaque zone devra être conditionné à l'avancement

significatif de la zone précédente. La zone au nord devra également être **phasée de manière à maintenir le plus longtemps possible l'exploitation agricole** des surfaces pas encore urbanisées. A ce titre, il s'agirait de supprimer dans le règlement de la zone 1AU la mention qui interdit les activités agricoles.

Concernant les surfaces dévolues aux **activités économiques**, nous comprenons les besoins de développement de la ZA Ariana. Nous souhaitons toutefois qu'un **phasage** soit introduit dans la zone **1AUx**, suivant la logique de prolongation de la valorisation agricole demandée pour la zone 1AU. Par ailleurs, le développement de cette zone devrait être **conditionné au remplissage du reste de la zone**, en concertation avec la commune voisine de Soumont Saint Quentin.

La zone **1AUc** située au sud ne nous paraît **pas justifiée**, et consomme des terres de bonne qualité agronomique, nous en demandons donc la **suppression**.

Le projet évoque une **voie de contournement agricole**, d'une part au travers d'un tracé sur une carte du PADD (page 12), d'autre part au travers des emplacements réservés 6, 8 et 9. La localisation de ces éléments ne nous semble pas coïncider et nous souhaiterions avoir plus d'éléments concrets sur la voie projetée, et sur la concertation avec la profession agricole envisagée à ce sujet.

Concernant le **règlement écrit**, nous maintenons les remarques déjà communiquées par mail au mois de Janvier 2019, à savoir :


- dans l'article A2, nous recommandons une implantation des abris pour animaux à un minimum de 25 m des limites de l'unité foncière
- dans l'article A7, nous suggérons de préciser que le recul de 10 m des constructions s'applique aux limites des unités foncières
- dans l'article A13, nous proposons d'ajouter la possibilité de supprimer des haies identifiées pour faciliter les conditions d'exploitation agricole, sous réserve de compensation par la replantation d'un linéaire similaire à un autre emplacement.

En considération de ces éléments, nous émettons un avis **favorable** sur votre projet, **sous réserve de la prise en compte de nos remarques**. Nous tenons à vous rappeler que cet avis est réputé défavorable tant que l'ensemble des réserves identifiées nécessitant une correction n'est pas levé.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président

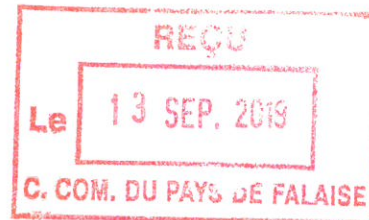
Jean-Yves HEURTIN





Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER

Caen, le 11 SEP. 2019

Service urbanisme, risques

Affaire suivie par : Renaud MARTEL
Email : renaud.martel@calvados.gouv.fr
Tél. : 02 31 43 16 88

Monsieur le Président,
Communauté de communes du Pays de Falaise
Zone d'activités de Guibray
rue de l'industrie
14 700 FALAISE

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 23 mai 2019, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur la révision du POS en PLU de Potigny.

L'avis de la commission sur ce dossier est nécessaire, car le règlement prévoit des dispositions permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants en zones agricoles et naturelles, en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (article L.151-12 du Code de l'Urbanisme).

Pour faire suite à cette demande, vous trouverez ci-joints les avis exprimés par la CDPENAF lors de la commission du 03 septembre 2019. Je vous rappelle que ces avis devront impérativement figurer dans les dossiers mis à disposition du public. Je vous remercie par avance de faire part au secrétariat de la CDPENAF des suites que vous donnerez à ces avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de mes salutations les meilleures.

Pour le président de la CDPENAF

**Le directeur adjoint
Délégué à la mer et au littoral**

Guillaume Barron

CDPENAF du 03 septembre 2019

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Révision du POS en PLU de Potigny – avis sur l'opportunité, au regard de l'objectif de préservation des espaces naturels, agricoles ou forestiers (article L151-13 3° du Code de l'urbanisme et L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime).

Considérant :

- que le projet de développement porte sur 28,45 hectares en extension de l'urbanisation, soit une augmentation de la consommation d'espace de 10,45 hectares par rapport à la consommation constatée depuis 2006 ;
- l'absence d'un projet de territoire et de développement en lien avec les autres communes du futur PLUi en cours d'élaboration ;
- la zone Ai représente une surface de 5,73 hectares environ, cette surface n'est pas comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espace, aucune justification n'est apportée dans ce choix ;
- l'absence de justifications quant au choix de créer une zone 1AUc au Nord de la commune ;
- l'absence de phasage pour l'urbanisation des zones 1AU en cohérence avec les autres communes du futur PLUi ;

la CDPENAF émet un **avis défavorable**. Le projet, dans son ensemble, ne limite pas la consommation des espaces naturels, agricoles et forestier et ne concoure donc pas à leur préservation.

