

**DEPARTEMENT DU CALVADOS**

-----

**COMMUNE  
DE  
POTIGNY**

-----

**ENQUÊTE PUBLIQUE**

**ELABORATION  
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

-----

**RAPPORT  
DU  
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**Référence**

Arrêté n° 2019-AG-15 du 12 septembre 2019  
de Monsieur le Président de la Communauté de communes du Pays de Falaise.

## **SOMMAIRE**

### **A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **1. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

- 1.1 OBJET DE L'ENQUETE
- 1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE
- 1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- 1.4 MODALITES DE L' ENQUETE

#### **2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

- 2.1 PUBLICITE DE L' ENQUETE
- 2.2 ORGANISATION ET VISITE DES LIEUX
- 2.3 DOSSIER D' ENQUETE A DISPOSITION DU PUBLIC
  - 2.3.1 Rapport de présentation
  - 2.3.2 Etude environnementale
  - 2.3.3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
  - 2.3.4 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
  - 2.3.5 Règlement écrit
  - 2.3.6 Plan de zonage
  - 2.3.7 Annexes sanitaires
  - 2.3.8 Annexes informatives
  - 2.3.9 Plan des Servitudes d'Utilité Publique
  - 2.3.10 Textes des Servitudes d'Utilité Publique
  - 2.3.11 Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale
  - 2.3.12 Avis des Personnes Publiques Associées
- 2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

#### **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

- 3.1 REMARQUES ET OBSERVATIONS
- 3.2 ETUDE DES OBSERVATIONS

#### **4. CLOTURE DE L' ENQUETE**

### **B- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## A- RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

### 1. PRESENTATION DE L' ENQUETE

#### 1.1 OBJET DE L' ENQUETE

Par Arrêté n° 2019-AG-15 du 12 septembre 2019, Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise ordonne l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Potigny et la désignation d'un commissaire enquêteur.

L'enquête doit permettre d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

#### 1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Vu le code général des collectivités territoriales ;  
Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-19 et R. 153-8 ;  
Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 à L. 123-19 et R. 123-1 à R. 123-46 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Potigny en date du 21 février 2014 prescrivant l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme et fixant les modalités de la concertation ;  
Vu la compétence Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale transférée à la Communauté de communes depuis le 27 mars 2017 ;  
Vu la délibération du conseil municipal de Potigny du 26 juin 2017 sollicitant la poursuite de la procédure par la Communauté de communes ;  
Vu la délibération du Conseil Communautaire du 6 juillet 2017 décidant d'achever la procédure d'élaboration du Plan Local d'urbanisme de la commune de Potigny ;  
Vu le débat au sein du Conseil communautaire du 21 septembre 2017 sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables et la délibération le retraçant ;  
Vu la délibération du Conseil communautaire n°085-2019 en date du 19 mai 2019 arrêtant le projet d'élaboration du PLU et établissant le bilan de la concertation.

#### 1.3 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision n° E19000049/14 en date du 28 juin 2019, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen m'a désigné pour assurer les fonctions de commissaire enquêteur.

## 1.4 MODALITES DE L' ENQUETE

L'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise précise les modalités de l'enquête. Ce document sera affiché 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, sur les panneaux prévus à cet effet à la mairie, et à divers endroits de la commune de Potigny.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de Potigny et au siège de la Communauté de Communes à Falaise pendant 33 jours consécutifs du lundi 14 octobre 2019 au vendredi 15 novembre 2019 inclus, afin que chacun puisse en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

Les observations éventuelles seront consignées sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou adressées par écrit au commissaire enquêteur, lequel les annexera au registre d'enquête.

Afin de répondre aux demandes d'information présentées par le public, le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Potigny aux jours et heures suivants :

- le jeudi 17 octobre 2019 de 09 heures à 12 heures ;
- le jeudi 31 octobre 2019 de 15 heures à 18 heures ;
- le mercredi 13 novembre 2019 de 09 heures à 12 heures.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, en caractères apparents, dans les deux journaux suivants habilités à recevoir les annonces légales : **Ouest-France** et **Les Nouvelles de Falaise**. Un exemplaire des avis publiés dans les journaux sera annexé au dossier d'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui transmettra le dossier, son rapport et ses conclusions motivées à Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et au maire de Potigny.

## 2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 2.1 PUBLICITE DE L' ENQUETE

L'avis de l'enquête publique a été signalé au public dans les journaux Ouest-France et Les Nouvelles de Falaise le 26 septembre 2019 et le 17 octobre 2019.

Des affiches normalisées (lettres noires sur fond jaune) relatives à l'enquête publique ont été installées à la mairie de Potigny et à divers endroits de la commune ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes à Falaise.

Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public sur les sites internet de la Communauté de Communes du Pays de Falaise : [www.paysdefalaise.fr](http://www.paysdefalaise.fr) et de la commune de Potigny : [www.potigny.fr](http://www.potigny.fr).

Pendant la durée de l'enquête, le public a pu transmettre ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête disponible à l'accueil de la mairie et au siège de la Communauté de Communes à Falaise ;
- par courrier adressé, à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : [enquetepublique@paysdefalaise.fr](mailto:enquetepublique@paysdefalaise.fr) ;
- durant les permanences tenues par le commissaire enquêteur à la mairie de Potigny.

## 2.2 ORGANISATION DE L' ENQUETE ET VISITE DES LIEUX

Un premier entretien s'est déroulé le mardi 30 juillet 2019 à 16 heures 30 à la mairie de Potigny avec Monsieur KEPA Gérard, maire de la commune.

Au cours de cette rencontre, ont été précisés l'objet de l'enquête publique, les dates du début et de la fin de celles-ci, les modalités d'information et de publicité, les dates et l'organisation des permanences et les modalités d'accès du public au dossier d'enquête.

Monsieur KEPA Gérard m'a fait une présentation exhaustive de la commune de Potigny et m'a communiqué les raisons de la mise à l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Un exemplaire du dossier de mise à l'enquête publique m'a été remis le 25 août 2019.

La commune de Potigny est située entre Caen et Falaise. Elle est desservie par la RN 158, la RD 658 et R 237. Le territoire communal représente une superficie de 426 hectares. L'altitude maximum est de 206 mètres. La population de Potigny est constituée de 2100 habitants. L'agglomération possède un habitat historique minier et elle est dotée de divers commerces, d'une zone d'activités, d'un groupe scolaire et d'un collège. Une église du 13ème siècle (Notre-Dame du Rosaire) est classée monument historique depuis le 11 octobre 1930. La rivière « Le Laizon » borde la commune. Il n'existe pas de voie ferrée ou d'aéroport sur le territoire de Potigny.

Le vendredi 11 octobre 2019 à 14 heures, j'ai pris attache à la mairie de Potigny avec Madame ROBERT Valérie, chargée de mission de l'urbanisme auprès de la Communauté de Communes du Pays de Falaise. L'entretien a porté sur différents sujets relatifs à l'enquête publique en cours (sites informatiques, registre d'enquête à Falaise, publicité...).

Une visite de la commune a été effectuée le 31 octobre 2019 de 14 heures à 15 heures, en compagnie de Monsieur KEPA Gérard. Les différentes zones objets des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les emplacements réservés ont été approchés et décrits par l'édile à savoir :

- au sud de la commune, deux zones 1AU (destinées à l'habitat) respectivement d'une superficie de 2,4 hectares et 0,4 hectares, une zone 1Aux (destinée aux commerces et services), d'une surface de 1,75 hectare ;

- au nord de la commune, une zone 1AU (destinée à l'habitat), d'une surface de 6,4 hectares et une zone 1Aux (destinée aux activités industrielles) d'une superficie de 6,2 hectares. Les 12 emplacements réservés ont été identifiés et commentés par le maire de Potigny.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Au cours de cette visite, Monsieur le Maire a commenté et argumenté les différents lieux visités et a répondu à mes interrogations.

## 2.3 DOSSIER D' ENQUETE A LA DISPOSITION DU PUBLIC

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public en mairie aux heures d'ouverture de celle-ci a été élaboré par l'agence N.I.S. Sise 39 rue des Compagnons à 14000 CAEN. Ce dossier est constitué d' un classeur comprenant les documents suivants :

- 2.3.1. Rapport de présentation ;
- 2.3.2. Etude environnementale ;
- 2.3.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 2.3.4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- 2.3.5. Règlement écrit ;
- 2.3.6. Plan de zonage ;
- 2.3.7. Annexes sanitaires ;
- 2.3.8. Annexes informatives ;
- 2.3.9. Plan des servitudes publiques ;
- 2.3.10. Texte des servitudes publiques ;
- 2.3.11. Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale ;
- 2.3.12. Avis des Personnes Publiques Associées.

### ***2.3.1. Rapport de présentation***

Une introduction dans le document rappelle les lois qui ont modifié le Code de l'Urbanisme (Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) en 2000, Urbanisme et Habitat (UH) en 2003 et Engagement National pour le Logement (ENL) en 2006.

De même, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) se substitue au Schéma Directeur.

Ce cadre juridique a introduit un nouveau document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui traduit de façon lisible et synthétique les grandes orientations des politiques d'aménagement et de développement envisagées par la collectivité.

L'élaboration du PLU de la commune de Potigny s'impose au regard des modifications apportées par les lois pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) de 2014, la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF) de 2014 et la loi Macron de 2015.

Le document présenté rappelle les différentes pièces à prendre en compte (Directive Territoriale d'Aménagement de l'Estuaire de la Seine, le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire, le SDAGE, le SCoT de Caen Métropole, le PLH de Caen la Mer et le Plan de Déplacements Urbains de Caen.

Le rapport précise les grandes étapes du PLU (diagnostic prospectif au regard des éléments urbains, sociaux, économiques et environnementaux, définition d'un PADD, détermination des orientations d'aménagement spécifique, élaboration d'un règlement graphique et écrit). Puis les principes majeurs à respecter (gestion économe et équilibrée de l'espace, mixité urbaine et sociale, renouvellement urbain, développement de la ville sur elle-même et de l'urbanisation en profondeur pour éviter le mitage, accroissement mesuré des nouvelles zones à urbaniser en rapport avec les besoins réels et non utopiques de la commune.

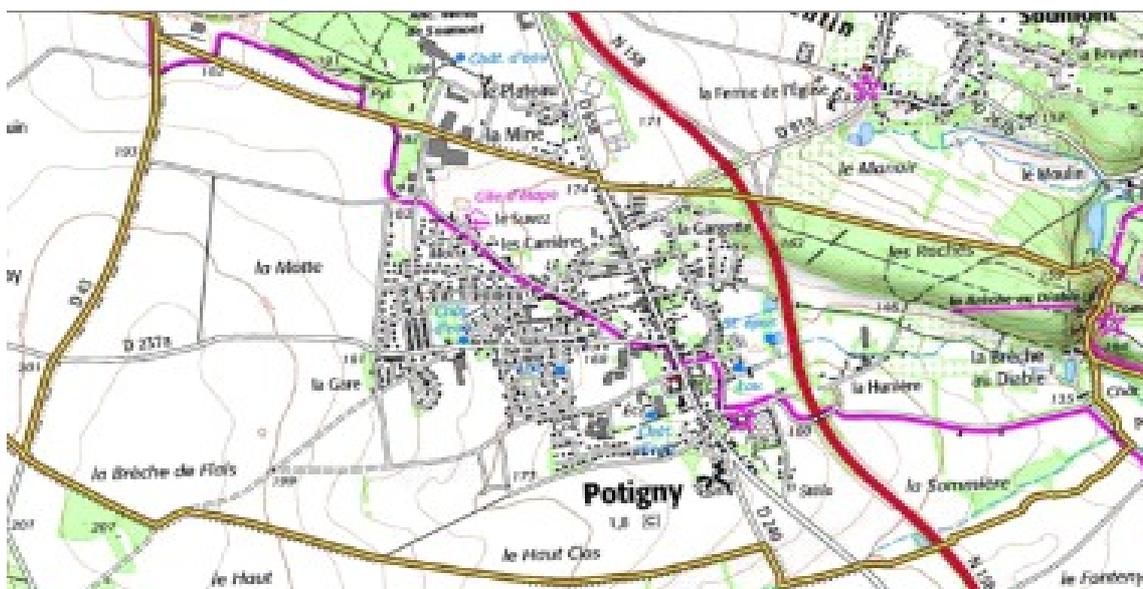
Les objectifs du PLU doivent permettre de se doter d'un outil de réglementation précis opposable aux tiers, pour affirmer les choix en matière de protection de l'environnement, de la maîtrise de l'urbanisation économique et des zones d'habitat. Mais aussi d'encadrer l'évolution du cadre communal par un règlement adapté.

Le rapport de présentation précise le diagnostic territorial de la commune, l'état initial de l'environnement naturel et bâti, la justification des éléments du PADD, la motivation et la justification des dispositions réglementaires et les incidences du PLU sur l'urbanisation et l'environnement.

## **I. Le territoire national**

### **A. Le contexte géographique**

La commune de Potigny se situe au sud et à 30 kilomètres environ de l'agglomération caennaise et à 15 kilomètres de Falaise. Elle est desservie par la RN 158. L'histoire communale a été liée pendant 80 ans à celles des mines de fer locales. Potigny couvre une superficie de 426 hectares pour une population de 2021 habitants (2014). Le réseau routier est bien structuré (cinq routes départementales).



### **B. Le contexte administratif**

#### *1. Le canton*

Potigny fait partie du canton de Falaise qui regroupe les 58 communes de la communauté de communes du Pays de Falaise.

## *2. La communauté de communes Pays de Falaise*

Cette communauté (créée en 1993) du département du Calvados est située à 35 kilomètres au sud de Caen. Cette entité est accessible par la future A88 et l'axe routier Caen-Tours. La CC Pays de Falaise regroupe 28 279 habitants, sur une surface de 488,42 km<sup>2</sup>. Ses missions sont l'aménagement de l'espace, des actions de développement économique, la protection et la mise en valeur de l'environnement, la mise en place de l'assainissement non collectif, la politique de logement et de cadre de vie, la construction, l'entretien et le fonctionnement des équipements culturels, sportifs et scolaires, le tourisme, le patrimoine des collectivités, les services publics, les activités culturelles, la création et la gestion d'un chenil et la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.

### C. Le contexte territorial

#### *1. La Directive Territoriale de l'Estuaire de la Seine (art. L.111-1-1 du C.U.)*

Cette directive a pour objet de définir les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Fixer les objectifs de l'Etat (localisation des grandes infrastructures, transport, équipement, préservation des espaces naturels, sites et paysages). Préciser les modalités de la loi littorale. La DTA a trois objectifs : renforcer l'ensemble portuaire normand, préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages et renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

#### *2. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du territoire de la Basse-Normandie*

La révision de ce Schéma a été initiée en mars 2005 par la Région Basse-Normandie dans l'objectif de tracer les grandes orientations pour le développement de la région à un horizon de 20 ans. Tel que la localisation des grands équipements, des infrastructures et des services d'intérêt général, l'évocation des grands projets économiques porteurs d'investissements et d'emplois, la protection et mise en valeur de l'environnement, des sites, des paysages et des patrimoines naturels et urbains, la prise en compte de projets d'investissement de l'Etat. Trois grands objectifs : la conquête de la valeur ajoutée, l'être et le bien être en Basse-Normandie et Terre et Mer d'Europe.

#### *3. Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des bassins Seine Cours d'eau Côtiers normands*

La commune de Potigny est couverte par le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SDAGE a été adopté en 2015 pour une période 2016-2021 par le Comité de bassin Seine-Normandie. Ce schéma compte 44 orientations et 191 dispositions organisées autour de 8 défis et 2 leviers.

#### *4. Le schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 'Orne aval-Seulles'*

Le SAGE est un document d'aménagement et de gestion des eaux. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. La partie Sud-ouest de Potigny est couverte par le SAGE « Orne Aval-Seulles » qui décline 9 enjeux et 5 objectifs généraux.

