



Mission régionale d'autorité environnementale  
Normandie

*Conseil général de l'environnement  
et du développement durable*

Rouen, le 26 septembre 2019

*Mission régionale d'autorité environnementale  
de Normandie*

**Affaire suivie par :** *Corinne ETAIX*

**Tel :** 01 40 61 79 29

**Courriel :** [corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr](mailto:corinne.etaix@developpement-durable.gouv.fr)

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

Monsieur le Président,

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

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

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

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

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

La présidente de la mission régionale  
d'autorité environnementale

Corinne ETAIX

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

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



Mission régionale d'autorité environnementale

Normandie

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

n° : 2019-3162

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

# Préambule

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

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

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

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

\* \*

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

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

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

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

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

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

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

## Synthèse de l'Avis

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

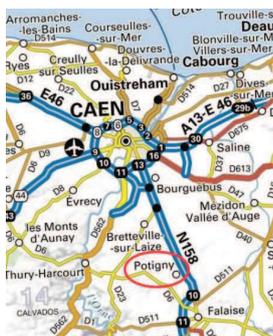
Le rapport de présentation est globalement bien illustré mais il mériterait d'être mis à jour sur certaines données et gagnerait à être amélioré sur la forme, de même que son résumé. L'évaluation environnementale retranscrite dans le dossier est intéressante, cependant sa réalisation tardive n'a pas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

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

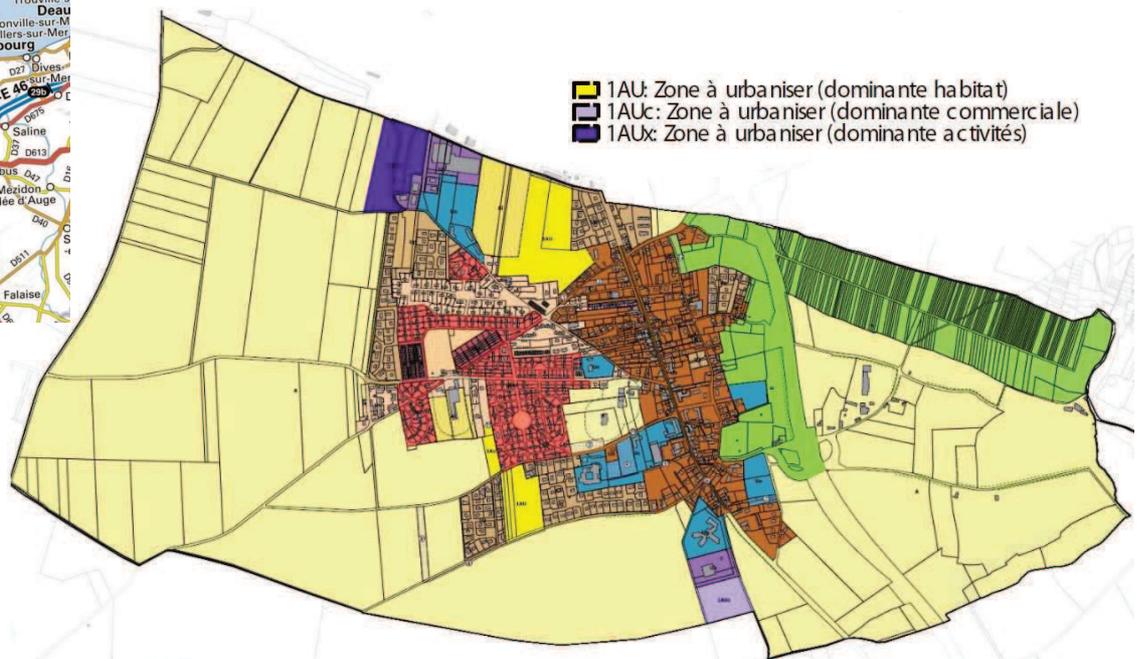
Concernant la prise en compte de la biodiversité, si le site naturel de « la Brèche au diable » est bien protégé, les éléments de la trame verte et bleue tels que les haies, les boisements, les vergers et les zones humides pourraient être davantage préservés.