Pour le président de la CDPENAF

Le directeur adjoint
Délégué à la mer et au littoral

Guillaume Barron

CDPENAF du 03 septembre 2019

Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Révision du POS en PLU de Potigny – avis sur les dispositions du règlement permettant les extensions et annexes de bâtiments d'habitation existants dans les zones agricoles et naturelles, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère (article L151-12 du code de l'urbanisme).

Considérant :

- l'absence du critère d'emprise au sol pour les extensions en zones A et N ;
- que la règle de densité des extensions et la règle d'emprise au sol des annexes définissent, dans tous les cas de figure, un plafond maximal en mètre carré et en pourcentage, ce qui garantit le caractère mesuré des extensions et des annexes ;
- la présence d'une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements
- l'absence de justifications pour le choix des 4 critères (*hauteur, densité, emprise au sol et zone d'implantation*) ;
- que les 4 critères assurent, dans tous les cas de figure, le caractère mesuré des extensions et annexes ;

la CDPENAF émet un **avis favorable** sur les dispositions du règlement du PLU permettant les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants **sous réserve** de compléter les justifications au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'y implanter en zones A et N.

Pour le président de la CDPENAF


Le directeur adjoint
Délégué à la mer et au littoral

Guillaume Barron



Mission régionale d'autorité environnementale
Normandie

Conseil général de l'environnement
et du développement durable

Rouen, le 26 septembre 2019

Mission régionale d'autorité environnementale
de Normandie

Affaire suivie par : Corinne ETAIX

Tel : 01 40 61 79 29

Courriel : corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr

Objet : Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur le dossier relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Potigny (Calvados)

Monsieur le Président,

Vous avez transmis pour avis de l'autorité environnementale le dossier relatif à l'élaboration du PLU de la commune de Potigny, dont il a été accusé réception le 28 juin 2019.

Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-joint, l'avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale, qu'il conviendra de joindre au dossier d'enquête publique.

Cet avis est publié sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale de Normandie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Il me serait agréable d'être informée des suites que vous donnerez aux recommandations formulées dans l'avis ci-joint.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La présidente de la mission régionale
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

Communauté de communes du Pays de Falaise Normandie
A l'attention de Monsieur le Président
ZA de Guibray – Rue de l'Industrie
14700 FALAISE

Copie à : - Préfecture du Calvados
- Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Normandie
- Direction départementale des territoires et de la mer du Calvados



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Normandie sur
l'élaboration du plan local d'urbanisme de la
commune de Potigny (14)**

n° : 2019-3162

<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/>

Préambule

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 26 septembre 2019, par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Potigny (14).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Denis BAVARD, Corinne ETAIX, Olivier MAQUAIRE et François MITTEAULT.

En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Était présent sans voie délibérative : Marie-Claire BOZONNET, Sophie CHAUSSI.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Normandie a été saisie par la communauté de communes du Pays de Falaise - Normandie pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 28 juin 2019.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL a consulté le 1^{er} juillet 2019 l'agence régionale de santé de Normandie.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La communauté de communes du Pays de Falaise a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Potigny le 16 mai 2019 et l'a transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 28 juin 2019.

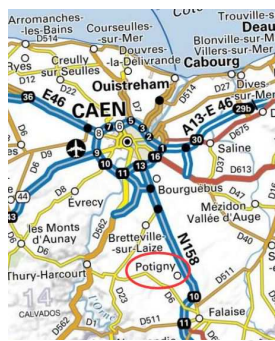
Le rapport de présentation est globalement bien illustré mais il mériterait d'être mis à jour sur certaines données et gagnerait à être amélioré sur la forme, de même que son résumé. L'évaluation environnementale retranscrite dans le dossier est intéressante, cependant sa réalisation tardive n'a pas permis de faire évoluer le projet et de développer la démarche itérative. Les différentes parties du rapport de présentation (état initial, évaluation des incidences, indicateurs de suivi...) contiennent globalement les éléments requis mais des compléments apparaissent néanmoins nécessaires.

La commune souhaite poursuivre son développement en adéquation avec son rôle de « pôle secondaire » défini par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Falaise. Le projet de PLU prévoit la réalisation de 180 logements, dont 45 au sein du tissu urbain et la majorité en extension. Trois zones à urbaniser (1AU), d'une surface totale de 8,29 hectares, sont prévues pour permettre à la commune d'atteindre son objectif d'accueillir 270 habitants supplémentaires et de porter ainsi sa population à environ 2 300 habitants à l'horizon 2030. Ce développement, même s'il correspond aux objectifs du SCoT, induit une consommation d'espace agricole importante. De plus, le projet de PLU prévoit deux zones à urbaniser à vocation économique (1AUx et 1AUc) sur près de huit hectares.