## *5. Le schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie*

Les réservoirs de biodiversité sont des milieux naturels dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée. Les corridors écologiques sont les voies de déplacement utilisées par la faune et la flore, pour relier les réservoirs. L'ensemble constitue la trame verte et bleue, permettant aux espèces de circuler, de garantir un brassage génétique indispensable à leur pérennité. L'enjeu majeur est de protéger et/ou reconstituer un réseau écologique cohérent. Le SRCE a été adopté en Basse-Normandie en 2014. Il doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locales. A l'échelle de Potigny, sont recensés les éléments suivants (la Brèche au Diable, le Laizon, les espaces boisés et prairiaux le long de la vallée du Laizon).

## *6. Le schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) Loi du 12.07.2010 - ENE loi Grenelle 2*

Le SRCAE fixe les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, des développements des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation. En Basse-Normandie, ce schéma a été approuvé par le Conseil régional en septembre 2013 puis arrêté par le Préfet de région en décembre 2013. Le SRCAE régional se décline en 40 orientations sur 9 thématiques dont 5 en matière d'urbanisme.

## *7. Le Pays de Falaise*

Le pays est un territoire présentant une cohésion géographique, culturelle, économique et sociale dont les communes qui le composent élaborent un projet commun de développement à une échelle appropriée plus importante que celle des structures intercommunales.

## *8. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Falaise*

Le Scot est un document de planification stratégique à l'échelle intercommunale, créé par la Loi « Solidarité et Renouveau Urbain » (SRU) en 2000. Le Scot approuvé le 15 décembre 2016 associé au PLU de Potigny s'articule autour de trois grands axes : contribuer par ses atouts au renforcement de son attractivité et à la consolidation du pôle Caen Normandie Métropole, construire un projet garant des équilibres et du fonctionnement durable du territoire, affirmer une stratégie environnementale pour un développement durable. Un des enjeux de Potigny est d'affirmer son rôle de commune « pôle relais » en confortant la présence de ses équipements publics, notamment scolaires et maintenir son offre des commerces et services de proximité.

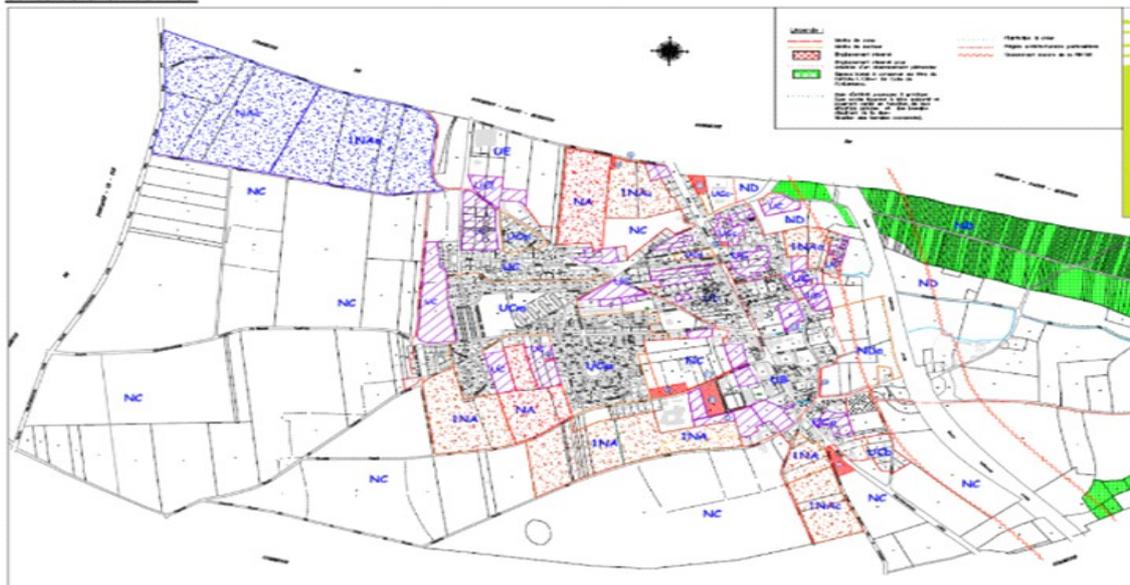
## *9. Le Programme local de l'Habitant du Pays de Falaise*

Un programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique de logement au niveau local. Il définit pour une durée au moins égale à 6 ans, les objectifs et principes d'une politique de l'habitat. Il se compose de 3 documents (un diagnostic, des orientations stratégiques et un programme d'actions). L'objectif principal de la Communauté de communes du Pays de Falaise est de conforter l'attractivité de son territoire (155 logements par an sur 6 ans) réparti sur le territoire communautaire. Trois secteurs ont été déterminés (la commune centre, Falaise, le secteur intermédiaire, 25/23 communes et le secteur rural ; 31/33 communes). Le PLH prévoit également des objectifs à travers 6 grandes orientations.

## 10. Le bilan du POS

Pour réaliser le bilan du Plan d'Occupation des Sols de Potigny ont été prises en compte les zones NA, INA et les dents creuses. Ce bilan se compose d'une analyse de la consommation d'espace et du potentiel de densification.

**Carte de bilan du POS**



## 11. Synthèse

Les enjeux sont de veiller à rendre compatible le futur PLU avec les orientations des différents documents de portée supra communale, appliquer les dispositions de la DTA de l'Estuaire de la Seine au PLU, conforter la position de pôle relais de la commune au sein du Scot, maintenir l'essor démographique de la commune, privilégier un développement harmonieux, intégrer Potigny à la démarche du Scot et renforcer les liens entre Potigny, Caen et Falaise dans les domaines de l'environnement, transports en commun, PLH et des services de proximité.

### D. Mobilités/Déplacements

#### 1. *Ce que dit le SCOT*

Les principales orientations contenues dans le PADD du SCOT du Pays de Falaise en matière de mobilité ont pour but de maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité par : l'usage des transports collectifs, adapter le réseau routier, limiter l'usage de la voiture individuelle, appuyer le développement de l'offre en transports collectifs et renforcer l'accessibilité en partie Nord.

## *2. L'accès routier*

Potigny est idéalement situé sur l'axe Caen-Falaise avec une proximité immédiate des deux bassins d'emplois (Caen-Falaise). La commune est desservie par la RN 158 (2/2 voies), la RD 658 et la RD 237. Une réflexion est menée sur l'aménagement d'un échangeur routier en sortie de Potigny.

## *3. La mobilité professionnelle*

Son analyse permet d'identifier les flux de déplacements professionnels, d'appréhender le fonctionnement du territoire, de mieux comprendre les déplacements des actifs et de mettre en exergue des axes à enjeux nécessitant des aménagements. L'analyse de la répartition des flux de déplacements professionnels rend compte d'un territoire à vocation majoritairement résidentielle.

## *4. Desserte par les transports en commun*

La commune de Potigny est desservie par une ligne régulière entre Caen et Falaise et deux lignes complémentaires à vocation scolaire.

## *5. Les circulations douces et les cheminements alternatifs*

Il existe sur la commune, deux itinéraires de randonnées pédestres (La Brèche du Diable et Potigny, mines d'histoire) et deux circuits de randonnées équestres (La Brèche du Diable et Les mondes souterrains). Potigny possède des atouts pour développer la mobilité douce. Au niveau du bourg (proximité des logements, commerces et services). Une topographie peu accidentée et de nombreux cheminements, venelles ou aménagement en site propre. Il existe un projet de voie verte entre Soumont-Saint-Quentin et Potigny.

## *6. Les autres formes de mobilité durable*

Il existe une pratique du covoiturage sur la commune, mais cela reste difficile à appréhender en raison que ce mode présente différentes formes et le plus souvent informel.

## *7. Inventaire des capacités de stationnement des véhicules et vélos des parcs ouverts au public*

Une trentaine de parkings a été recensée sur la commune (440 places environ), mais seulement 8 places de parking accessibles aux personnes à mobilité réduite. La place accordée aux deux-roues est aussi limitée.

## *8. Synthèse*

La commune possède des avantages (proximité RN 158, pratique du covoiturage active, itinéraires de randonnée, utilisation des modes doux dans le bourg) mais aussi des inconvénients (desserte peu attractive des transports en commun, pas d'alternative à la voiture pour les déplacements pendulaires, pas d'organisation des modes doux et peu de parkings vélo).

Les enjeux sont de poursuivre un développement centré sur le bourg, prendre en compte les possibilités de connexions piétonnes, porter une réflexion globale sur les modes de déplacements doux, intégrer les projets en cours (covoiturage, voie verte...), évaluer les possibilités d'améliorer la desserte du transport en commun vers Caen et valoriser les chemins de promenade et de randonnée.

## II. Analyse des données sociales et économiques

### A. La population

#### 1. *Etude de l'évolution de la population*

La population potignaise est passée de 451 habitants en 1911 à 2712 habitants en 1931 (exploitation de la mine). En 1989, la fermeture de la mine a eu des conséquences démographiques et économiques importantes. La population a diminué entre 1968 et 1990 (2720 habitants à 1776). Ensuite, jusqu'en 1999, la décroissance de la population s'est stabilisée. Depuis, une nouvelle reprise de la croissance démographique est observée (1886 habitants en 2012 – recensement INSEE). Un dernier recensement effectué en 2014 indique une population communale de 2021 habitants.

#### 2. *Etude de la structure de la population*

Les récentes évolutions de la population ont apporté une population plus jeune à Potigny en raison de l'installation de famille avec enfants entre 2007 et 2012. On constate aussi, une répartition de la population équilibrée entre toutes les tranches d'âges. Plus de la moitié des Potignais a moins de 44 ans. Plus de 90 % de la population a un emploi salarié. Une forte représentation des postes salariés existe dans les secteurs de l'administration et des commerces. Les salariés dans le domaine de l'agriculture sont peu représentés. Potigny a une densité de population très importante (710,6 habitants par km<sup>2</sup>).

#### 3. *Etude du comportement des ménages*

Le desserrement des ménages est un phénomène global. Il s'agit de la diminution de taille moyenne des ménages due aux séparations, familles monoparentales, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements. A Potigny, la taille moyenne des ménages est passée de 3,7 personnes par ménage en 1968 à 2,2 personnes par ménage depuis 2007. Depuis 2012, près de la moitié des ménages (48,6 %) n'ont pas d'enfants contre seulement 11,2 % des ménages avec trois enfants ou plus.

#### 4. *Synthèse*

Avantages constatés : croissance de la population en regain depuis 1999, un solde migratoire positif depuis 1999, un indice de jeunesse qui démontre une certaine vitalité, un nombre de personne par ménage moyen, une population active en nombre, une quantité d'emplois non négligeable.

Inconvénients constatés : un solde naturel négatif depuis 1999, un taux de concentration d'emploi qui diminue, une faible représentation de retraités.

Les enjeux consistent à maîtriser la dynamique de croissance de la population et préserver le caractère rural de la commune, envisager Potigny comme une commune attractive (héritage et histoire), retenir la population active en développant les services et équipements de proximité, maintenir et augmenter le nombre d'emplois, permettre l'accueil d'une nouvelle population de pré-retraités/retraités et développer les activités de soins aux personnes âgées.

## B. Le logement

### 1. *Etude de l'évolution du parc de logements*

Depuis 1968, le parc de logements à Potigny n'a cessé d'augmenter, malgré une baisse de la croissance démographique. Entre 1968 et 1990, le parc a peu augmenté +29 logements en 22 ans. De 1990 à 2012, la croissance démographique a repris et le parc de logements a augmenté de 15,4 %. En 2012, le parc de logements potignais comptait 914 logements. Par ailleurs, la part des résidences secondaires sur la commune a toujours été relativement faible. Aujourd'hui, on compte vingt ou trente logements vacants. Le parc est principalement composé de maisons (87,6 %) et 60,5 % des résidences principales sont occupées par des propriétaires. De même, plus de la moitié des résidences ont été construites avant 1946.

### 2. *Le logement social*

Il existe 318 locations sur Potigny, dont 95 sont des locatifs HLM. L'objectif du PLH est d'atteindre 15 % de logements locatifs aidés en 2019.

### 3. *Le programme local de l'habitat du Pays de Falaise*

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Pays de Falaise approuvé par le conseil communautaire le 19 décembre 2013 a pour ambition de produire 155 logements par an sur 6 ans sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

Ceci en tenant compte de l'existence d'un parc de 30 logements par an, la construction neuve de 125 logements par an. Trois secteurs ont été déterminés : la commune centre, Falaise, le secteur intermédiaire, 25 communes / 23 communes et le secteur rural, 31 communes / 33 communes.

Six orientations politiques ont été déterminées qui se déclinent en 13 actions complémentaires : requalifier le parc privé, mise en œuvre d'une politique de maîtrise du foncier, favoriser la priorité sociale, favoriser l'accession sociale à la propriété, développer les démarches de type AEU, favoriser un habitat durable, accroître l'offre pour personnes âgées, répondre aux besoins des jeunes, développer l'offre pour personne en difficulté, mettre en place un dispositif d'observation et de suivi. La commune de Potigny relève du secteur intermédiaire.

### 4. *Synthèse*

Potigny possède les avantages suivants : croissance de construction de logements modérés, parc de logements composés principalement de résidences principales, logements sociaux en augmentation, ancienneté d'emménagement, attractivité forte, parc permettant l'accueil de jeunes enfants et faible représentation des résidences secondaires.

Les inconvénients : faible représentation de résidences secondaires, part important de logements vacants, représentation d'appartements faible et parc de logements mono-typé. Les enjeux consistent à poursuivre la réalisation de logements aidés, habitats voués à la location, réhabilitation des anciens logements miniers, promouvoir la mixité des types de logements et de leur statut, participer à la politique communautaire en faveur du logement et ouvrir à l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements.

## C. Développement économique et activités

### 1. *L'emploi*

La commune de Potigny connaît un taux de chômage relativement élevé par rapport à la moyenne nationale. Entre 2007 et 2012, la proportion de chômeurs est passée de 9,9 % à 12,1 %. En 2012, la population active s'élève à 860 personnes.

### 2. *L'activité*

En termes d'emplois, Potigny est sous l'influence des agglomérations de Caen et de Falaise. Le ScoT prévoit un objectif d'augmentation de 60 à 110 nouveaux emplois/an pour les 20 prochaines années. Cinq entreprises sont présentes sur le territoire communal et 12,2 ha sont encore disponibles pour le développement de la zone d'activité. Il existe également, une trentaine de commerces et une vingtaine de professionnels de la santé. Cependant, l'activité touristique est faible.

### 3. *Synthèse*

Avantages : un bon nombre d'emplois existe sur la commune ainsi que des commerces et services de proximité. Des entreprises sont installées depuis plusieurs années et le territoire est attractif pour l'installation de nouvelles entreprises. Les équipements sont importants (écoles, collège, médiathèque....). Les professionnels de santé sont bien représentés.

Inconvénient : l'activité touristique est faible. Les enjeux sont de conforter Potigny dans son rôle de pôle relais (offre économique, équipements et services), maintenir le nombre d'emplois, valoriser les entreprises et permettre d'accueillir de nouvelles entreprises, travailler et développer le potentiel touristique.

### 4. *Le diagnostic agricole*

Ce diagnostic est de dresser un état des lieux mais également de définir des enjeux dans le cadre du PLU. Des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain doivent être fixés. La consommation d'espace s'effectue généralement sur des terres agricoles. Le marché forestier comprend tous les biens à dominante forestière qui n'ont pas à vocation à être urbanisés. Le marché de l'espace résidentiel et de loisirs inclut les maisons à la campagne et les espaces résidentiels et de loisirs.

Quant au marché de l'espace rural destiné à l'artificialisation, il concerne les terrains constructibles et les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux. Entre 2005 et 2014, 1200 biens agricoles ont été vendus sur la communauté de commune du Pays de Falaise. Sur Potigny, le marché est très faible. Chaque année, il a été vendu entre 1 à 2 biens à vocation agricole. Depuis 2006, les promoteurs immobiliers ont acquis près de 10 ha 50a pour la réalisation de projet d'habitat.

