

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 21 juin 2019**

DBS08-2019

Le 21 juin 2019, à 12 h 30, le Bureau Syndical "Socle" régulièrement convoqué le 12 juin 2019, s'est réuni aux Rives de l'Orne à Caen, Hémicycle de Caen la mer, sous la présidence de Xavier PICHON, Vice-Président.

En exercice

- au titre du SCoT 34
- au titre du Socle 39

Présents

- au titre du SCoT 20
- au titre du Socle 23

Votants :

- au titre du SCoT 24
(4 pouvoirs)
- au titre du Socle 27
(4 pouvoirs)

*Date d'envoi de la
convocation : 12/06/2019*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Bernard ENAULT, M. Laurent PAGNY

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

Mme Monique GARNIER, Mme Marie- Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Michel BAR, M. Jean-Claude BRETEAU, M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Jean-Philippe MESNIL, M. Pascal POURNY

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI), M. Jean-Marc PHILIPPE (pouvoir à M. Patrick LECAPLAIN), M. Marc POTTIER (pouvoir à M. Marc LECERF)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à M. Michel BAR)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Grégory BERKOVICZ,

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSIELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

M. Claude LETEURTRE

**AVIS SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N°1 DU PLU
DE ROTS**

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE ROTS

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Rots, commune déléguée de la commune nouvelle de Rots, est une commune de la Communauté urbaine Caen la mer et est classée « commune de la couronne périurbaine proche » dans le SCoT Caen-Métropole. Elle est actuellement couverte par un PLU ayant été approuvé le 3 Mars 2014. La procédure de Modification n°1 du PLU a été reçue au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 5 Mai 2019.

- La commune déléguée comptait 1 538 habitants en 2015, en stagnation, avec +0,1 % par an entre 2010 et 2015.
- Le PLU de 2014 n'avait pas ouvert de zone 1AU, il avait seulement zoné une zone 2AUr pour l'habitat et une zone 2AUe pour l'économie.
- Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Roseaux, opération à dominante habitat, a été créée le 2 mai 2017 sur environ 18 hectares.

B/ Projet de la Commune

Ouverture à l'urbanisation d'une des deux zones 2AUr inscrites au PLU de Rots en 2014 (celle située dans la continuité de la zone agglomérée, entre le bourg et la Croix Vautier), afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Roseaux.

La Modification entraîne donc une :

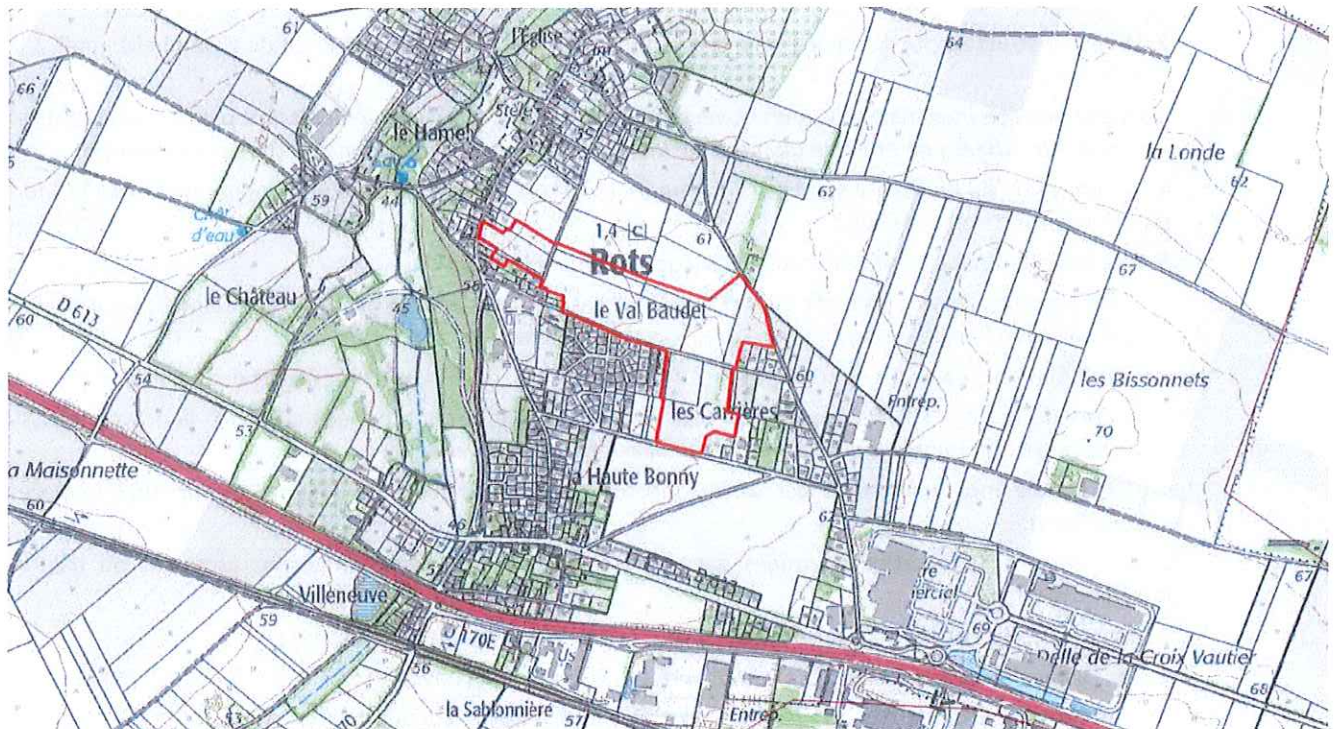
- Création d'une OAP.
- Modification du Règlement graphique.
- Modification du Règlement écrit.