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

Localisation de la commune de Potigny (source : géoportail)



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



## Avis détaillé

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

### 1. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DE L'AVIS

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

Le territoire ne comportant pas de site Natura 2000<sup>1</sup> et n'étant pas littoral, le PLU n'était pas soumis d'emblée à évaluation environnementale mais à la procédure d'examen au cas par cas. En application des articles R. 104-28 à 33 du code de l'urbanisme, le PLU a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas par M. le Président de la communauté de communes du Pays de Falaise, reçue le 13 juin 2018 par l'autorité environnementale. L'examen a conclu à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, décision prise par la mission régionale d'autorité environnementale en date du 26 juillet 2018. Cette décision<sup>2</sup> soulignait notamment les enjeux du territoire en matière de préservation des sites d'intérêt écologique et/ou paysager, de consommation d'espace agricole, de préservation de la biodiversité y compris « ordinaire » et d'intégration paysagère des secteurs de développement.

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

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

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

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

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

2 Consultable à l'adresse suivante : [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/d\\_2018\\_2660\\_plu\\_potigny\\_delibere\\_s.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/d_2018_2660_plu_potigny_delibere_s.pdf)

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

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

#### 3.1. QUALITÉ DE LA DÉMARCHE ITÉRATIVE

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

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

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

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

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

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

Les documents supra-communaux à prendre en compte par le PLU sont présentés dans le rapport à partir de la page 17. Le territoire est concerné par la directive territoriale d'aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADT), le SDAGE<sup>3</sup> du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, le SAGE<sup>4</sup> Orne Aval – Seulles, le SRCE<sup>5</sup> de Basse-Normandie, le SRCAE<sup>6</sup> de Basse-Normandie, le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Falaise et le programme local de l'habitat (PLH) du Pays de Falaise. Le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en cours d'élaboration, qui remplacera le SRADT, aurait pu être mentionné. L'articulation du PLU avec ces documents est ensuite présentée dans la partie relative à l'évaluation environnementale du rapport de présentation ; seule

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

4 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux.

5 Schéma régional de cohérence écologique.

6 Schéma régional climat air énergie.

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

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

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

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

- **L'évaluation des incidences Natura 2000<sup>7</sup>**, élément obligatoire en application de l'article R. 414-19 du code de l'environnement pour tous les PLU soumis à évaluation environnementale, est présentée page

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.1. LES SOLS / CONSOMMATION D'ESPACE**

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

démographique<sup>8</sup> et, selon l'INSEE<sup>9</sup>, la croissance du parc de logements a été cinq fois plus importante que celle de la population.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4.2 LA BIODIVERSITÉ ET LE PAYSAGE**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4.3 L'AIR ET LE CLIMAT**

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

- Les déplacements

Le PADD indique que « la commune souhaite développer les connexions douces mais également l'aménagement de voiries partagées ». Les orientations d'aménagement prévoient en effet l'aménagement de « cheminements doux » avec l'objectif de raccorder les nouveaux projets aux quartiers existants mais aussi d'améliorer les connexions avec les communes voisines. Ces orientations sont aussi présentes pour les zones d'activités mais il aurait pu être ajouté une disposition relative au stationnement vélo, notamment pour la zone 1AUc destinée à l'accueil de commerces. Pour la réalisation de ces cheminements destinés aux modes actifs<sup>10</sup>, plusieurs emplacements réservés sont prévus sur le plan de zonage. Par ailleurs, la commune envisage une aire de covoiturage avec la commune voisine de Soumont-Saint-Quentin.

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

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

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

- Les bâtiments

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

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

précarité énergétique » et « favoriser le recours aux énergies renouvelables (notamment biomasse, énergie solaire, petit éolien) tout en préservant les vues paysagères ». Le règlement écrit permet donc les dispositifs d'énergie renouvelable mais n'est pas plus incitatif ni prescriptif. Les orientations d'aménagement ne prévoient pas non plus d'obligations particulières, alors que l'enjeu a été identifié dans l'évaluation environnementale du PLU (p. 15 « *intégrer une réflexion bioclimatique dans la conception des futurs aménagements* »). Or, sur la base des articles L. 151.21<sup>11</sup> et R. 151.42 du code de l'urbanisme, une ambition plus affirmée de réduction des émissions de gaz à effet de serre, avec des actions et des objectifs clairs pour les aménageurs, aurait pu être affichée. Le PLU aurait ainsi pu être complété par des recommandations en faveur d'un habitat durable, et de l'usage de matériaux énergétiquement performants.

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

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