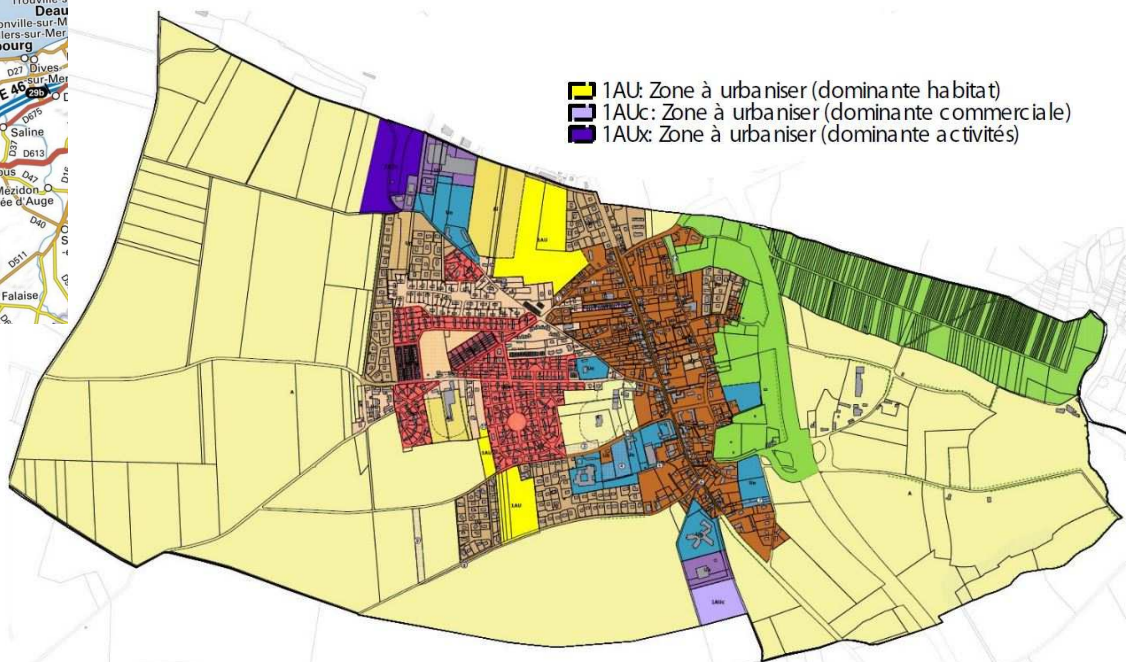
Concernant la prise en compte de la biodiversité, si le site naturel de « la Brèche au diable » est bien protégé, les éléments de la trame verte et bleue tels que les haies, les boisements, les vergers et les zones humides pourraient être davantage préservés.

L'autorité environnementale recommande d'essayer de réduire la consommation d'espace, de mieux préserver la trame verte et bleue, d'approfondir l'analyse des incidences ainsi que les mesures « éviter-réduire-compenser » mises en œuvre. et de se positionner davantage sur la transition énergétique,

Localisation de la commune de Potigny (source : géoportail)



Règlement graphique du projet de PLU de Potigny et légende (partielle)



Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

Le 21 février 2014, le conseil municipal de Potigny a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) pour remplacer le plan d'occupation des sols (POS) en vigueur. Le projet de PLU a été arrêté le 16 mai 2019 par le conseil communautaire de la communauté de communes du Pays de Falaise, celle-ci ayant poursuivi l'élaboration du PLU suite au transfert de compétence. Ce projet a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui en a accusé réception le 28 juin 2019.

Le territoire ne comportant pas de site Natura 2000¹ et n'étant pas littoral, le PLU n'était pas soumis d'emblée à évaluation environnementale mais à la procédure d'examen au cas par cas. En application des articles R. 104-28 à 33 du code de l'urbanisme, le PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par M. le Président de la communauté de communes du Pays de Falaise, reçue le 13 juin 2018 par l'autorité environnementale. L'examen a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale en date du 26 juillet 2018. Cette décision² soulignait notamment les enjeux du territoire en matière de préservation des sites d'intérêt écologique et/ou paysager, de consommation d'espace agricole, de préservation de la biodiversité y compris « ordinaire » et d'intégration paysagère des secteurs de développement.

2. QUALITÉ FORMELLE DU DOSSIER TRANSMIS À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Les documents présentés sont globalement de bonne qualité sur le contenu (photos, illustrations), mais méritent d'être mis à jour, en particulier le cadre juridique, non à jour, en ce qu'il ne mentionne pas la démarche d'évaluation environnementale (p. 8 du rapport) et indique que le « cas par cas » doit être demandé (p. 167). De même, le SCoT du Pays de Falaise n'est plus en cours d'élaboration (p. 41) mais a été approuvé le 16 décembre 2016.

La forme du rapport de présentation (RP par la suite) est à améliorer. En effet, la partie relative à l'évaluation environnementale a été intégrée « après coup » au rapport de présentation, sans cohérence de forme et de pagination. Le sommaire général pourra ainsi être revu. Sur le plan pratique, la manipulation du rapport de présentation serait plus aisée avec le bon format recto-verso associé au format paysage.

L'autorité environnementale recommande d'améliorer le rapport de présentation qui constitue un document d'information essentiel.