Objectifs de la Commune :

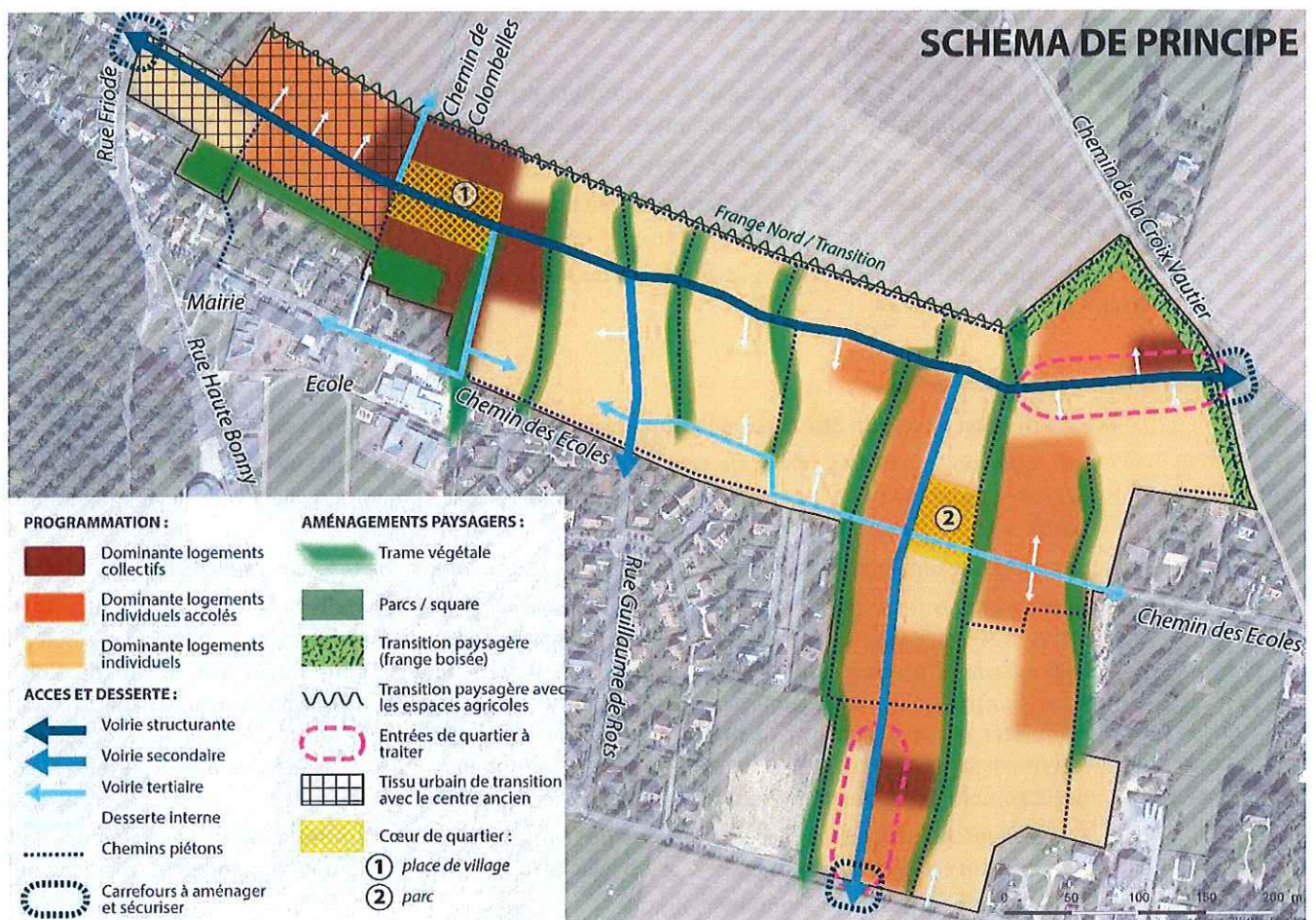
- permettre l'accueil des jeunes ménages désireux de s'installer sur le territoire,
- diversifier durablement l'offre de logements afin de satisfaire les demandes des jeunes ménages, des jeunes décohabitants, des familles monoparentales et des personnes âgées au niveau communal mais également afin de contribuer à cet objectif rappelé dans le SCoT et le PLH à l'échelle de la Communauté Urbaine,
- favoriser le parcours résidentiel des habitants en proposant une typologie de logements plus adaptée,
- réaliser un programme assurant une mixité des formes construites et répondant à une composition valorisant la qualité des espaces publics et le cadre de vie proposé aux futurs résidents,
- développer un habitat raisonné, accessible avec des objectifs environnementaux forts,
- assurer la pérennité des commerces et des services en place dans le centre-bourg,
- proposer des possibilités d'habitat à proximité de zones d'emploi importantes,
- réorganiser et réguler les flux automobiles, l'enjeu est d'utiliser ce réseau viaire existant et de le hiérarchiser dans un nouveau maillage ; de plus l'aménagement de la voie de contournement à l'Est sur le tracé du Chemin de la Croix Vautier est prévu,
- mettre en place un maillage de « circulations douces »,
- valoriser les espaces publics existants et aménager de nouveaux espaces publics, d'espaces verts ou de détente.