Le dossier de présentation énumère également les acquisitions du marché résidentiel et de loisirs, le marché forestier et le marché agricole ainsi que l'état d'occupation des sols, la consommation d'espace et l'état de l'agriculture sur la commune de Potigny (pages 85 à 130).

## *5. Synthèse : Préconisations dans le cadre du PLU de Potigny*

Préserver les espaces agricoles en classant ces espaces en zone agricole (A) dans le PLU. Limiter l'urbanisation aux besoins de la commune. Réfléchir à un plan de circulation des engins agricoles. Procéder à des anticipations foncières.

### D. Les équipements publics

#### *1. Les équipements publics d'infrastructure*

La commune possède un nombre relativement important de services, d'équipements sportifs et socioculturels lui permettant d'être autonome (gymnase, dojo, boulodrome, terrains de tennis, deux salles des fêtes). Potigny dispose d'une trentaine d'associations, d'un groupe scolaire (maternelle et primaire). Des projets sont en cours (création d'une maison des loisirs pour jeunes adultes et réhabilitation d'une école).

#### *2. Les équipements publics de superstructure*

Potigny prend à sa charge la distribution d'eau potable qu'elle achète à un syndicat de livraison. En 2020, la compétence eaux et assainissement sera transférée à la Communauté de communes du Pays de Falaise. Quant au réseau d'assainissement, celui-ci est de type séparatif (eaux usées et pluviales). Le réseau d'eau usée est gravitaire est abouti à une station d'épuration située à proximité de la RN 158. La quasi-totalité des logements de la commune est desservie par l'assainissement collectif.

#### *3. Synthèse*

Potigny a l'avantage de posséder des équipements élevés sur la commune porteurs d'emplois. Un complexe scolaire avec un parcours scolaire complet. Une offre de service d'aide à la personne importante (EHPAD). Une vie associative active et culturelle (médiathèque). Par ailleurs, le rendement du réseau d'eau est très performant même si la consommation d'eau potable est en baisse. Le bourg est desservi dans son ensemble par l'assainissement collectif. Cependant, un problème de surcharge hydraulique en lien avec l'introduction d'eaux parasites peut impacter le bon fonctionnement de la station d'épuration.

Les enjeux sont de maintenir le bon niveau des équipements publics, conforter et développer Potigny dans son rôle de pôle relais, développer la vie associative, raccorder les nouvelles constructions au réseau collectif d'assainissement, réduire les problèmes de surcharge hydraulique.

## **III. Etat initial de l'environnement**

### A. Milieux physiques

#### **1. Topographie**

La commune de Potigny se caractérise par une topographie de plaine, une pente douce d'Ouest en Est et un secteur de pente forte, boisés, au Nord-Est, près du site de la Brèche du diable.

## 2. Hydrographie

En limite Est, Potigny est longé par la rivière Le Laizon, qui s'écoule sur 39 kms et se jette dans la Dive. La rivière est alimentée par des écoulements d'eau constitués par deux talwegs.

## 3. Qualité des eaux de surface

L'état des lieux du bassin Seine et cours d'eau côtiers normands permet de découper les milieux aquatiques en « masses d'eau » homogènes de par leurs caractéristiques et leur fonctionnement écologique ou hydrogéologique. L'objectif est de maintenir les masses d'eau en bon état avec deux objectifs (bon état chimique et écologique). La rivière doit atteindre un bon état écologique pour 2027 et chimique pour 2021.

## B. Climat/Air/Energie

### 1. Climat

Potigny bénéficie d'un climat océanique (proximité de la mer) qui se caractérise par un cumul annuel de précipitation relativement faible (660 mm) et une répartition régulière des pluies au cours de l'année (125 jours), une faible amplitude thermique, un hiver doux et des vents dominants de secteur Ouest.

### 2. Energies renouvelables

Le document présente des tableaux qui renseignent sur des estimations de rentabilité dans le cadre d'une installation de panneaux solaires photovoltaïques et solaires thermiques. Il précise que ces installations peuvent être intéressantes dans le cas d'une réhabilitation de bâtiment (renouvellement de toiture). Le territoire dispose d'un potentiel solaire intéressant mais insuffisant pour être attractif sur le plan économique sauf sous certaines conditions (réhabilitation de toiture....).

Quant au potentiel éolien, le Schéma Régional Eolien doit répondre aux objectifs suivants : identifier les zones géographiques favorables, fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs, notamment en matière de puissance. Une carte a été établie est place la commune de Potigny dans la liste des communes dont une partie du territoire présente des caractéristiques favorables au développement de l'éolien. Le potentiel biomasse-énergie caractérisé par le bois est une filière créatrice d'emplois et vecteur de développement local. Cette filière est une source d'énergie renouvelable dont la disponibilité de la ressource, les conditions technico-économiques et la volonté politique font que le bois énergie est une alternative crédible en Normandie.

### 3. Maitrise énergétique : Patrimoine bâti

La commune de Potigny présente une mixité de formes bâties (individuel isolé, en bande...) et un patrimoine bâti relativement ancien. La rénovation du parc de logements apparaît comme un enjeu important pour limiter les dépenses énergétiques.

### 4. Qualité de l'air

Du fait de l'éloignement des stations de mesures (Caen), la qualité de l'air reste difficile à appréhender. On note l'absence d'activité industrielle lourde sur le territoire communal. Deux sources de pollution atmosphérique localement sont identifiées (gaz d'échappement des véhicules et les intrants agricoles pulvérisés sur les grandes cultures).

## 5. Synthèse

Les avantages sont l'existence d'un climat océanique qui limite les consommations d'énergies et la gestion des eaux pluviales, un patrimoine bâti relativement ancien et de formes variées et compactes, un potentiel de développement en énergie renouvelable et une qualité de l'air satisfaisante avec peu de sources polluantes. A contrario, les inconvénients identifiés sont l'insuffisance des moyens financiers de propriétaires pour la rénovation de bâtiment, une dissémination des logements à la charge de la commune, des vents dominants du secteur Ouest qui impactent la consommation d'énergie et une faible prise en compte du contexte bioclimatique.

Les enjeux sont de s'inscrire dans les politiques énergétiques (échelons supérieurs), œuvrer localement pour limiter les consommations d'énergie, évaluer les opportunités pour améliorer la performance énergétique et concilier les enjeux d'efficacité énergétique des bâtiments.

### C. Les paysages

#### 1. Les grandes entités paysagères

L'atlas régional des paysages répertorie le territoire de Potigny dans l'entité « la campagne de Caen méridionale : une plaine aux vastes horizons ». Les enjeux de ce territoire se situent sur la « forte sensibilité à toute construction de bâtiment : l'exceptionnelle profondeur de vision vers des horizons lointains caractérise ce paysage. Celui-ci est issu d'une évolution des pratiques agricoles.

#### 2. Les entités paysagères du territoire communal

Le paysage de la plaine se caractérise par un paysage cultures, de vues lointaines, des éléments verticaux (haies, arbres...), une perception du relief et du front bâti. Sur la commune de Potigny, les éléments marquants sont le boisement au nord-ouest du bourg, le front bâti et les vues lointaines sur les éoliennes en direction de Falaise. Quant au paysage de fond de vallée, celui-ci se caractérise par un paysage d'élevage et de vergers, fermé avec des vues courtes, une forte présence de l'eau, un paysage où les constructions s'intègrent facilement et une forte déclivité des coteaux. Un repérage des éléments paysagers remarquables a été réalisé auprès des élus (arbres en milieu urbain, haies en limite urbain/agricole, haies dans le paysage de bocage).

### D. L'environnement naturel

#### 1. Ce que dit le SCOT (rappel)

Les orientations contenues dans le PADD du SCoT du Pays de Falaise sont de :

protéger les noyaux « réservoirs de biodiversité », identifier et préserver les corridors écologiques, entretenir la qualité et la diversité des paysages, conforter et associer l'agriculture, la sylviculture et les pratiques touristiques dans la mise en œuvre de l'armature verte et bleue et maintenir la qualité des milieux de « nature ordinaire » (vergers, prairies, îlots de jardin en secteur urbanisé, coulées vertes...).

## 2. Les espaces naturels remarquables

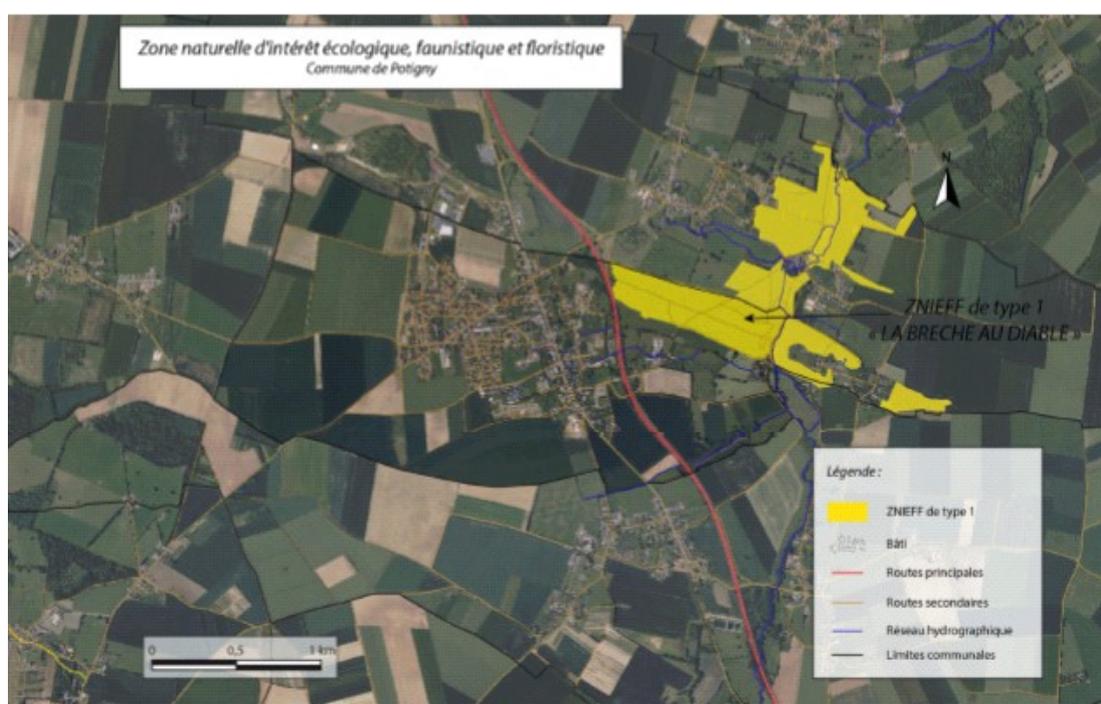
Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignés comme prioritaires en Europe en tenant compte des exigences économiques, sociales, culturelles et activités indispensables au développement des territoires. Potigny n'est concerné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

Le PLU en cours n'est pas soumis à évaluation environnementale stratégique obligatoire. L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats.

Il existe deux types de ZNIEFF : de type I qui correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable et de type II qui sont de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme.

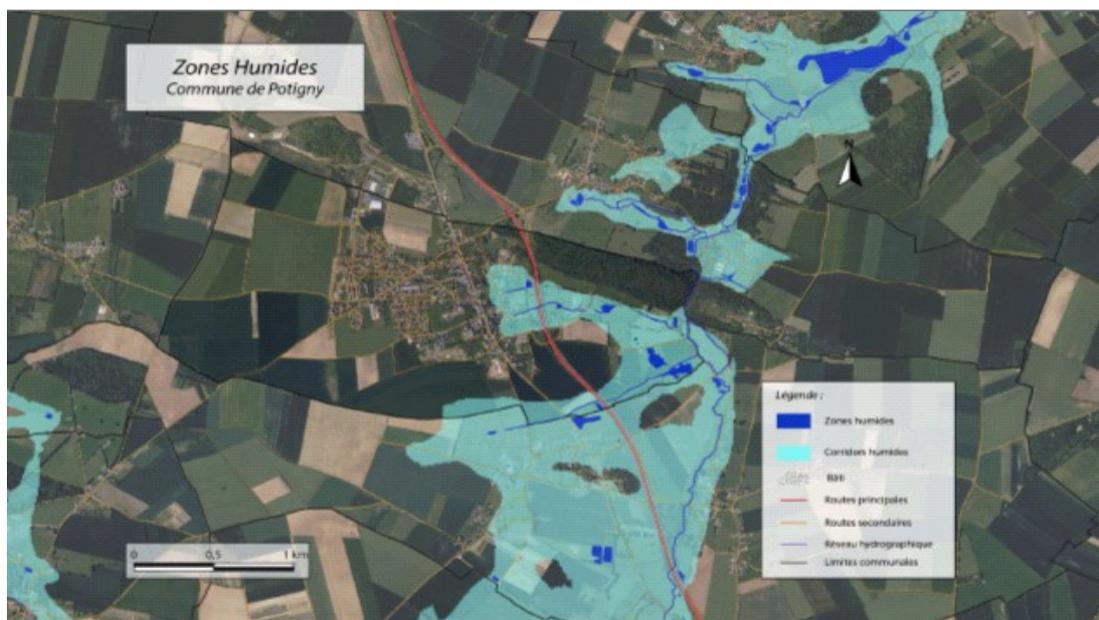
Sur le territoire de Potigny, on recense une ZNIEFF de type I dénommée « La Brèche du Diable » qui est creusée dans le grès armoricain du flan sud du synclinal d'Urville et constituée de bois, de prairies et de pelouses recelant des espèces floristiques intéressantes.

« La Brèche du Diable » est reconnue comme espace naturel sensible en raison de son intérêt écologique et paysager ayant vocation à être ouvert au public. Le site est classé depuis 1974 et présente de forts enjeux historiques et écologiques.



### 3. Les zones humides

Elles sont protégées et représentent des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. Les zones humides jouent quatre rôles majeurs : régulation des débits de crue et d'étiage, amélioration de la qualité des eaux en favorisant la sédimentation, la filtration et l'épuration, l'habitat pour de nombreuses espèces animales et végétales, une valeur sociale et paysagère (loisirs, éducation à l'environnement...). Les zones identifiées sur le territoire de Potigny se situent en partie basse du bourg, le long du Laizon et de rues affluentes et des secteurs probablement humides de l'autre côté de la RN 158.



### 4. La trame verte et bleue

Sur le territoire communal des éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont identifiés, il s'agit de la ZNIEFF I « La Brèche du Diable », le Laizon et les zones humides associées, les espaces boisés, vergers et prairiaux. Les enjeux écologiques se concentrent sur la partie Est de la commune. Plusieurs éléments du patrimoine végétal identifiés sur la partie urbanisée de la commune pourront faire l'objet d'une protection dans le PLU.



## 5. Synthèse

Les avantages relevés sont des documents cadres qui identifient les richesses naturelles de la commune, des espaces remarquables et protégés et ouverts au public, une déconnexion entre les espaces « naturels » remarquables et les espaces urbanisés de la commune, une trame verte et bleue bien identifiée et des éléments de « nature ordinaire » recouvrant des enjeux paysagers et écologiques locaux. Une perception/connaissance assez limitée des richesses paysagères et naturelles du territoire pour les personnes extérieures de la commune sont les inconvénients.

Protéger les espaces fragiles, concilier la protection et la valorisation de ces espaces, préserver la trame verte et bleue, gérer la protection des espaces naturels (haies, prairies humides...) constituent les enjeux.

### E. Les contraintes et la protection du territoire

#### 1. Risques naturels et technologiques

Le dossier départemental des Risques majeurs du Calvados identifie deux risques sur la commune de Potigny (sismique et mouvement de terrain) et l'existence de deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle sur le territoire depuis 1987. Le risque de mouvement de terrain correspond à un risque de blocs localisés au niveau de la « Brèche du Diable ». Une zone inondable en bordure du Laizon et une remontée des nappes phréatique sur les secteurs bas de la commune. Deux axes de ruissellement des eaux pluviales problématiques sont identifiés sur le territoire communal : la RD 237a depuis les terrains agricoles à l'entrée du bourg et la rue du Tais, la rue du village qui se trouvent en forte pente. Le retrait/gonflement des argiles (matériau argileux) évolue en fonction de sa teneur en eau. A l'échelle de Potigny, ce phénomène est considéré comme faible et ne nécessite pas de contrainte particulière.