1 Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

2 Consultable à l'adresse suivante : http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/d_2018_2660_plu_potigny_delibere_s.pdf

3. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DE LA MANIÈRE DONT ELLE EST TRANSCRITE

Les rubriques de l'évaluation environnementale traduisent les différentes séquences de l'évaluation environnementale. Leur qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

3.1. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE

L'évaluation environnementale vise une amélioration de la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une concertation et une information renforcées avec le public. L'alinéa 7° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme en prescrit une description.

La méthodologie mise en œuvre est présentée p. 8 à 10 de la partie relative à l'évaluation environnementale au sein du rapport de présentation. Elle rappelle brièvement les principales étapes mais reste assez générale, la description du travail itératif n'étant pas précisée. Il est indiqué (p. 9) que le travail d'évaluation a été effectué sur un projet de PLU abouti (donc élaboré avant la décision de la MRAe de soumettre le PLU à évaluation environnementale), ce qui n'a pas permis l'appropriation et la mise en œuvre de la démarche. Cette évaluation réalisée *a posteriori* se ressent d'ailleurs dans le dossier (cf. partie 2 du présent avis). Il conviendrait de revoir la forme du rapport de présentation pour rendre plus visibles les éléments de l'évaluation environnementale (place du résumé non technique, sommaire,...).

Dans sa partie relative à la présentation des choix retenus, le rapport comporte toutefois une carte montrant un scénario initial d'urbanisation (p. 243) et fournit quelques explications sur les modifications apportées. De même, certaines réflexions menées lors de l'évaluation environnementale sont retranscrites (ex. p 42 à propos de la forme d'une zone AU ou de l'éventualité d'un phasage d'urbanisation). Il aurait été utile de décrire davantage le travail itératif mené pour aboutir à ces choix, pour mieux justifier les zones à urbaniser et leur localisation. Par ailleurs, il aurait été nécessaire de rappeler la démarche de concertation avec le public et de décrire les éventuelles modifications apportées pour tenir compte du résultat de cette concertation.

Ainsi, d'une manière générale, l'évaluation environnementale menée est intéressante mais elle a été menée trop tardivement. C'est pourquoi beaucoup de propositions complémentaires sont fournies, mais qui semblent ne pas avoir été prises en compte. Une conclusion expliquant les propositions prises en compte et celles écartées serait utile.

L'autorité environnementale recommande de développer davantage la présentation de la démarche itérative menée pour l'élaboration du projet de PLU, en précisant notamment comment ont été prises en compte les incidences environnementales et les diverses consultations, dans le choix du scénario retenu.

3.2. PRISE EN COMPTE DU CADRE LÉGISLATIF ET DES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Les documents supra-communaux à prendre en compte par le PLU sont présentés dans le rapport à partir de la page 17. Le territoire est concerné par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADT), le SDAGE³ du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le SAGE⁴ Orne Aval – Seullès, le SRCE⁵ de Basse-Normandie, le SRCAE⁶ de Basse-Normandie, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Falaise et le programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Falaise. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours d'élaboration, qui remplacera le SRADT, aurait pu être mentionné. L'articulation du PLU avec ces documents est ensuite présentée dans la partie relative à l'évaluation environnementale du rapport de présentation ; seule

3 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (annulé le 19 décembre 2018 par le TA de Paris, le précédent SDAGE redevenant en vigueur).

4 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

5 Schéma régional de cohérence écologique.

6 Schéma régional climat air énergie.

l'analyse vis-à-vis du SCoT a été menée, celui-ci étant intégrateur des autres documents. Si cette analyse met bien l'accent sur les prescriptions environnementales, il aurait été utile d'intégrer également les dispositions du SCoT relatives au développement de Potigny pour démontrer son statut de « pôle secondaire ».