- OAP

Localisation et périmètre :



L'OAP se situe de part et d'autre du chemin des Ecoles dont la principale zone, située au nord de celui-ci, s'étendra de la rue Froide au chemin de la Croix Vautier.



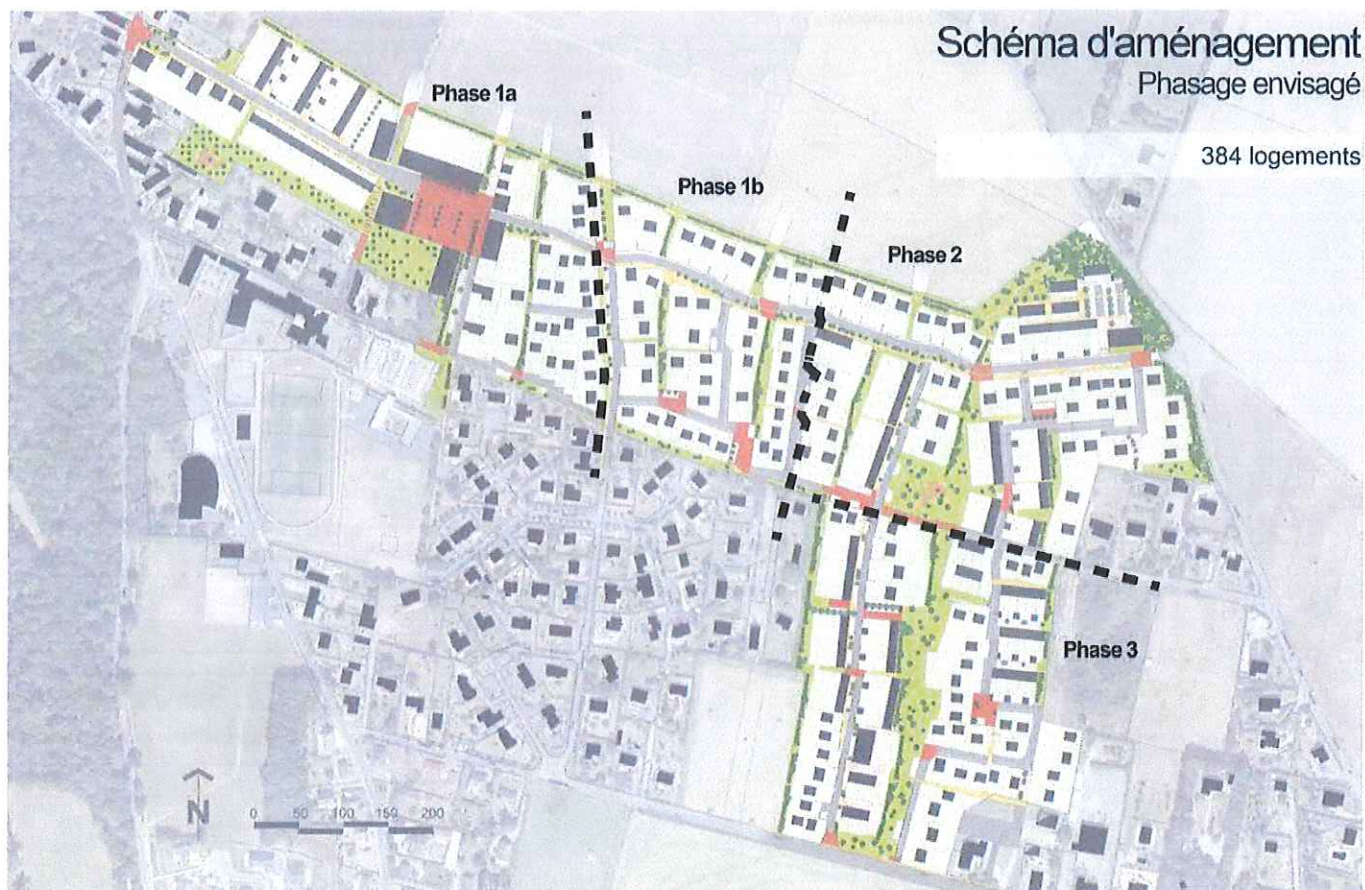
Grands principes d'aménagement :