En ce qui concerne les sites d'activité potentiellement pollués, quatre sites sont identifiés à Potigny et doivent faire l'objet d'une attention particulière. Quant aux nuisances sonores, le territoire est concerné par le classement sonore de la RN 158 par arrêté préfectoral. Il en résulte une bande de 100 m de part et d'autre, à l'intérieur de laquelle des règles de construction doivent être respectées.

#### 2. Synthèse

Des risques naturels bien identifiés et peu de nuisances constituent des avantages pour la commune. Les inconvénients sont un risque de remontée de nappe en bas du bourg et la RN158 classée pour les nuisances sonores. Les enjeux sont de prendre en compte les risques identifiés par une localisation adaptée des futures zones de développement urbain, protéger les zones humides et veiller à ne pas accentuer les risques existants (eaux pluviales...).

### F. L'environnement bâti

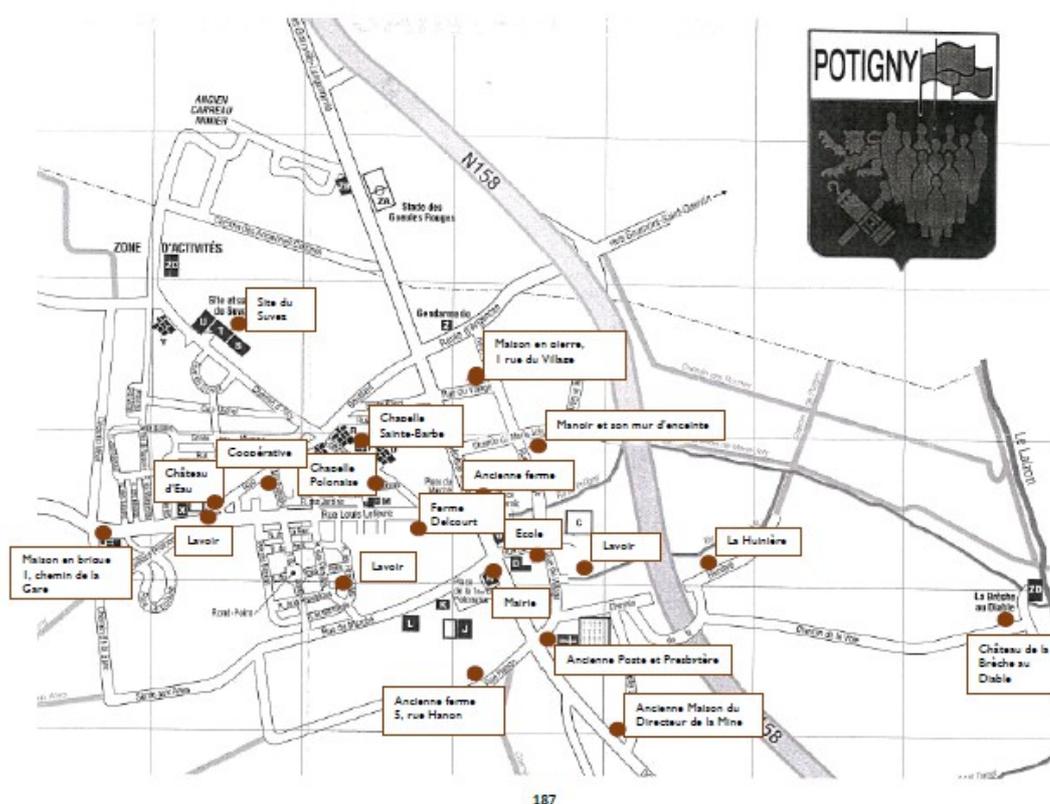
#### 1. Les éléments remarquables

La commune de Potigny est un territoire marqué par l'histoire de la mine dans son patrimoine bâti. On recense par moins de 18 éléments bâtis remarquables (chapelle Sainte Barbe, chapelle polonaise, la mairie.....).

## 2. Diagnostic architectural des cités minières

Pour répondre aux besoins de la mine, plusieurs cités ouvrières ont été construites (les vieilles cités, la cité de la Sente aux ânes, la cité Nord, la cité d'Ussy, la cité de Suvez, les nouvelles cités, les HEBN, la cité du clos Michel).

Le dossier de présentation précise le diagnostic et les caractéristiques des différentes cités. Au total, 1200 ouvriers en majorité étrangers se sont installés sur la commune pour les besoins de la mine.



## 3. Le développement urbain

Ce développement est lié à l'exploitation des mines de fer locales (ouverture de la Société des mines de Soumont en 1907). Entre 1911 et 1921, la commune a accueilli plus de 1000 habitants. Le patrimoine local a été bouleversé par la construction de logements individuels et collectifs. Après la seconde guerre mondiale, la reconstruction de bâtiments a été modérée (crise économique). Depuis les années 2000, le développement urbain se poursuit avec l'implantation de lotissements. Le développement futur de la commune doit veiller à limiter l'étalement urbain en favorisant la densification et le comblement du tissu urbain existant.

## **IV. Servitudes, contraintes et protection du territoire communal**

### **A. Servitudes d'utilité publique**

Ces servitudes sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol.

#### **1. Les monuments historiques**

Sur le territoire de la commune de Potigny, l'église Notre Dame du Rosaire est un monument historique classé au titre du code du patrimoine en date du 11 octobre 1930 et bénéficie d'un périmètre des abords délimités de 500 m.

D'autres monuments historiques sont assujettis à ce périmètre (emprise des deux polissoirs, emprise de la chapelle du Mont Joly, emprise de l'église de Soumont-Saint-Quentin).

#### **2. Les sites pittoresques : sites inscrits et classés**

La loi du 2 mai 1930 permet de préserver des espaces qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site constitue la reconnaissance officielle de sa qualité. On recense sur le territoire de Potigny, les sites suivants : « tombeau de Marie Joly et Brèche du Diable », site du Mont Joly et de la Brèche du Diable ». Le rapport de présentation relate l'histoire et la légende du site, sa description et son évolution.

### **B. Les contraintes et la protection du territoire**

#### **1. Les contraintes liées aux infrastructures de transport**

Potigny est concerné par le passage d'une voie bruyante, la RD 158. Cette voie est classée dans la catégorie 3 par arrêté préfectoral du 6 juillet 1999 et classée route à grande circulation en 2010. Des mesures de protection sont mises en place : définition d'une bande (100 m) de la part et d'autre de l'infrastructure et pour lutter contre le bruit, prise de mesures pour les constructions comprises dans cette bande. Le classement de la RD 158 entraîne la mise en place d'une bande de retrait des constructions de 75 m rendant inconstructibles certaines zones à l'habitation.

## **Présentation des choix d'urbanisme retenus**

Traduction du PADD dans les pièces du PLU

*Entretenir l'attractivité de Potigny et accompagner le développement de la population avec une offre de logement adaptée :*

- Ouvrir l'urbanisation des secteurs et des terrains pour permettre d'accueillir de nouveaux logements ;
- Maintenir le développement de l'habitat individuel ;
- Poursuivre la réalisation de logements aidés ;
- Promouvoir la mixité des formes bâties et leurs statuts ;
- Permettre la construction d'immeubles collectifs ou d'habitats voués à la location.

### *Conforter ce positionnement géographique stratégique :*

- Intégrer les projets relatifs à la mobilité au PLU (aire de covoiturage, voie verte) ;
- Permettre le développement des communications numériques ;
- Conforter la position de Potigny dans son rôle d'animation de pôle relais ;
- Accompagner l'implantation de nouvelles activités par l'extension de zones d'activités ;
- Accompagner la création d'un échangeur complet pour améliorer la visibilité de la commune et de sa zone d'activités.

### *Maintenir et développer l'offre d'équipements et de services*

- Soutenir l'aménagement d'un pôle santé en plein cœur du bourg ;
- Conserver et développer la vie associative de la commune.

### *Assurer la préservation du patrimoine historique minier, élément fort de l'identité potignaise*

- Poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers ;
- Organiser la préservation réglementaire du patrimoine bâti (cités minières) ;
- Mettre en œuvre un cahier de prescriptions architecturales ;
- Travailler et développer le potentiel touristique.

### *Valoriser et développer ce qui fait de Potigny une ville de proximité*

- Développer les services et équipements de proximité ;
- Pérenniser l'artisanat, les services et les commerces existants et favoriser l'installation de nouveaux ;
- Prendre en compte les possibilités de connexions douces ;
- Expérimenter l'aménagement de voies partagées dans le bourg ;
- Organiser les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg en lien avec les communes voisines.

### *Potigny, un cadre de vie et un environnement naturel à préserver et à valoriser*

- Préserver la trame verte et bleue ;
- Protéger les espaces naturels à fort enjeu ;
- Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial ;
- Mobiliser les leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
- Accompagner l'activité agricole (voie de contournement du bourg).

### Projections démographiques retenues dans le cadre du travail conduit sur le PADD

#### Le projet communal

Potigny vise un projet de croissance raisonnable (2300 habitants d'ici 2030). Ce projet répond aux objectifs du ScoT.

## Calcul du « point d'équilibre démographique »

La notion de « point d'équilibre » ou « point mort » est une des méthodes d'approches privilégiée pour mesurer les besoins en logements.

Quant au desserrement des ménages, il s'agit d'une diminution de la taille moyenne des ménages pour cause de séparations, familles monoparentale, jeunes quittant le domicile parental, vieillissement de la population. Le point d'équilibre de la commune est évalué à environ 51 logements (en plus des 130 logements dû au desserrement) d'ici 2030.

## Objectifs de développements urbains

La commune exprime son souhait d'atteindre une population communale d'environ 2300 habitants d'ici 2030. Avec la densité imposée de 15 logements/ha, pour les 181 logements programmés dans le PLU, cela représente un besoin foncier de 12 ha environ.

## Traduction réglementaire du projet d'aménagement et de développement durable

Le rapport de présentation donne des explications sur les différentes dispositions applicables en zones urbaines. Le document présente pour chaque zone, son caractère, sa destination et les principes réglementaires. Il en est de même pour les différents choix retenus pour les douze emplacements réservés.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le rapport d'enquête est de présentation accessible à un public non-averti. Le document est riche en explications, croquis, plans et photos.

### 2.3.2. Etude environnementale

Le PLU de Potigny fait l'objet d'une évaluation environnementale. La société *Gama environnement* sise 57-59 avenue de la Côte de Nacre à Caen (14) a édité un document de 125 pages qui est joint au rapport de présentation.

## Cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000, dite « Solidarité et Renouveau Urbains » qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU sur l'environnement. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont codifiées au chapitre IV, à l'article L104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. La décision de la MRAE n° 2018-2660 du 26 juillet 2018 a motivé la mise en œuvre d'une évaluation environnementale.

## Approche méthodologique de la mise en œuvre de l'évaluation environnementale de Potigny

Le document rappelle en détail les motivations de cette mise en œuvre au regard des orientations du projet du PADD et l'approche de méthodologie de la mise en œuvre de l'évaluation environnementale.

## Rappel des enjeux environnementaux définis lors de l'EIE

Le rappel des enjeux environnementaux est explicité (espaces naturels, trame verte et bleue, paysage et patrimoine, ressource en eau....).

### Evaluation environnementale du PADD

Un tableau présentant un face à face entre les orientations du PADD et les enjeux environnementaux correspondants est édité.

Il appert de la synthèse de l'étude que, dans l'ensemble, le PADD répond bien aux enjeux environnementaux précités. En parallèle, le PADD aspire à mettre en œuvre un développement plus dense du centre bourg. La consommation d'espace agricole apparaît comme un enjeu clé sur le territoire. Enfin, la consommation de foncier projetée devra s'inscrire en compatibilité avec les autres orientations du PADD relatives à la protection des espaces naturels et agricoles.

### Evaluation environnementale sur les secteurs de développement

Le projet de PLU de Potigny compte 4 orientations d'aménagement et de programmation sectorielles. Ces OAP sont décrits en détail avec cartes à l'appui dans le document n° 3 du dossier du PLU. Un tableau met en évidence, les enjeux ou les objectifs en lien avec le projet et les réponses apportées dans l'OAP.

Il en résulte une synthèse qui précise que les plans et objectifs définis dans l'OAP 1 permettent globalement de respecter l'environnement et les différentes orientations mises en œuvre dans le PADD. De même, l'OAP se veut intégratrice d'une nouvelle zone commerciale et artisanale dans la commune en respectant le projet de développement de la commune.

Dans l'OAP 2, les orientations définies permettent de respecter les différentes orientations du PADD et de respecter l'environnement. Toutefois, l'emplacement de l'OAP pose certaines questions quant à son éloignement par rapport au bourg (absence de connexion douce), développement de la commune sur un axe linéaire (RD 240), diminution de la coupure d'urbanisation entre Potigny et Bons-Tassilly.

Les orientations définies dans l'OAP 3 permettent de respecter l'environnement. Néanmoins, compte tenu de l'ampleur de l'aménagement (100 logements), il est à prévoir un phasage en 2 temps, prenant en compte les accès et les espaces actuellement urbanisés.

Les orientations de l'OAP 4 permettent d'intégrer la question environnementale. Cependant, la parcelle au Nord (secteur A) pose question quant à son intégration paysagère au regard de son exposition en entrée de bourg et des espaces bâtis limitrophes.

La synthèse globale précise que Potigny compte quatre OAP, dont deux à vocation économique et deux à vocation résidentielle. Dans l'ensemble les OAP répondent aux objectifs fixés par le SCoT et n'ont pas d'incidence directe sur les enjeux environnementaux. Toutefois, l'OAP économique au sud s'inscrit en extension linéaire et vient réduire la coupure d'urbanisation entre Potigny et Bons-Tassilly. La zone 1AU résidentielle au Nord conduit à un aménagement conséquent en terme d'accueil de nouvelles populations (besoin d'un phasage). Sur l'OAP 4, l'intégration du secteur A pose question quant à sa localisation, sa forme et le manque de cohérence avec les espaces limitrophes.

### Evaluation environnementale du règlement et du zonage

L'évaluation des règlements graphique et écrit consiste à analyser les incidences du PLU sur l'environnement, mettre en exergue les leviers mobilisés pour répondre aux incidences potentielles, proposer en cas d'incidence résiduelle, des mesures alternatives, correctrices ou compensatoires.

L'analyse thématique est déclinée par thèmes détaillés (tableaux, textes et photos) ainsi qu'il suit :

*- Les milieux naturels et la biodiversité*

Les espaces naturels présents sur la commune sont bien identifiés grâce au zonage et au règlement.

*- Les paysages et le patrimoine*

Les qualités paysagères et patrimoniales sont bien identifiées, cependant des extensions urbaines vont impacter les vues sur la commune depuis la plaine et l'absence de protection des vergers à l'Est.

*- La ressource en eau*

Globalement, le projet du PLU de Potigny prend bien en compte la question de la ressource en eau.

*- Les risques et les nuisances, Le climat et l'énergie, La mobilité et les déplacements*

Le zonage et le règlement doivent permettre de favoriser les déplacements (courts). Les itinéraires doux doivent être organisés, connectés et signalés. Le covoiturage est une alternative à étudier.

Le PLU mobilise des leviers favorables à la lutte contre le changement climatique (mobilité alternative à la voiture, formes bâties plus compactes, utilisation de l'énergie renouvelable, place accrue au végétal).

*- La consommation de foncier et l'activité agricole*

Le projet du PLU apparaît compatible avec le SCoT. La consommation d'espaces agricoles permise par le PLU est de 15,03 hectares (économiques, résidentiels, emplacements réservés) ce qui représente 12,8 % de la SAU de Potigny.