3.3. OBJET ET QUALITÉ DES PRINCIPALES RUBRIQUES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

- **Le diagnostic** expose, entre autres, les évolutions constatées en matière de population et de logements sur la commune. La population a baissé continuellement entre 1962 et 1999 et remonte depuis avec une nette progression à partir de 2007, pour atteindre 2 021 habitants au recensement 2014 (p. 13 du RP). L'augmentation semble s'accélérer puisque la commune comptait 1886 habitants deux ans plus tôt (p. 61 du RP). Il serait utile de mettre à jour ces données puisque la population a probablement évolué depuis 2014. Le rapport indique en effet que Potigny attire une nouvelle population de péri-urbains qui travaillent dans l'agglomération caennaise. Le nombre d'habitations à quant à lui toujours augmenté, pour s'établir à 935 logements en 2014, contre 792 en 1990 (soit une moyenne d'environ 5 à 6 nouveaux logements par an).
- **L'état initial de l'environnement** (p. 141 et s. du RP) aborde les différentes thématiques attendues de manière proportionnée et bien illustrée dans l'ensemble. La commune de Potigny dispose d'espaces naturels riches sur sa partie est correspondant à la vallée du Laizon et d'une biodiversité plus ordinaire à l'ouest sur la partie urbanisée et agricole. Le rapport de présentation pourrait néanmoins davantage présenter les espèces faunistiques et floristiques présentes sur la commune. Par ailleurs, la carte des zones humides (p. 174 du RP) pourrait être mise à jour ou complétée par les données de la DREAL sur les territoires prédisposés à la présence de zones humides. De même, la présentation des sites Natura 2000 est incomplète puisque le site de « l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet » n'est pas mentionné (l'analyse des incidences Natura 2000 est en revanche complète, cf. ci-dessous). L'information relative à la présence et à l'exposition au radon sur le territoire pourrait aussi être ajoutée. Enfin, il conviendrait de mentionner à la page 172 que le site de la « cluse de la Brèche au diable » est un site recensé à l'inventaire national du patrimoine géologique.
- **L'analyse des incidences sur l'environnement** est intégrée à la partie « évaluation environnementale » et s'articule autour des orientations du PADD, d'un focus sur les secteurs de développement et sur l'évaluation du règlement et du zonage. Dans cette dernière partie, le rapport examine les impacts sur les principales composantes environnementales : biodiversité / trame verte et bleue, paysage et patrimoine, ressource en eau, risques et nuisances, mobilité/déplacements, climat/énergie, activité agricole. L'analyse des orientations du PADD n'est pas très claire car les enjeux environnementaux présentés ne correspondent pas à une réelle identification des impacts. Celle relative aux secteurs de développement et au règlement identifie les incidences potentielles et les réponses apportées par le PLU, sans toutefois nommer et distinguer clairement les mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC) mises en œuvre. Sur le fond, l'analyse est souvent trop approximative et tend à positiver les actions du PLU, sans mettre suffisamment en évidence les impacts concrets du PLU. Seule l'analyse sur l'agriculture apparaît bien détaillée ; elle s'attache aussi à évaluer l'impact sur l'agriculture des zones urbaines (U) restant à urbaniser et des emplacements réservés. Néanmoins, l'évaluation environnementale menée sur le projet finalisé a le mérite de proposer des pistes d'amélioration au PLU.

L'autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse des incidences au regard des sensibilités environnementales de la commune et de mieux identifier les mesures « éviter-réduire-compenser » (ERC) mises en œuvre.

- **L'évaluation des incidences Natura 2000⁷**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée page

⁷ Natura 2000 : le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats, en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

103 à 107 de la partie « évaluation environnementale ». Le contenu du dossier d'évaluation des incidences Natura 2000 est défini à l'article R. 414-23 du CE. Il comprend *a minima* une cartographie et une présentation illustrée des sites, accompagnées d'une analyse des effets - permanents et temporaires, directs et indirects - du PLU sur les espèces animales et végétales et les habitats d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000.

L'évaluation des incidences Natura 2000 contient les éléments requis et l'analyse est globalement proportionnée aux enjeux. Concernant le site de « l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet », le rapport indique que la pollution lumineuse peut avoir une incidence indirecte sur les chiroptères ; la réduction des zones de chasse par la destruction des éléments de la trame verte (haies, vergers, ...) pourrait aussi être mentionnée.

- **Les choix** opérés pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés dans le rapport de présentation (p. 209 à 262). Le maître d'ouvrage fournit des explications claires quant au dimensionnement du nombre de logements à construire (p. 222, 224), basé sur les estimations de croissance de population et de l'analyse du « point mort ». La commune de Potigny entend ainsi conforter sa position de pôle secondaire à l'échelle du SCoT du Pays de falaise. Il aurait pu néanmoins être défini différents scénarios démographiques. La localisation des zones à urbaniser et la justification de chaque zonage sont bien argumentés. Les autres explications fournies (développement économique, emplacements réservés...) apparaissent également pertinentes même si certaines méritent d'être davantage détaillées (trame verte protégée au titre de l'article L. 151-23 du CU ; p. 254).
- Comme prévu au 6° de l'article R. 151-3 et à l'article R. 151-4 du code de l'urbanisme, doivent être présentés **les indicateurs et les modalités de suivi** retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. En l'espèce, le PLU répond à ces obligations (p. 122 à 124 de l'évaluation environnementale) en identifiant plusieurs indicateurs par thématique. Il serait néanmoins pertinent de préciser les moyens consacrés au dispositif et les corrections envisagées en cas de non-atteinte ou dépassement de seuils de ces indicateurs.

L'autorité environnementale recommande de préciser les moyens mis à disposition pour réaliser et piloter le suivi des indicateurs, ainsi que les corrections envisagées en cas d'écart avec les objectifs.

- **Le résumé non technique** (p. 125 à 133 de l'évaluation environnementale) reprend les points essentiels de la démarche d'évaluation environnementale mais est trop succinct et ne contient pas tous les éléments prévus au 7° de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. Il doit par ailleurs être attractif et pédagogique, or il ne contient aucune illustration. C'est en effet une pièce importante qui doit participer à la transparence et doit permettre de faciliter l'appropriation du document par le public. Dans cette optique, il conviendrait de le placer en début de rapport de présentation, ou du moins le rendre bien visible dans le sommaire.