Note d'incidence Natura 2000

Aucun site Natura 2000 ne concerne directement le territoire. Cependant, deux sites Natura 2000 existent respectivement à 4,1 km et 6,5 km de Potigny (Zones Spéciales de Conservation de l'ancienne carrière souterraine de Saint-Pierre-Canivet et du Mont d'Eraines). L'analyse effectuée conclue que l'éloignement des sites et l'absence de connexion fonctionnelle avec le territoire excluent tout risque d'impact direct ou indirect.

Prise en compte des documents supra-communaux

L'évaluation environnementale a pour objectif de vérifier que le PLU prend bien en compte les orientations de portée supérieure qui s'imposent à lui. Sont étudiés les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement et à l'énergie, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLU. Les documents ci-après, présentés sont en compatibilité avec le rapport du PLU (SCoT Pays de Falaise, SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, SAGE Orne Aval et Seules, SRCAE de Basse-Normandie, SRCE de Basse-Normandie). Un tableau comportant les rubriques (hiérarchie, orientations, prescriptions et réponses apportées dans le PLU) sont relatives à la préservation de l'armature naturelle et agricole du territoire.

## Indicateurs de suivis

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie, telle que le prévoit le code de l'urbanisme (au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans). Des indicateurs sont définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU. Un tableau liste les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Ce tableau comporte les rubriques : thématique, définition de l'indicateur, enjeux/incidences, unité, disponibilité et périodicité.

## Résumé non technique

Ce résumé reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse, tout en rappelant le contexte dans lequel s'inscrit la démarche. Le résumé précise le contenu de l'évaluation environnementale, son approche méthodologique générale, l'évaluation environnementale du PADD, sur les secteurs de développement, le zonage, le règlement écrit, l'étude d'incidence Natura 2000 et la prise en compte des documents supra communaux.

## Conclusion générale

Au regard des éléments rapportés dans le résumé non technique et de l'analyse plus poussée menée dans le cadre de l'évaluation environnementale, il ressort que le PLU prévoit un développement ambitieux avec une consommation d'espace significative mais qui peut se justifier au regard du scénario projeté, cohérent avec les dynamiques passées et le contexte local. Sur la base du besoin foncier calculé, le PLU prévoit ensuite tout un ensemble de dispositions visant à limiter les impacts du développement et à mieux prendre en compte l'environnement. La démarche d'élaboration du PLU a permis l'émergence d'un projet partagé mettant en œuvre des dispositifs adaptés d'évitement, de protection, de compensation, et de valorisation permettant de bien prendre en compte les impacts potentiels du développement sur l'environnement de la commune. A ce titre, et en dehors des impacts inhérents à chaque projet d'aménagement (consommation foncière notamment), le projet de PLU n'induit, a priori, pas d'impact résiduel nécessitant des modifications notables pour sa mise en œuvre.

### 2.3.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le document comprend 17 pages élaborées en 9 rubriques de la façon suivante :  
Une introduction qui rappelle la portée Juridique du PADD (article L 151-2 du Code de l'Urbanisme) qui précise :

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

**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.

Un contenu qui stipule que le PADD est un cadre de référence et de cohérence à l'échelle communale pour les différentes actions d'aménagement et de développement durables engagées par les élus pour les années à venir. Le document donne des indications sur le PADD et la loi ALUR et précise que cette loi demande à ce que le PADD chiffre ses objectifs et les justifie (consommation du foncier des 10 années précédentes au regard des besoins de logements identifiés par la commune.

Les grands enjeux de la commune de Potigny sont définis par des objectifs à atteindre, à savoir :

- Une offre de logement adaptée pour entretenir l'attractivité de la commune ;
- Conforter un positionnement géographique stratégique ;
- Maintenir et développer l'offre d'équipements et d'activités ;
- Assurer la préservation du patrimoine historique minier ;
- Valoriser et développer le caractère « ville de proximité » qui caractérise Potigny ;
- Préserver un cadre de vie et un environnement naturel.

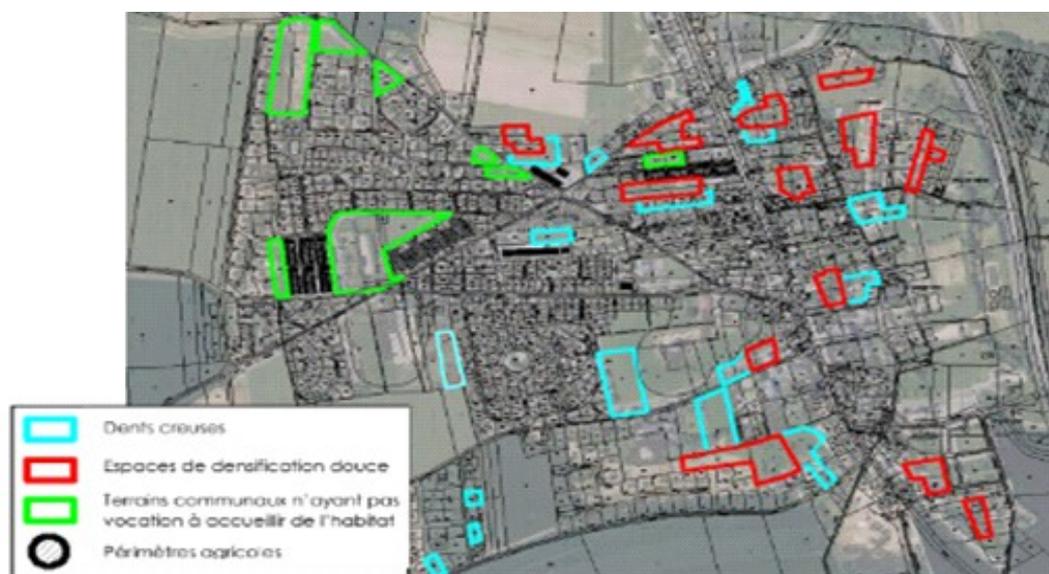
### Projections démographiques

La population de Potigny augmente depuis le début des années 2000. Potigny appartient aux « pôles secondaires » identifiées par le SCoT du Pays de Falaise qui prescrit en termes de logements, plusieurs objectifs quantifiés :

- Créer 25 logements par an ;
- Respecter la densité minimum moyenne de 15 logements à l'hectare ;
- Evaluer le besoin foncier extension à 26,3 ha sur 20 ans.

### Dents creuses repérées

Le travail de diagnostic conduit sur la commune a permis d'identifier les espaces libres de constructions. Ces espaces représentent 3,4 ha de dents creuses « opérationnelles ». L'estimation est évaluée à environ 3 ha de foncier mutable au sein du bourg de Potigny.



## Consommation d'espace sur les dix dernières années

Le diagnostic réalisé révèle que plus de 17 hectares ont été consommés sur la commune sur la période 2006-2016. Ce constat doit conduire à prévoir une modération de consommation.



## Objectifs de développement urbains

Compte tenu de la croissance de la population évaluée à + de 0,80 % par an, soit un objectif d'environ 2300 habitants à l'échéance de 2030 (270 habitants supplémentaires), le besoin en logements pour Potigny à l'horizon 2030 est le suivant :

**180 logements sur environ 12 ha de surface sachant que 3 ha ont déjà été identifiés.** Ceci impose une densification des zones à urbaniser de 15 logements par hectare minimum en cohérence avec le SCoT du Pays de Falaise.

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

La commune de Potigny est un « pôle relais » urbain en termes d'offre de logements et dispose d'arguments en termes de localisation (entre Caen et Falaise), résidentielle et économique. Son offre de commerces, services et équipements polarise les villes et villages environnants.

#### *1. Entretenir l'attractivité de Potigny, et accompagner le développement de la population avec une offre de logements adaptée :*

- par l'ouverture à l'urbanisation afin de permettre d'accueillir de nouveaux logements ;
- Promouvoir la mixité des formes bâties (individuels, collectifs, intermédiaires).

#### *2. Conforter ce positionnement géographique stratégique par les moyens d'actions suivants :*

- Intégrer les projets relatifs à la mobilité (covoiturage, voie verte) ;
- Evaluer les possibilités d'améliorer la desserte (transport en commun) vers Caen ;
- Communiquer auprès des entreprises sur l'avantage économique (situation géographique) ;
- Permettre le développement des communications numériques ;
- Conforter la position de Potigny «pôle relais» dans son rôle d'animation ;
- Accompagner l'implantation de nouvelles activités par l'extension des zones d'activités ;
- Accompagner la création d'un échangeur complet.

*3. Maintenir et développer l'offre d'équipements et de services par les moyens d'actions suivants :*

- Soutenir l'aménagement d'un pôle santé au cœur du bourg ;
- Conserver et développer la vie associative.

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

Potigny possède un patrimoine bâti caractéristique des cités minières. C'est un élément fort à préserver, entretenir et valoriser.

*1. Assurer la préservation du patrimoine historique minier, élément fort de l'identité potignaise par les moyens d'actions suivants :*

- Poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers ;
- Organiser la préservation réglementaire du patrimoine bâti ;
- Mettre en œuvre un cahier de prescriptions architecturales pour assurer l'intégration des évolutions et extensions du bâti minier ;
- Travailler et développer le potentiel touristique.

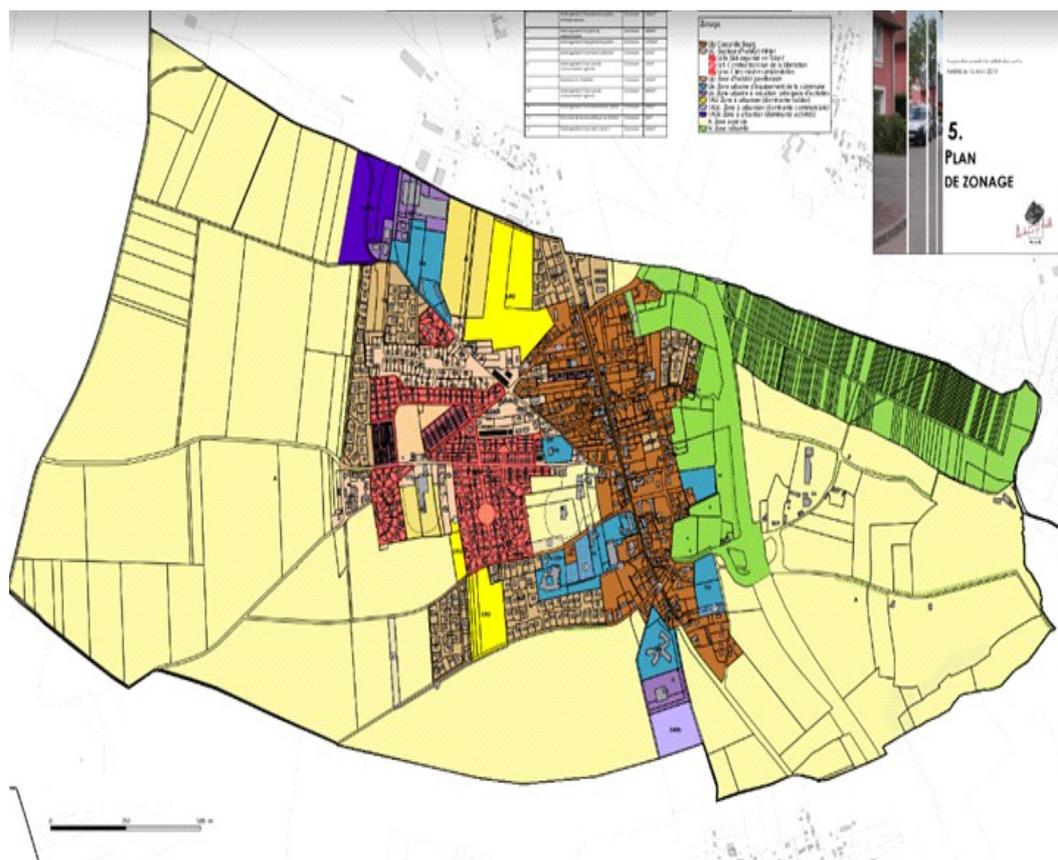
*2. Valoriser et développer ce qui fait de Potigny une « ville de proximité » par les moyens d'actions suivants :*

- Développer les services et équipements de proximité (écoles, transports en commun, médiathèque...);
- Pérenniser l'artisanat, les services et les commerces existants et favoriser l'installation de nouveaux ;
- Expérimenter l'aménagement de voies partagées dans le bourg ;
- Organiser les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg.

*3. Potigny, un cadre de vie et un environnement naturel à préserver et à valoriser par les moyens d'actions suivants :*

- Préserver la trame verte et bleue ( « La Brèche du Diable », le Laizon et les zones humides, les espaces boisés, des vergers) ;
- Protéger les espaces naturels à forts enjeux (haies, prairies humides) ;
- Protéger les espaces fragiles ou présentant un intérêt écologique et/ou patrimonial ;
- Mobiliser les leviers permettant d'améliorer la performance énergétique de certains bâtiments ;
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables ;
- Accompagner l'activité agricole (voie de contournement du bourg pour les engins agricoles).

## 2.3.4. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Quatre orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Potigny.

### 1. Cette orientation d'aménagement située au sud de la commune concerne deux zones 1AU distinctes destinées au développement de l'habitat :

zone A, d'une surface de 0,4 hectares environ ;  
zone B, d'une surface de 2,4 hectares environ.

Inscription paysagère : La frange ouest de la zone A et la frange sud de la zone B doivent constituer une frange paysagère (haies, noues) avec la zone agricole et d'une largeur minimale de 2,50 mètres. Des ouvrages hydrauliques devront être implantés sur les espaces libres.

Ration d'aménagement : Pour la zone B, un espace vert collectif, représentant 5 % de la surface des parcelles devra être réalisé. Une place de stationnement par tranche de 3 logements devra être prévue.

Principe viaire : Des cheminements doux (sentes piétonnes) seront aménagés. La desserte automobile se fera par deux accès principaux depuis la rue du Marché.



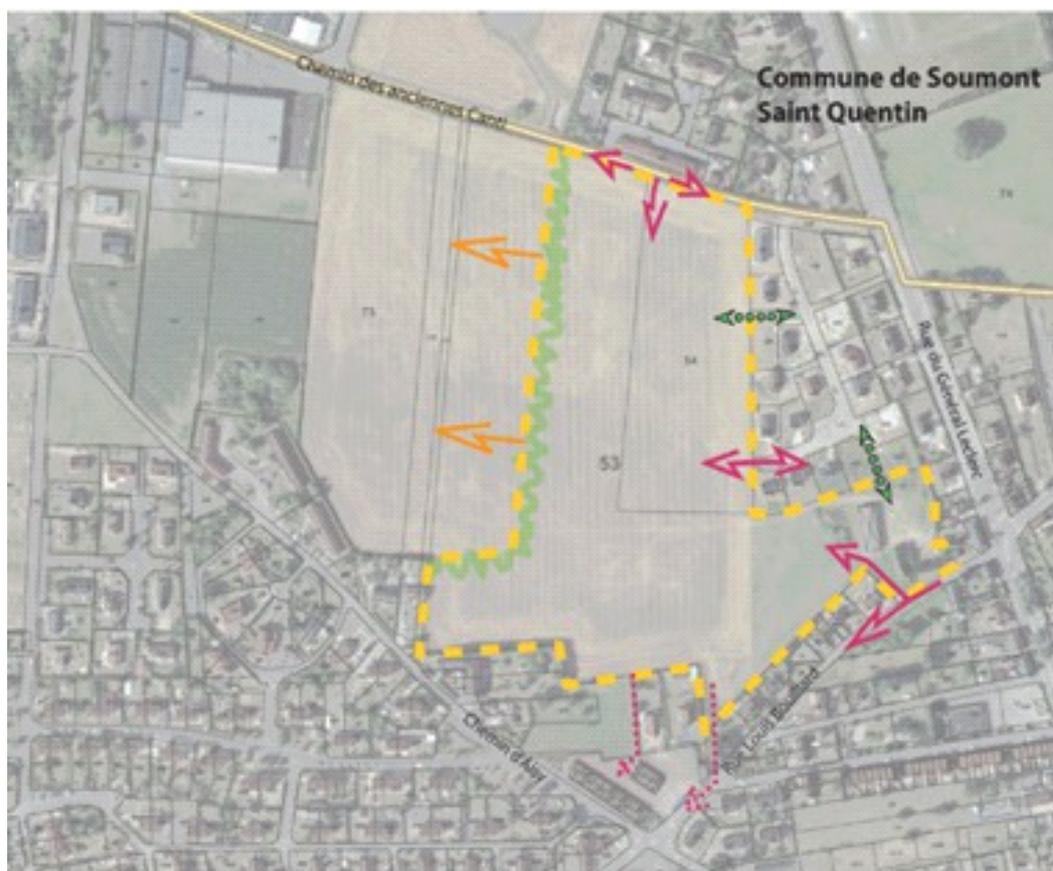
Zone 1

**2. Cette orientation d'aménagement située au nord de la commune concerne une zone 1AU (destinée au développement de l'habitat), d'une surface de 6,4 hectare environ.**

Insertion paysagère : La frange ouest de la zone devra constituer une frange paysagère (haies, noues) pour créer une zone tampon avec la zone agricole et d'une largeur minimale de 2,50 mètres. Des ouvrages hydrauliques devront être implantés sur les espaces libres.

Ratio d'aménagement : Sur le quartier, un espace vert collectif représentant au moins 5% de la surface des parcelles devra être réalisé. Une place de stationnement par tranche de 3 logements devra être prévue.

Principe viaire : Des cheminements doux (sentiers piétonnes) seront aménagés. La desserte automobile se fera par deux accès principaux au nord et à l'ouest de la zone.



Zone 2

**3. Cette orientation d'aménagement située au nord de la commune concerne une zone 1AUx d'une superficie de 6,2 hectares environ. Elle est destinée uniquement aux activités industrielles, artisanales.**

Il existe deux enjeux pour le paysage dans cette zone, la voie de desserte principale (plantation d'arbres tige, arbustives, caduques, fleuries) et les limites entre la zone 1AUx et la zone agricole (gestion des eaux pluviales, plantations de haies bocagères). Les limites avec la zone agricole sont inconstructibles sur une largeur de 5 m.

Les bâtiments devront avoir une architecture sobre. Le contemporain devra être recherché (formes cubiques, bardage gris). Un minimum de cinq places de stationnement devra être aménagé. Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres.



Zone 3

**4. Cette orientation d'aménagement située au sud de la commune concerne une zone 1AUx d'une superficie de 1,75 hectare environ. Elle est destinée au développement de commerces et services.**

Il existe deux enjeux pour le paysage dans cette zone, la voie de desserte principale (plantation d'arbres tige, arbustives, caduques, fleuries) et les limites entre la zone 1Auc et la zone agricole (gestion des eaux pluviales, plantations de haies bocagères). Les limites avec la zone agricole sont inconstructibles sur une largeur de 5m.

Les bâtiments devront avoir une architecture urbaine dotée de faitage et de décrochement de toiture. Des ouvrages hydrauliques pourront être implantés sur les espaces libres.



Zone 4

### 2.3.5. Règlement écrit

Le document présenté se compose de deux chapitres et d'une annexe dénommés respectivement :

- chapitre 1 : champ d'application, portée et contenu du règlement

Le règlement s'applique à la commune de Potigny et gère les dispositions d'urbanisme concernant les modalités d'occupation et d'affectation des sols. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace.

- chapitre 2 : division du territoire en zones

Ce chapitre présente en détail, les différentes zones en précisant les zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles plus précisément, les zones Ub, Uc, Up, Ue, Ux, 1AU, A et N.

Chaque zone comporte des articles, qui précisent, l'occupation et l'utilisation du sol interdites, soumises à des conditions particulières, les conditions de desserte des terrains par des voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public, les dessertes par les réseaux, la superficie minimale des terrains constructibles, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, par rapport aux limites séparatives, les unes par rapport aux autres sur une même propriété, l'emprise au sol des constructions, leurs hauteur maximale, l'aspect extérieur, les obligations en matière de stationnement, d'espaces libres, aires de jeux, de loisirs et de plantations, le coefficient d'occupation du sol, le respect des performances énergétiques et environnementales, les communications électroniques.

- annexe 1

Ce document est constitué d'un cahier de prescriptions architecturales qui vise à rendre compte des différents paysages urbains de Potigny à travers la morphologie et les détails du bâti existant.

On distingue la typologie des ambiances architecturales à travers le bourg rural traditionnel, la première, deuxième et troisième campagnes de construction des cités ouvrières, la période de reconstruction à la suite de la disparition de l'activité des mines de Soumont, puis le développement urbain des années 2000.

### 2.3.6. Plan de zonage

Le règlement graphique du dossier est constitué d'un plan avec la graduation suivante : 16,56 cm correspondent à 500 mètres.

Le document est d'une lecture facile et représente la commune de Potigny. Ce plan comporte une légende est reconstitue les diverses zones du règlement écrit (couleurs différentes), le bâti, la voiries, les haies, les espaces boisés, le périmètre de réciprocité, les zones naturelles et agricoles ainsi que les emplacements réservés (numérotés).

Le Nord géographique est mentionné. Cependant, aucune mention de lieux, de bâtiments communaux, de quartiers n'est répertoriée sur ce plan.

#### EMPLACEMENTS RESERVES

Numéro	Désignation	Bénéficiaire	Surface environ
1	Aménagement d'une voie d'accès	Commune	230m <sup>2</sup>
2	Aménagement d'équipements publics d'infrastructures	Commune	1320m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	3000m <sup>2</sup>
4	Aménagement d'équipements publics	Commune	16700m <sup>2</sup>
5	Aménagement d'une liaison piétonne	Commune	520m <sup>2</sup>
6	Aménagement d'une voie de contournement agricole	Commune	210m <sup>2</sup>
7	Extension du cimetière	Commune	2100m <sup>2</sup>
8-9	Aménagement d'une voie de contournement agricole	Commune	6900m <sup>2</sup>
10	Aménagement d'un cheminement piéton	Commune	500m <sup>2</sup>
11	Poursuite de la voie publique rue de Paris	Commune	50m <sup>2</sup>
12	Aménagement d'une voie « verte »	Commune	2400m <sup>2</sup>

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le plan de zonage est d'une présentation accessible à tous les publics. Les différentes zones sont clairement définies par des couleurs différentes (légende) ainsi que les emplacements réservés. Cependant une dénomination écrite des différents édifices publics aurait été judicieuse pour se repérer facilement sur la carte.

### 2.3.7. Annexes sanitaires

Ces annexes contiennent différents documents :

- **le règlement de l'assainissement collectif** en date de septembre 2018 qui définit les conditions de réalisation des ouvrages de raccordement au réseau d'assainissement et les relations entre l'exploitant et l'abonné de service.

Plusieurs paragraphes décrivent ce règlement : le service de l'assainissement collectif (eaux admises, les engagements de la Communauté de communes, les règles d'usage du service de l'assainissement collectif, les interruptions de service) ; le contrat d'abonnement (souscription et résiliation du contrat, logement en habitat collectif) ; la facture (présentation de la facture, évolution des tarifs, modalités et délais de paiement, cas de non-paiement, cas d'exonération, traitement des surconsommations, contentieux de la facturation) ; le raccordement (obligations du raccordement, le branchement, l'installation et la mise en service, le paiement, l'entretien et le renouvellement, la modification du branchement) ; les installations privées (caractéristiques, entretien et renouvellement, contrôle de conformité et contrôle de conformité lors des cessions immobilières) ; les pénalités et la modification du règlement de service ;

- **Le règlement général de collecte de salubrité des déchets ménagers et assimilés** qui énumère et définit la collecte des déchets ménagers et assimilés et les mesures de salubrité générales. Un glossaire développe les termes usités dans le domaine des déchets ;

- **L'attestation de capacité d'alimentation en eau** éditée par le syndicat « Eau Sud Calvados » crée le 1er janvier 2018. Ce document donne des précisions sur la capacité de production de l'eau et précise que le syndicat est en capacité d'alimenter sans aucune difficulté les futures habitations prévues au projet de PLU de la commune de Potigny ;

- **L'attestation de traitement des eaux usées** rédigée par le Président de la Communauté de communes du Pays de Falaise, atteste que la station de traitement des eaux usées de la commune de Potigny est dimensionnée pour traiter une quantité maximale d'effluents (3 000 équivalents-habitants) et précise que les effluents des futurs lotissements de résidences pavillonnaires pourront être traités par cet équipement, dans la limite de sa capacité nominale.

Deux cartes avec légendes du réseau pluvial et du réseau d'assainissement sont jointes aux annexes sanitaires.

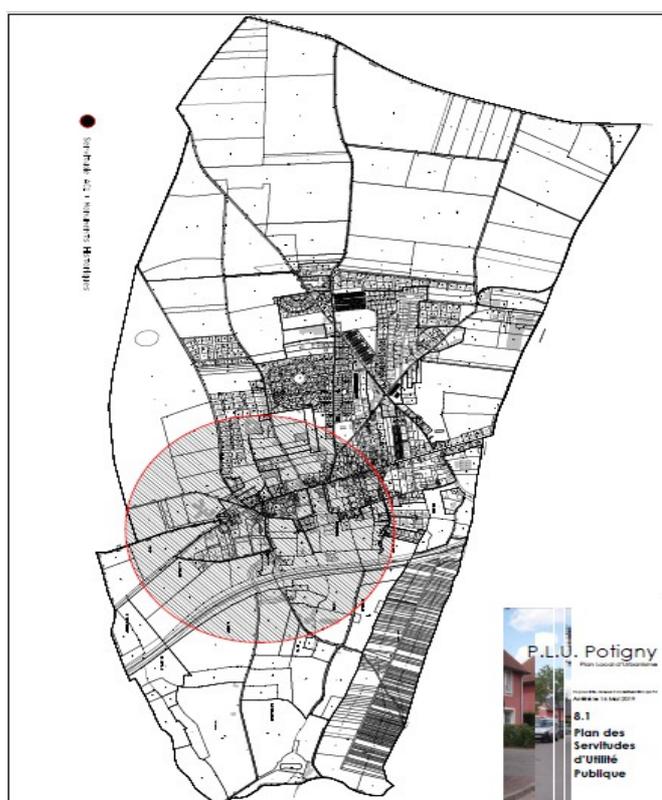
### 2.3.8. Annexes informatives

Cette annexe très documentée (photos, plans) dresse la liste des différents documents composant les annexes informatives : site classé du « tombeau de Marie Joly et Brèche au Diable », site inscrit du « Mont Joly et de la Brèche au Diable », unités de paysages, ZNIEFF I Brèche au Diable, chutes de blocs, géosite – cluse de la Brèche du Diable, zone répartition des eaux de nappes et bassins du Bajo-Bathonien, zones humides, zones inondables, périmètre du S.A.G.E., profondeur de nappe phréatique et plantes locales et invasives.

### 2.3.9. Plan des servitudes d'utilité publique

Ces servitudes sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Sur le territoire de la commune de Potigny, l'église Notre Dame du Rosaire est un monument historique classé au titre du code du patrimoine en date du 11 octobre 1930 et bénéficie d'un périmètre des abords délimités de 500 m.

D'autres monuments historiques sont assujettis à ce périmètre (emprise des deux polissoirs, emprise de la chapelle du Mont Joly, emprise de l'église de Soumont-Saint-Quentin).



### 2.3.10. Texte des servitudes d'utilité publique

Ce texte est composé d'une lettre qui émane du Conseil Départemental du Calvados en date du 15 janvier 2019 et d'un plan.

Le courrier précise qu'il existe actuellement environ 800 plans d'alignement visant des routes départementales, en cours de validité sur le territoire du Calvados. Il s'avère que ces plans très anciens sont devenus totalement obsolètes. Pour ces motifs, le Département a décidé de lancer une démarche d'abrogation de tous les plans d'alignement devenus obsolètes et de ne conserver que ceux dont la pertinence était avérée.

La commune de Potigny est concernée par le plan d'alignement de la route départementale **RD 658**. Sauf refus de la commune, dans un délai de 3 mois, le plan sera abrogé et cessera de produire ses effets juridiques à compter de cette date.

Dans le cadre de cette enquête publique, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) et les différentes Personnes Publiques Associées (PPA) ont été consultées par le pétitionnaire. Celui-ci a apporté des réponses aux questions et observations de ces organismes. Le questionnaire fait l'objet d'un document annexé au rapport d'enquête.

### ***2.3.11. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale***

#### Synthèse de l'avis

Selon la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie (MRAe), le rapport de présentation est globalement bien illustré mais doit être amélioré sur la forme et son résumé. Certaines données doivent être mises à jour.

La réalisation tardive de l'évaluation environnementale dans le dossier n'a pas permis de faire évoluer le projet et de développer la démarche itérative.

Le PLU prévoit la réalisation de 180 logements, dont 45 dans le tissu urbain. Trois zones (1AU) sont à urbaniser d'une surface totale de 8,29 hectares.

L'objectif étant d'accueillir 270 habitants supplémentaires pour atteindre une population de 2300 habitants à l'horizon 2030. Ce développement qui correspond aux objectifs du SCoT, induit une consommation importante d'espace agricole.

Concernant les éléments de la trame verte et bleue, ceux-ci 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 et les mesures « éviter-réduire-compenser » mises en œuvre. De se positionner davantage sur la transition énergétique.

#### Avis détaillé

### **1. Contexte réglementaire de l'avis**

Le territoire communal ne comporte pas de site Natura 2000 et n'est pas littoral, le PLU de Potigny 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.

L'examen a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale notamment au regard des 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 » ;
- d'intégration paysagère des secteurs de développement.

## 2. Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

L'autorité environnementale recommande d'améliorer le rapport de présentation. Les documents présentés sont globalement de bonne qualité sur le contenu, mais méritent d'être mis à jour (cadre juridique). La forme du rapport est à améliorer (la partie relative à l'évaluation environnementale a été intégrée « après-coup ») sans cohérence de forme et de pagination.

## 3. Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est transcrite

### 3.1 Qualité de la démarche itérative

L'autorité environnementale recommande de développer davantage la présentation de la démarche itérative menée pour l'élaboration du projet du 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 à partir de la page 17 dans le rapport. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) n'est pas mentionné. Dans l'articulation du PLU avec ces documents, seule l'analyse vis-à-vis du SCoT a été menée.

### 3.3 Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation

*Le diagnostic* : il expose les évolutions constatées en matière de population et de logements sur la commune ;

*L'état initial de l'environnement* : il aborde les différentes thématiques attendues de manière proportionnée et bien illustrée dans l'ensemble ;

*L'analyse des incidences sur l'environnement* : elle 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.

**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 2000* : elle contient les éléments requis et l'analyse est globalement proportionnée aux enjeux.

*Les choix opérés pour établir le PADD* : ils sont exposés ainsi que les règles applicables dans le rapport de présentation. Le maître d'ouvrage fournit des explications claires quant au dimensionnement du nombre de logements à construire basé sur des estimations de croissance de population et de l'analyse du « point mort ».

La localisation des zones à urbaniser et la justification de chaque zonage sont bien argumentées ainsi que les autres explications (emplacements réservés, développement économique...);

*Les indicateurs et les modalités de suivi* : ils sont retenus pour analyser les résultats de l'application du plan. Le PLU répond à ces obligations en identifiant plusieurs indicateurs par thématique.

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* : il reprend les points essentiels de la démarche d'évaluation environnementale. L'autorité environnementale rappelle que le résumé non technique doit contenir tous les éléments prévus à l'article R.151-3 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**

##### **4.1 Les sols / Consommation d'espace**

En région Normandie, la progression de l'artificialisation des sols a été ces dernières années, cinq fois supérieure à la croissance démographique et la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population (indication INSEE).

L'objectif de la commune de Potigny est d'accueillir 270 habitants pour atteindre 2300 habitants en 2030. Les besoins estimés sont de 180 logements à produire dont 50 pour le « point mort » (maintien de la population) et 130 pour de nouveaux habitants.