L'autorité environnementale rappelle que le résumé non technique doit contenir tous les éléments prévus à l'article R. 151-3 7° du code de l'urbanisme et recommande de veiller à son caractère pédagogique.

4. ANALYSE DU PROJET DE PLU ET DE LA MANIÈRE DONT IL PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

4.1. LES SOLS / CONSOMMATION D'ESPACE

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espace. En effet, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols constituent en région Normandie un enjeu fort. La progression de l'artificialisation des sols y a été, ces dernières années, presque cinq fois supérieure à la croissance

démographique⁸ et, selon l'INSEE⁹, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population.

L'objectif de la commune de Potigny est de conforter son attractivité et son positionnement géographique stratégique. Elle souhaite donc poursuivre la croissance démographique commencée en 2007, mais de façon maîtrisée et en compatibilité avec les objectifs du SCoT du Pays de Falaise. L'objectif affiché est d'accueillir 270 habitants supplémentaires pour atteindre 2 300 habitants à l'horizon 2030. Ainsi, pour y parvenir, les besoins sont estimés à 180 logements à produire, dont 50 pour le « point mort » (maintien de la population) et 130 pour l'accueil des nouveaux habitants. L'objectif fixé par la commune apparaît cohérent vis-à-vis du SCoT du Pays de Falaise, qui a identifié Potigny en tant que pôle secondaire autour de la ville centre de Falaise.

Pour mettre en œuvre ce projet, les besoins fonciers sont estimés à environ 12 hectares. Le repérage des dents creuses au sein du tissu urbain permet d'identifier 3 hectares mobilisables pour la construction de 45 logements. Trois zones à urbaniser en extension urbaine, sur un total de 8,29 hectares, sont donc identifiées pour réaliser environ 138 logements (densité moyenne de 15 logements à l'hectare). Les deux zones principales s'inscrivent dans l'enveloppe urbaine, permettant de limiter l'effet d'extension. La petite zone 1AU (0,4 hectare) quant à elle n'apparaît pas opportune sur sa forme. Les explications avancées (p. 245) laissent entrevoir une urbanisation future à l'ouest de cette zone comme affiché sur la carte du PADD. En urbanisant cette zone, seules quelques constructions pourront s'y installer, avec une forme urbaine « en bande » sans cohérence avec le quartier existant et sans cohérence avec l'urbanisation future envisagée (l'orientation d'aménagement ne prévoit pas de principe de raccordement de voirie par exemple). Cette zone mériterait d'être revue, d'autant plus que l'évaluation environnementale (p. 42) a mis en évidence ce manque de cohérence.

Pour l'habitat, une densité d'environ 15 logements à l'hectare est prévue ; si pour une commune rurale ce ratio paraît correct, il semble en revanche faible pour une commune « pôle », même s'il correspond à celui défini par le SCoT. Au vu du nombre de logements attendus et de la superficie des deux principales zones à urbaniser, une urbanisation plus dense, accompagnée le cas échéant d'une renaturation des espaces, serait adaptée pour permettre à la commune de réduire sa consommation d'espace. De plus, les orientations d'aménagement gagneraient à être plus précises pour définir des formes urbaines plus compactes et plus innovantes que les lotissements classiques.

Outre le développement résidentiel, le PLU prévoit deux zones d'activités. En effet, le SCoT prescrit pour les pôles secondaires que « *le renforcement de l'offre économique soit également recherché sur ces communes* ». La zone 1AUx, d'une surface de 6,2 hectares, correspond à la zone d'activités Ariana prévue dans le SCoT. Il aurait été utile de fournir plus d'informations sur les besoins réels des entreprises, cette zone étant déjà constructible au plan d'occupation des sols (POS) mais non réalisée. Par ailleurs, son aménagement ne tient pas compte du boisement présent sur l'emprise (cf. partie 4.2 du présent avis). Au sud de la commune, une zone 1AUc de 1,75 hectare à vocation plus commerciale est également identifiée au plan de zonage. Sa localisation, même si elle est bien argumentée dans le rapport (p.247), constitue une urbanisation linéaire et réduit la coupure d'urbanisation avec la commune voisine (enjeu identifié dans l'évaluation environnementale, p. 118-119).

Au total, le PLU induira une artificialisation d'environ 16 hectares, ce qui est élevé au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace, enjeu prioritaire pour le maintien des terres agricoles et la préservation de la biodiversité. Par ailleurs, une zone Ue destinée à l'accueil d'équipements publics, non encore aménagée, n'est pas incluse dans ce total. Enfin, la zone agricole Ai, située au nord-ouest, se trouve enclavée entre la nouvelle zone d'habitat 1AU et la zone d'activités et semble à terme vouée à être urbanisée comme le laisse à penser le schéma du PADD. Cette zone agricole inconstructible (Ai) s'apparente ainsi à une réserve foncière pour laquelle une évaluation de la pérennité des activités agricoles aurait été utile. Au regard de la consommation d'espace passée (17 hectares en 14 ans et rythme moyen d'un hectare par an depuis 2009 ; p. 94 du RP), les objectifs de modération de consommation d'espace naturels et agricoles n'apparaissent pas avérés.

8 Source : Direction générale des finances publiques (DGFIP), fichiers MAJIC 2011-2015, INSEE, Recensement de la population 2008-2013.

9 « En Normandie, le parc de logements s'accroît cinq fois plus vite que la population », INSEE Analyses Normandie, n°48, juin 2018.

L'autorité environnementale recommande de revoir la densité des zones à urbaniser et de prendre toute autre disposition pour réduire la consommation d'espace dédiée à l'habitat et aux activités économiques.

4.2 LA BIODIVERSITÉ ET LE PAYSAGE

La commune de Potigny est marquée par deux entités géographiques, séparées par le bourg ; à l'ouest dominant les terres agricoles et les espaces urbanisés, tandis que l'est abrite les espaces naturels dans un relief plus marqué. Ces espaces naturels sont constitués notamment du site de la « brèche au diable », qui bénéficie de plusieurs protections ou inventaires : ZNIEFF de type I, site classé, site inscrit, site recensé à l'inventaire national du patrimoine géologique. Les éléments du paysage et de la biodiversité dite ordinaire sont également présents sur le territoire communal.

Le site naturel de la « brèche au diable » est bien préservé : la ZNIEFF de type I est en zone naturelle (N) au plan de zonage, de même que le site classé. Le site inscrit est quant à lui en zone N et en zone agricole (A). Ces sites (classé et inscrit) devront en revanche être ajoutés sur le plan des servitudes. Des données sur la fréquentation de ce site, espace naturel sensible (ENS) géré par le Conseil Départemental, auraient été utiles.

Le boisement principal, correspondant à l'espace naturel, est également protégé au titre des espaces boisés classés (EBC). Le second boisement, de taille plus réduite et situé au sud-est du territoire communal bénéficie aussi du classement EBC. Ce n'est en revanche pas le cas pour le boisement situé au sud de la commune le long de la N158, qui n'est pas du tout protégé. Concernant les haies, le PLU prévoit leur préservation au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (art. L. 151-23 du CU) et prévoit des mesures compensatoires en cas de destruction. Mais plusieurs haies ne sont pas identifiées sur le plan de zonage, comme celles situées autour de la RN158 et celle située à l'extrême nord-ouest en limite communale alors que cette dernière constitue très probablement une zone refuge pour la faune au milieu des terrains agricoles cultivés. Du fait du caractère agricole de la partie ouest de la commune, les haies sont peu nombreuses et discontinues ; aussi, au-delà de la préservation des haies existantes, il aurait été opportun de s'interroger sur la possibilité de créer de nouvelles haies afin d'améliorer les continuités écologiques et d'améliorer notamment la gestion des ruissellements d'eaux pluviales identifiés sur la commune (carte p. 138). Le long du Laizon, la ripisylve est identifiée mais une petite partie au sud de la zone naturelle (N) semble avoir été omise. Il en est de même pour une partie de la haie située le long de l'emplacement réservé n° 8 (correspondant à la voie de contournement agricole), qui est identifiée comme étant à préserver dans le PADD. Enfin, tous les petits boisements situés entre le bourg et la RN158, même s'ils sont situés en zone N, mériteraient d'être identifiés au titre de l'article L. 151-23 du CU. Les explications fournies relatives à la préservation de ces éléments de patrimoine sont insuffisantes (p. 254).

Un boisement est particulièrement impacté par la mise en œuvre du PLU ; il est en effet situé au sein de la zone 1AUx à vocation d'accueil d'activités économiques. Ce boisement apparaît pourtant dans les entités paysagères du territoire communal en tant qu'« élément marquant » et est constitutif de la trame verte identifiée dans le PLU (p.157-158 et 177) ; or il est entièrement en zone constructible. Il aurait été nécessaire de dresser un état des lieux de son caractère écologique et d'analyser les impacts de sa suppression. Certaines mesures sont toutefois prévues pour compenser cette suppression (p. 26 de l'évaluation environnementale), mais sans démontrer le maintien de la valeur écologique du site. La notion « d'évitement » propre à la démarche d'évaluation environnementale aurait ici trouvé tout son sens.

Concernant les zones humides, aucune protection n'est prévue ; il conviendrait de les identifier sur le plan de zonage et de prévoir une disposition dans le règlement écrit. Nonobstant ce qu'indique le rapport p. 49 de l'évaluation environnementale, les données existantes sont suffisamment précises pour être intégrées au plan de zonage. Il est en outre indiqué qu'aucune zone à urbaniser n'impacte une zone humide ; il serait opportun de définir ce qu'est un « corridor humide » (carte p. 174 du RP), la zone 1AUc étant en partie concernée par ces corridors. Une voie de contournement agricole est prévue sur le schéma du PADD, non reprise sur le plan de zonage pour sa partie longeant la RN158 ; or, à cet endroit, se situent précisément des zones humides ou des secteurs de prédisposition à la présence de zones humides. Par ailleurs, la

rivière « le Laizon » constitue un corridor écologique à préserver ; il devrait être classé en zone N ou à défaut en A mais avec une bande inconstructible le long des berges.