L'objectif fixé est en cohérence au regard du SCoT du Pays de Falaise. Les besoins fonciers sont estimés à 12 hectares.

Le repérage des dents creuses permet d'identifier 3 hectares pour la construction de 45 logements et trois zones à urbaniser sur un total de 8,29 hectares afin de réaliser 138 logements (15 logements par hectare).

Le PLU prévoit également deux zones d'activités. La zone 1Aux, d'une surface de 6,2 hectares, correspond à la zone d'activités Ariana prévue dans le SCoT. Au sud de la commune, une zone 1AUc de 1,75 hectare à vocation commerciale est identifiée au plan de zonage.

Le PLU induira au total 16 hectares environ, ce qui est élevé au regard des objectifs de réduction de la consommation d'espace.

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**

Deux entités géographiques caractérisent la commune de Potigny séparées par le bourg. A l'ouest, les terres agricoles et les espaces urbanisés et à l'est, les espaces naturels.

On distingue, le site naturel de la « brèche au diable » bien préservé (ZNIEFF type I) ainsi que le boisement principal (espace naturel) et un boisement plus petit situé au sud-est de la commune (classement EBC). Cependant, un boisement situé au sud de Potigny, le long de la N158 n'est pas du tout protégé.

Pour les haies, le PLU prévoit leur préservation au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager, mais plusieurs haies situées autour de la RN158 et à l'extrême nord-ouest ne sont pas identifiées sur le plan de zonage.

A l'ouest de la commune, les haies sont peu nombreuses et discontinues en raison du caractère agricole de la zone. Afin d'améliorer les continuités écologiques et d'améliorer la gestion des ruissellements d'eaux pluviales, la création de nouvelles haies serait opportune.

Des omissions d'identification apparaissent dans le dossier (partie sud de la zone naturelle (N), le long de la rivière « Le Laizon » et une partie de la haie située le long de l'emplacement réservé n° 8 (contournement agricole) qui est identifiée comme étant à préserver dans le PADD.

Enfin, tous les petits boisements situés entre le bourg et la RN158 (zone N) mériteraient d'être identifiés. Dans la zone 1AUx à vocation d'accueil d'activités économiques, un boisement est particulièrement impacté par la mise en œuvre du PLU.

Ce boisement apparaît dans les entités paysagères de la commune et est constitutif de la trame verte identifiée dans le PLU ; or il est en zone constructible. Un état des lieux de son caractère écologique aurait été nécessaire d'être dressé ainsi que d'analyser les impacts de sa suppression.

Concernant les zones humides, aucune protection n'est prévue mais il est souhaitable de les identifier sur le plan de zonage et de prévoir une disposition dans le règlement écrit. Aucune zone à urbaniser n'impacte une zone humide. Sur le schéma du PADD, une voie de contournement agricole est prévue.

Celle-ci n'est pas reprise sur le plan de zonage (partie longeant la RN158) alors qu'à cet endroit se situe des zones humides. Il faut définir également ce qu'est un « corridor humide », la zone 1AUc étant en partie concernée.

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

Il existe des vergers dans la vallée du Laizon, mais ils ne sont pas identifiés sur le plan de zonage. Ils doivent être protégés. Enfin, une trame jardin a été définie 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

#### Les déplacements

En matière d'urbanisme, l'un des objectifs fixés aux collectivités publiques 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 ».

La commune souhaite développer les connexions douces et l'aménagement de voiries partagées. Plusieurs emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage. Une aire de covoiturage est envisagée avec la commune de Soumont-Saint-Quentin.

Quant à l'accès du site naturel de la Brèche au Diable, il est utile d'identifier les voies empruntées pour se rendre sur ce site.

La prise en compte de la circulation des engins agricoles est prise en compte par la commune (voie de contournement) mais le tracé doit être en cohérence avec le schéma du PADD.

Les bâtiments

Des mesures peuvent être mises en place dans le PLU pour atténuer les impacts sur le climat et favoriser l'adaptation au changement climatique (amélioration de la performance énergétique de certains bâtiments, favoriser le recours aux énergies renouvelables).

Le règlement écrit permet les dispositifs d'énergie renouvelable mais n'est pas plus incitatif ni prescriptif. Pas d'obligations particulières prévues par les orientations d'aménagement.

**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.**

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Le pétitionnaire a répondu à toutes les questions posées par la MRAe, notamment sur les sujets suivants : La présentation de la démarche itérative menée pour l'élaboration du projet de PLU, les extensions de l'urbanisation présentées dans le PAAD, le résumé non-technique, la densité des zones à urbaniser, la trame verte, la protection des zones humides et le projet de recours aux énergies renouvelables et d'économies d'énergies. Le pétitionnaire précise qu'il existe un manque dans la démarche itérative qui ne peut-être rattrapé « après-coup ». Le résumé non technique sera complété. La commune s'entend aux objectifs du ScoT en matière de densité d'espaces, de la trame verte et de la protection des zones humides et précise qu'en matière de maîtrise d'énergétique, aucun objectif chiffré ne sera affiché.

#### **2.3.12. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)**

##### **Avis favorable**

Le 26 juin 2019 par Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) à Nantes (44)

Pas d'objection formulée à l'encontre du projet dans la mesure où celui-ci n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité concernée (IGP Calvados (vin), cidre de Normandie, Porc de Normandie et Volailles de Normandie).

Le 28 juin 2019 par la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) à Caen (14)

La CCI Caen Normandie partage les objectifs du projet du PLU qui consistent à entretenir l'attractivité de Potigny, et accompagner le développement de la population avec une offre de logements adaptée.

Conforter ce positionnement géographique stratégique, maintenir et développer l'offre d'équipements et de services.

Le 19 juillet 2019 par le Conseil Départemental du Calvados à Caen

Rechercher une nouvelle localisation pour la zone 1AUc

Le positionnement de la zone 1AUc (zone à urbaniser à dominante commerciale), au sud du territoire communal, paraît, 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), ni de la forme urbaine (urbanisation linéaire et unilatérale ; atteinte à la coupure d'urbanisation avec la commune voisine).

Mentionner dans les OAP, les formalités à réaliser pour l'aménagement des dessertes des sites d'urbanisation depuis le domaine public routier départemental.

Les 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.

Les OAP prévoient 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) au nord, est également prescrit.

Il existe un projet de liaison douce entre les bourgs de Potigny et de Bons-Tassilly le long de cette route départementale. La nouvelle desserte depuis le domaine public routier départemental nécessitera d'obtenir l'accord exprès du Département préalablement à sa réalisation.

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 et les conventions visant leur réalisation et entretien, devront être prises préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.

A défaut, les services du Département mettront un avis défavorable sur celles-ci. Les OAP concernées pourraient utilement le préciser.

## **Aborder le projet *Fibre Calvados Normandie* dans le rapport de présentation**

Le déploiement des réseaux numériques « Fibre Calvados Normandie » n'est pas abordé dans le diagnostic. Un des objectifs du PADD projette 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 ».

### Commentaire du commissaire enquêteur

Le département du Calvados a posé des questions relatives aux sujets suivants : les zones impactées par l'élaboration du PLU et notamment la zone 1AUc, le déploiement des réseaux numériques, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le pétitionnaire précise que la zone 1AUc sera supprimée, le déploiement des réseaux numériques sera ajouté dans le rapport de présentation du PLU, les formalités à réaliser pour l'aménagement des dessertes des sites d'urbanisation depuis le domaine public routier départemental seront apportées dans les dispositions des OAP.

### Le 9 août 2019 par la Préfecture du Calvados

Le projet du PLU présente 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.

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.

La préfecture émet les réserves expresses et demande de 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 Eviter-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 zones 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.

Commentaire du commissaire enquêteur

Aux différentes questions de la Préfecture du Calvados, le pétitionnaire s'engage à modifier les cartes du PADD relatives aux zones d'extensions de l'urbanisation ouest et nord. La zone 1AUc sera supprimée. Les haies stratégiques et la ripisylve seront protégées, un secteur « N » sera inscrit. Les zones humides avérées seront ajoutées sur le plan de zonage. Les cours d'eau figureront au règlement graphique et le Laizon classé en zone N. (recommandation portée sur l'avis).

Le 30 août 2019 par la Chambre d'Agriculture du Calvados

Le projet du PLU prend en compte l'activité agricole du territoire. En zone Ai, un siège en élevage n'est pas défini dans le règlement, mais décrite comme inconstructible dans le rapport de présentation. Il n'est pas admissible d'entraver davantage cette exploitation déjà contrainte.

Au nord de la commune, une zone Ai est définie avec comme justification l'enclavement de la zone. La chambre d'agriculture demande le reclassement de ces zones Ai en zone A et souhaite que l'étude soit poussée plus en avant pour identifier davantage de potentiel de densification (8,3 ha de dents creuses, 3 ha comptabilisés dans l'enveloppe urbaine).

Les zones 1AU doivent être phasées (zones 1AU de 2,4 ha et 0,4 ha). La zone 1AU de 6,4 ha doit passer en zone 2AU.

Une zone au nord devra être phasée pour maintenir l'exploitation agricole et interdire dans le règlement de la zone 1AU la mention qui interdit les activités agricoles.

Concernant les surfaces relatives aux activités économiques, un phasage est demandé dans la zone 1Aux et doit être conditionnée au remplissage du reste de la zone.

Au sud, la zone 1AUc n'est pas justifiée et consomme des terres de bonne qualité et doit être supprimée. Le projet de voie de contournement agricole ne semble pas coïncider avec le tracé de la carte du PADD et les emplacements réservés 6,8 et 9.

Dans le règlement écrit, les remarques précédemment décrites sont maintenues : article A2, implantation des abris pour animaux à un minimum de 25 m des limites de l'unité foncière. Article A7, recul de 10 m des constructions aux mêmes limites et article A13, possibilité de supprimer des haies pour faciliter l'exploitation agricole sous réserve de compensation.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le phasage des zones 1AU ne semble pas opportun en raison d'un risque de « blocages fonciers » selon le pétitionnaire. La zone 1AUc sera supprimée.

Le 11 septembre 2019 par la Direction Départementale des Territoire et de la Mer à Caen

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis favorable sur les dispositions du règlement du PLU sous réserve de compléter les justifications (spécificités locales des milieux agricoles et naturels, des bâtis) en zones A et N et considère l'absence de 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 un plafond maximal en mètre carré et en pourcentage, de la présence d'une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements, de l'absence de justifications pour le choix de 4 critères (hauteur, densité, emprise au sol et zone d'implantation) et que ces 4 critères assurent le caractère mesuré des extensions et annexes.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le pétitionnaire a pris note des observations de la CDPENAF et prendra en compte au sein du règlement du PLU, l'ensemble des corrections réglementaires proposées.

**Avis défavorable**

Le 11 septembre 2019 par la Direction Départementale des Territoire et de la Mer à Caen

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) émet un avis défavorable considérant que le projet porte sur 28,45 ha en extension de l'urbanisation (augmentation de 10,45 ha) depuis 2006, de l'absence de projet de territoire et de développement avec les autres communes du futur PLUi, que la zone Ai (5,73 ha) n'est pas comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espace et qu'aucune justification n'est apportée, que la création d'une zone 1AUc au Nord de la commune n'a pas de justifications et de l'absence de phasage pour l'urbanisation des zones 1AU en cohérence avec les autres communes (futur PLUi).

Commentaire du commissaire enquêteur

La zone 1AUc sera supprimée. Il s'agit d'une zone située au Sud. La zone 1AU redonne de la cohérence urbaine à un quartier d'habitations de la commune voisine de Soumont Saint Quentin. Quant à la zone Ai, il ne s'agit pas d'une réserve foncière.

## 2.4 PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions que ce soit en matière de respect des dates de permanence, de l'accueil du public à la mairie et de l'organisation matérielle dont la mise à disposition du dossier d'enquête.

La publicité de l'événement a été correctement couverte dans la presse écrite, par affichage et à disposition du public sur les sites informatiques de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et de la mairie de Potigny.

Cette enquête a suscité peu d'intérêt du public, puisque seulement huit personnes se sont présentées lors des différentes permanences à Potigny et aucune personne à la communauté de communes de Falaise.

Quatre personnes ont déposé des observations sur le registre d'enquête à Potigny, aucune à Falaise.

Par ailleurs, aucune question ou observation du public n'a été enregistrée sur les sites informatiques de la mairie de Potigny ou de la communauté de communes du Pays de Falaise.

Au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise, le 25 novembre 2019, à l'issue de l'enquête, j'ai remis à Monsieur GOUPIL Jean-Pierre, vice-président de la Communauté de Communes et à Monsieur KEPPE Gérard, maire de la commune de Potigny un exemplaire du procès-verbal de synthèse des observations écrites recueillies lors des permanences conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement.

Monsieur GOUPIL, Vice-Président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise nous a fait parvenir le mémoire en réponse en date du 10 décembre 2019 par la voie postale et informatique.

## 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

### 3.1 REMARQUES ET OBSERVATIONS

Toutes les questions ou observations du public qui ont été consignées sur le registre d'enquête émanent de personnes qui résident sur la commune de Potigny.

## 3.2 ETUDE DES OBSERVATIONS

### Questions et observations complémentaires des Personnes Publiques Associées (PPA)

Observation n° 1 de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette Commission *émet un avis défavorable* considérant :

que le projet porte sur 28,45 ha en extension de l'urbanisation (augmentation de 10,45 ha) depuis 2006, constate l'absence de projet de territoire et de développement avec les autres communes du futur PLUi, que la zone Ai (5,73 ha) n'est pas comptabilisée dans le calcul de la consommation d'espace et qu'aucune justification n'est apportée, que la création d'une zone IAUC au Nord de la commune n'a pas de justifications, de l'absence de phasage pour l'urbanisation des zones IAU en cohérence avec les autres communes (futur PLUi).

#### Réponse du pétitionnaire

- Concernant la zone IAUC, la demande rejoint celle du Préfet ainsi que celle du Département du Calvados. La zone IAUC est ainsi supprimée. A noter cependant qu'elle constituait un projet qui se définissait « en lien » avec la commune de Bons-Tassilly, au sud de Potigny.
- Sur cette même question du lien d'avec les communes limitrophes, toutes les zones situées au nord de la commune communiquent avec la commune de Soumont Saint Quentin : le chemin des anciennes Cantines s'urbanise de part et d'autre, la zone IAU vient redonner de la cohérence urbaine à un quartier d'habitations existant à Soumont St Quentin, aujourd'hui isolé au nord du chemin ; la zone d'activités « Ariana » est une zone trans-communale imaginée à l'échelle du SCoT, etc.
- Concernant les zones Ai, se référer à la réponse apportée à la Chambre d'agriculture du Calvados sur le même sujet : Il ne s'agit aucunement de constituer une réserve foncière : le classement Ai est un classement contraignant, et ces zones ne sont pas identifiées en tant que potentialités de développement au sein du P.A.D.D.
- Concernant un phasage à mettre en place pour les zones à urbaniser : se référer à la réponse apportée à la Chambre d'Agriculture sur le même sujet (La commune est d'accord pour favoriser le développement de la partie EST de la voie, avant le développement de sa partie OUEST, sans pour autant formaliser un phasage, qui pourrait ici aussi se révéler bloquant vis-à-vis des installations futures.)

#### Commentaire du commissaire enquêteur

A la demande de la Préfecture du Calvados, de la Chambre d'Agriculture et les observations formulées par le Département, la zone IAUC doit être supprimée du projet du PLU. Il s'agit de la zone (à dominante commerciale) située au sud de la commune, d'une superficie de 1,75 hectare. Cette suppression fera l'objet d'une recommandation dans l'avis. Prise en compte des réponses du pétitionnaire quant aux zones AU, Ai et la mise en place d'un phasage dans les zones à urbaniser.