Le paysage de la vallée du Laizon se caractérise par la présence de vergers (p. 160 du RP) ; or ils ne sont pas identifiés sur le plan de zonage et ne bénéficient donc pas de préservation ; il apparaît nécessaire de les protéger, d'autant plus qu'ils sont situés à l'intérieur du site inscrit du Mont-Joly et de la brèche au diable. Cette option est pourtant soulevée dans l'évaluation environnementale (p. 49). *A contrario*, une trame jardin a été définie pour préserver des espaces de nature au sein des zones urbaines.

L'autorité environnementale recommande d'améliorer la prise en compte des éléments de la trame verte (boisements, haies) et de prévoir les dispositions réglementaires de protection des zones humides.

4.3 L'AIR ET LE CLIMAT

L'un des objectifs fixés aux collectivités publiques en matière d'urbanisme (article L. 101-2 7° du code de l'urbanisme) est la « *lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables* ».

- Les déplacements

Le PADD indique que « la commune souhaite développer les connexions douces mais également l'aménagement de voiries partagées ». Les orientations d'aménagement prévoient en effet l'aménagement de « cheminements doux » avec l'objectif de raccorder les nouveaux projets aux quartiers existants mais aussi d'améliorer les connexions avec les communes voisines. Ces orientations sont aussi présentes pour les zones d'activités mais il aurait pu être ajouté une disposition relative au stationnement vélo, notamment pour la zone 1AUc destinée à l'accueil de commerces. Pour la réalisation de ces cheminements destinés aux modes actifs¹⁰, plusieurs emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage. Par ailleurs, la commune envisage une aire de covoiturage avec la commune voisine de Soumont-Saint-Quentin.

Si dans l'ensemble les orientations relatives aux déplacements sont bien prévues dans et autour du bourg, les liens avec le site naturel de la Brèche au Diable n'apparaissent pas évidents dans le PLU. Si le rapport mentionne que « *la création de la voie verte depuis l'entrée nord de Potigny va faciliter l'accès aux espaces boisés et forestiers de la commune (Bois Mary Joly et Brèche au diable)* », il aurait été utile d'identifier les voies empruntées actuellement pour se rendre sur le site naturel et les améliorations à y apporter, tant sur la circulation que sur le stationnement, aussi bien pour les déplacements « doux » que pour les déplacements automobiles (même si la problématique est commune avec la commune de Soumont-Saint-Quentin).

La prise en compte de la circulation des engins agricoles est aussi une préoccupation de la commune ; la création de la voie de contournement agricole permettra ainsi d'éviter les cohabitations difficiles entre modes de déplacements et permet d'apaiser la circulation interne de Potigny. A cet effet, des emplacements réservés sont prévus ; il paraît néanmoins nécessaire de s'assurer de la cohérence avec le schéma du PADD sur lequel le tracé est différent.

D'une manière globale, le fort développement proposé par la commune, qu'il soit résidentiel ou économique, est basé sur la présence de la N158 qui permet une accessibilité relativement rapide vers Caen et Falaise. Cette accessibilité mise en avant étant quasi-exclusivement routière, elle ne permet pas dans l'immédiat de diminuer les déplacements motorisés sources d'émissions de gaz à effet de serre.

- Les bâtiments

Concernant l'habitat, des mesures peuvent être mises en place dans les PLU pour atténuer les impacts sur le climat et favoriser l'adaptation au changement climatique. Le PADD affiche la volonté de « mobiliser les leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments pour lutter contre la

10 La mobilité active est une forme de transport de personnes, et parfois de biens, qui n'utilise que l'activité physique humaine comme source d'énergie. Les formes de mobilité active les plus connues sont la marche à pied et la bicyclette.

précarité énergétique » et « favoriser le recours aux énergies renouvelables (notamment biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères ». Le règlement écrit permet donc les dispositifs d'énergie renouvelable mais n'est pas plus incitatif ni prescriptif. Les orientations d'aménagement ne prévoient pas non plus d'obligations particulières, alors que l'enjeu a été identifié dans l'évaluation environnementale du PLU (p. 15 « *intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futurs aménagements* »). Or, sur la base des articles L. 151.21¹¹ et R. 151.42 du code de l'urbanisme, une ambition plus affirmée de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec des actions et des objectifs clairs pour les aménageurs, aurait pu être affichée. Le PLU aurait ainsi pu être complété par des recommandations en faveur d'un habitat durable, et de l'usage de matériaux énergétiquement performants.

L'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies dans les bâtiments, afin de s'inscrire délibérément dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

11 « Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci. »