Observation n° 2 de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

La CDPENAF émet **un avis favorable** :

sur les dispositions du règlement du PLU sous réserve de compléter les justifications (spécificités locales des milieux agricoles et naturels, des bâtis) en zones A et N, elle considère :

L'absence de 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 un plafond maximal en mètre carré est en pourcentage, de la présence d'une règle de non transformation des annexes en nouveaux logements, de l'absence de justifications pour le choix de 4 critères (hauteur, densité, emprise au sol et zone d'implantation) et que ces 4 critères assurent le caractère mesuré des extensions et annexes.

Réponse du pétitionnaire

L'ensemble des corrections réglementaires proposées seront prises en compte au sein du règlement littéral du P.L.U.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

**Questions du public devant recevoir une réponse de la C.C. du Pays de Falaise**

Permanence du jeudi 17 octobre 2019 – de 9 h à 12 h à la mairie de Potigny

1. *Monsieur MAURILLE Cyrille 7 rue du village à Potigny*

Cette personne est propriétaire d'une parcelle de 600 m<sup>2</sup> n° 267, cadastrée Ub à Potigny. L'intéressé souhaite qu'une voie routière soit aménagée entre sa parcelle et la rue du Tais. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, l'aménagement d'une voie verte est prévue à proximité (emplacement réservé n° 12).

Réponse du pétitionnaire

Cette demande concerne un projet privé, et ne peut être solutionnée par les outils du P.L.U.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

## 2. Monsieur SERRATO Olivier 96 Impasse des Colombes à Potigny

L'intéressé est propriétaire d'une parcelle de 19,06 ares n° 372, cadastrée A, vc dit de la gare à Potigny. Son voisin, Monsieur PODYMA est propriétaire des parcelles 148 et 149. D'un commun accord, ces personnes souhaitent vendre ces terrains afin que ceux-ci soient urbanisés.

### Réponse du pétitionnaire

Cette parcelle est de nature agricole, ne revêt donc pas de caractère urbain et n'a pas été classée en « U ».

Pour ce qui est du « AU », elle n'a pas été retenue dans le cadre du projet communal, respectant la recommandation des personnes publiques associées de limiter les extensions de l'urbanisation, et reste donc agricole.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

## 3. Madame BOUTEILLER Jacqueline, 11 rue du Village à Potigny

Cette personne est propriétaire de la parcelle n° 62 Ub (constructible) qui accolée à la parcelle n° 267 de Monsieur MAURILLE Cyrille. Elle souhaite également l'aménagement d'une voie routière pour rejoindre la rue du Tais.

Madame BOUTEILLER est également propriétaire de la parcelle 179 (A) d'une superficie de 3,08 ha au sud (lieu-dit 'La Sommière') sur la commune de Potigny. Ce terrain est en indivision (frère et sœurs). Les intéressés souhaitent que cette parcelle soit vendue pour être constructible.

### Réponse du pétitionnaire

Concernant la parcelle 62 : Cette demande concerne un projet privé, et ne peut être solutionnée par les outils du P.L.U.

Concernant la parcelle 179 : Cette parcelle aujourd'hui agricole n'a pas été retenue dans le cadre du projet communal, respectant la recommandation des personnes publiques associées de limiter les extensions de l'urbanisation, et reste donc agricole.

Par ailleurs, ce sujet a été évoqué lors de la réunion P.P.A. du 28 avril 2017 (compte rendu joint), et l'ARD de Falaise ainsi que la DDTM se sont prononcé défavorablement à l'inscription de ce secteur dans le projet de P.A.D.D.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire

**Permanence du mercredi 13 novembre 2019 – de 9 h à 12 h à la mairie de Potigny**

Monsieur Pascal DELCOURT représentant Monsieur Roger DELCOURT (son père), 7 rue Louis Lefèvre à Potigny.

L'intéressé nous remet deux documents relatifs à des terrains que possède son père sur la commune de Potigny. Cette personne souhaite vendre ses terrains dans l'avenir afin qu'ils soient urbanisés.

1. Une partie d'un terrain classé NA, superficie 1ha65, cadastré n° 67 au lieu-dit « sente aux ânes » ;
2. Un terrain classé UC, superficie 35a40ca, cadastré n° 239 au lieu-dit « Impasse de la Roche ».

**Réponse du pétitionnaire**

Concernant la parcelle 67 : ce terrain a un temps été prévu dans les zones de développement urbain de la commune, lors du travail d'élaboration du PLU, mais l'approbation du SCoT du Pays de Falaise a amené la commune à réduire les surfaces « à urbaniser » envisagées.

Ces terrains ont donc été reclassés en zone agricole, et ne font aujourd'hui plus partie du projet de développement de la commune. Les élus invitent cependant le propriétaire à participer à la concertation qui sera mise en place dans le cadre de l'élaboration du P.L.U.I. du Pays de Falaise, qui pourra être l'occasion de reformuler cette suggestion.

Concernant la parcelle 239 : Ces terrains n'ont pas été classés en zone urbaine car il s'agit aujourd'hui de prairies naturelles, d'où leur classement en zone N.

Par ailleurs, ils sont concernés par un périmètre de « présomption de zones humides », sur l'atlas cartographique de la DREAL (se référer aux annexes informatives du PLU). Et les services de l'Etat recommandent au sein de l'avis rendu sur le PLU de renforcer les mesures de protection réglementaire sur ces espaces.

**Commentaire du commissaire enquêteur**

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

## Questions du commissaire enquêteur

### 1. Intégrer les projets relatifs à la mobilité (covoiturage, voie verte)

- Dans le rapport de présentation, il est précisé qu'il existe une pratique du covoiturage sur la commune de Potigny mais que celle-ci est informelle sous sa forme. Un projet d'aire de covoiturage est prévu au Nord du bourg. Comme le souligne la Préfecture du Calvados, **cette aire ne pourrait-elle pas faire l'objet d'un emplacement réservé ?**

- Il existe un projet de voie verte entre les communes de Soumont-Saint-Quentin et Potigny. **Où en est l'étude de ce projet ?**

#### Réponse du pétitionnaire

Comme l'indique la carte figurant en page 12 du document de PADD, le projet d'aire de covoiturage ne fait à ce jour pas l'objet d'une localisation précise. Il serait vraisemblablement envisagé à proximité de la voie d'accès qui mène à l'autoroute, et serait lié à la création d'un échangeur complet. Mais étant donné que l'emplacement réservé est un outil foncier qui réclame une certaine précision, et qui engage la commune sur le plan financier, il n'a pas été retenu pour ce projet.

Il n'est donc pas, aujourd'hui, fixé précisément, ni sur Potigny, ni sur la commune voisine de Soumont Saint Quentin. Il sera mieux défini dans le cadre du travail d'élaboration du P.L.U.I., dont le caractère inter-communal sera plus adapté à cette problématique.

Enfin, le projet de voie verte entre les communes de Soumont-Saint-Quentin et Potigny est en grande partie réalisé : depuis Soumont-Saint-Quentin, une voie en « site propre » a été aménagée, et la traversée sous autoroute a été sécurisée, avec l'installation d'un séparateur de voies pour les piétons et cyclistes. Il reste donc à aménager la liaison entre cet ouvrage et la route d'Argences, sur le territoire de Potigny. Les négociations foncières nécessaires pour cela sont engagées, mais sont complexes.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire quant au projet concernant l'aire de covoiturage qui pourra être effectivement développé dans le cadre de l'élaboration d'un futur PLUi.

## 2. Evaluer les possibilités d'améliorer la desserte (transport en commun)

Le rapport précise qu'il existe en matière de transport en commun, une ligne régulière entre Caen et Falaise et deux lignes complémentaires à vocation scolaire. Sachant qu'il n'existe pas d'alternative à la voiture pour les déplacements pendulaires. Le PADD préconise d'améliorer la desserte de ce mode de transport. **Existe-t-il un projet à ce sujet ?**

### Réponse du pétitionnaire

La commune de Potigny nourrit le souhait de toujours améliorer les conditions de desserte par les transports en commun, pour ses habitants. Le document de PLU n'est cependant pas l'outil qui permettra de solutionner ces problématiques de façon « opérationnelle ». A l'appui du rapport de présentation et du PADD elle pourra cependant ouvrir un temps de concertation avec les acteurs concernés, sur l'ensemble de ces sujets.

Dans le cadre du SRADDET, la Région étudie les modes de déplacements et une attention particulière doit être portée à la ligne Caen Falaise.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note des observations du pétitionnaire et constate que la problématique relative à l'amélioration de la desserte par les transports en commun reste une préoccupation majeure des élus.

## 3. Accompagner la création d'un échangeur complet

Potigny est bien situé sur l'axe routier Caen-Falaise. La commune est desservie par RN 158, la RD 658 et la RD 237. Une réflexion est menée sur l'aménagement d'un échangeur routier en sortie de Potigny. **Où en est cette réflexion ?**

### Réponse du pétitionnaire

Concernant le projet d'échangeur : interrogés sur ce sujet en réunion PPA, les services de l'Etat n'ont pas été en mesure de communiquer des informations précises sur l'état d'avancement de la réflexion, ni d'un hypothétique calendrier de réalisation.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

#### 4. Soutenir l'aménagement d'un pôle santé au cœur du bourg

Une vingtaine de professionnels de la santé exercent leur activité sur la commune de Potigny. Il existe également un établissement pour personnes âgées (EHPAD). Le PADD préconise de soutenir l'aménagement d'un pôle santé. **Existe-t-il un projet à ce sujet ?**

##### Réponse du pétitionnaire

Ce projet a de longue date été accompagné par la commune de Potigny, ainsi que par le Pays de Falaise. Le terrain d'implantation est désormais connu (grand terrain en dent creuse, avec accès situés route d'Argences et rue du Village) et le projet pourrait voir le jour courant 2020.

La communauté de communes a lancé le marché pour recruter un assistant à maîtrise d'ouvrage. Celui-ci devrait être retenu pour début de l'année 2020.

##### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

#### 5. Assurer la préservation du patrimoine historique minier

Afin d'assurer la préservation de ce patrimoine, le PADD préconise d'organiser la préservation réglementaire du patrimoine bâti, poursuivre la réhabilitation des anciens logements miniers, mettre en œuvre un cahier de prescriptions architecturales, travailler et développer le potentiel touristique. **Quelles sont les orientations prises pour assurer cette préservation du patrimoine ?**

##### Réponse du pétitionnaire

L'ensemble des outils présentés au sein du PADD ont été mis en œuvre : le règlement graphique du PLU distingue trois sous-ensembles urbains : les quartiers pavillonnaires « récents » de Potigny, le centre bourg ancien, et le bâti minier. La zone du bâti minier a elle-même été divisée en secteurs, qui correspondent à des typologies architecturales spécifiques. Ces typologies sont détaillées au sein de l'annexe n°1 du règlement littéral : « cahier de prescriptions architecturales » (p 61). Enfin, le développement du potentiel touristique fait globalement partie du projet de revitalisation de centre-bourg, avec sa campagne de valorisation des espaces publics et de création d'équipements (campagne dont le PLU aura été au point de départ de la réflexion). Et sur le plan réglementaire, l'outil majeur mis en place dans cet objectif est le « linéaire commercial » appliqué sur le règlement pour la commune.graphique, qui interdit le changement de destination des pas-de-porte commerciaux le long de la rue du Général Leclerc. Les nombreux commerces et services le long de cette rue étant clairement un facteur d'attractivité

Enfin, le patrimoine naturel est également un facteur d'attractivité important. Présent à l'Est du territoire, mis en valeur par la commune, il a fait l'objet de protections réglementaires fortes dans le cadre du PLU (EBC notamment).

##### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

## 6. Organiser les modes de déplacements doux du quotidien à l'échelle du bourg

Le rapport d'enquête fait ressortir qu'il n'existe pas de modes doux et le PAAD recommande d'expérimenter l'aménagement de voies partagées dans le bourg. **Un projet de pistes cyclables et de zones piétonnes est-il à l'étude ?**

### Réponse du pétitionnaire

L'axe principal de circulation douce identifié par la commune est la « voie verte » qui, à terme, traversera Potigny du nord au sud. Aujourd'hui, la rue du Village a été aménagée en voie partagée, afin de poursuivre cet objectif.

Demain, il est prévu que la rue du Tais soit doublée d'une voie douce en « site propre », afin de prolonger les aménagements de la rue du Village et de rallier la route d'Argences.

Il est également prévu, dans le projet de revitalisation du centre bourg, d'aménager les espaces publics au sud de la rue du Village : espaces qui longent l'école, traversent la rue du général Leclerc et font face à la Mairie, afin de proposer un espace partagé et « apaisé » dans le prolongement de la voie verte.

Enfin, le long de la rue du marché, un emplacement réservé est prévu afin d'élargir la voie et redonner une place propre et sécurisée aux piétons qui rejoignent le collège.

Enfin, les RD237 et 658 qui traversent Potigny sont inscrites au sein du schéma cyclable du Pays de Falaise.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire et constate que la commune s'investit dans l'organisation des modes de déplacements doux.

## 7. Accompagner l'activité agricole (voie de contournement)

Il est prévu dans le PADD et sur le plan de zonage un projet de voie de contournement agricole. Des emplacements réservés sont retenus à ce sujet dans le cadre de l'élaboration du PLU (ER 6, 8 et 9). La Chambre d'agriculture du Calvados a souhaité avoir des éléments concrets sur la voie projetée. La commune se tient à la disposition de cet organisme pour en préciser le projet. **Dans le cadre de cette enquête publique, pouvez-vous apporter des précisions utiles sur ce projet de contournement ?**

### Réponse du pétitionnaire

Le projet de voie de contournement est une nécessité aujourd'hui pour des raisons de sécurité principalement. Les engins empruntent actuellement la rue du Général Leclerc pour traverser Potigny du nord au sud, à des heures où cette voie est fréquentée par un public « fragile » (enfants et personnes âgées).

Vu la nécessité d'aménagements pour résoudre cette problématique, la commune a envisagé plusieurs scénarios. Celui qui est retenu à ce jour est celui qui emprunterait les emplacements réservés n°6, 8 et 9, c'est-à-dire un contournement par l'Ouest de la commune.

Ce scénario est aujourd'hui privilégié par rapport à un contournement Est, car il traverse des espaces de plaines agricoles au sein desquels des chemins ruraux existent, ou pourraient être facilement créés. Les espaces « Est » de la commune sont tantôt des espaces de prairies naturelles, sujets aux contraintes d'humidité (cf. annexes informatives du PLU), tantôt des espaces de plateaux rocheux. Ils permettrait un cheminement plus court en distance mais demanderait la réalisation de travaux de voirie plus complexes.

En conclusion, aucune solution n'est écartée par la commune à ce jour, mais le scénario retenu devra être confronté à une rencontre avec les partenaires « institutionnels » concernés, ainsi qu'à une concertation avec les agriculteurs acteurs du territoire.

### Commentaire du commissaire enquêteur

Pris note de la réponse du pétitionnaire.

## **4. CLOTURE DE L'ENQUETE**

Le registre d'enquête a été clos le vendredi 15 novembre 2019 à 17 heures.

Le Procès-verbal de synthèse a été remis le 25 novembre 2019 à 10 heures à Monsieur GOUPIL Jean-Pierre, vice-président de la Communauté de Communes et à Monsieur KEPA Gérard, maire de Potigny au siège de la Communauté de Communes du Pays de Falaise.

Le mémoire comportant les réponses a été rédigé par cet édile le 9 décembre 2019 et transmis par voie postale et informatique le 10 décembre 2019 à Monsieur le commissaire enquêteur qui en a accusé réception.

Mes conclusions avec l'avis motivé font l'objet d'un document séparé, annexé au rapport.

L'ensemble du dossier comprenant le rapport, les conclusions et avis ainsi que les pièces annexes a été remis à Falaise à Monsieur GOUPIL Jean-Pierre, vice-président de la Communauté de Communes du Pays de Falaise et à Monsieur KEPA Gérard, maire de Potigny, le mercredi 18 décembre 2019.

Une copie du rapport, et des conclusions et de l'avis motivé est adressée à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

## **B- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé qui est joint au présent rapport.

Cormelles le Royal, le 13 décembre 2019

Le commissaire enquêteur

P. Boiton