1. Un maillage de haies bocagères orientées nord/sud rythme le quartier et permet la création d'îlots construits ;
2. Une voie structurante est/ouest relie le Chemin de la Croix Vautier au Chemin de Colombelles puis à la Rue Froide ;
3. Une connexion maximale aux voies et venelles existantes pour assurer le lien entre quartiers existants et le projet ; **Un schéma de principe du maillage viaire est présent, accompagné de coupes de principe.**
4. La connexion du quartier à son environnement et aux territoires environnants (notamment Caen-la-Mer) par les transports en commun ;
5. Une densité d'habitat qui s'inscrit dans la continuité de l'existant :
 - les parcelles libres s'insèrent au sud du projet entre le lotissement de la Haute Bonny et les parcelles urbanisées à l'angle du Sentier des Fontaines et du Chemin de la Croix Vautier ;
 - les bâtiments collectifs se trouvent essentiellement aux abords des trois entrées de l'opération ;
 - près de la Rue Froide, une trentaine de maisons individuelles groupées créent le lien avec le tissu urbain existant (plutôt dense et dans un maillage parcellaire resserré) ;**La densité moyenne nette est de 35 logements par hectare (384 logements sur 10,9 hectares cessibles).**
6. Des entrées de quartier marquées par des formes urbaines denses (maisons groupées ou habitat intermédiaire) ;
7. Une conception urbaine favorisant l'application des principes du bioclimatisme ;
8. Des franges de quartier traitées avec soin pour une intégration paysagère :
 - au Nord, une bande d'une largeur variable crée un filtre visuel depuis l'extérieur ;
 - à l'Est, des bosquets créent un seuil entre campagne et village ;**Un schéma de principe du plan paysager est présent, accompagné de coupes pour les haies bocagères et la frange Nord (constituée d'une haie bocagère, d'une noue et d'une sente paysagère).**
9. Des percées visuelles vers l'extérieur :
 - la perspective sur le clocher qui existe aujourd'hui est valorisée et préservée en plusieurs points du quartier (prolongement de la Rue Guillaume de Rots et Chemin de Colombelles) ;
 - la Frange Nord n'est pas un écran opaque ;
10. Une large place pour les modes de déplacements doux : le quartier est maillé de nombreuses sentes piétonnes et desservi par une majorité de voies partagées pour une circulation apaisée des véhicules ;
11. Des espaces publics nombreux parsèment le quartier, ce sont de véritables lieux de convivialité qui favorisent la vie de village.

Programme de constructions :

- Construction d'environ 384 logements sur environ 10,9 hectares de foncier cessible.
- Les nouveaux logements seront de **typologie variée** : habitat individuel (environ 2 logements sur 5), habitat intermédiaire et/ou groupé (environ 2 logements sur 5), habitat collectif (environ 1 logement sur 5).
- La surface maximale de plancher pouvant être créée sur l'emprise de la ZAC sera de 55 000 m².
- Le programme respecte le principe de mixité sociale et tend à répondre aux objectifs du futur PLH 2019-2024. **Part prévue de 20 % de logements locatifs sociaux.** Pour favoriser l'accession maîtrisée, le programme propose une offre diversifiée en intégrant une **part de PSLA (Prêt Social Location-Accession)** pour les programmes en promotion et en **maîtrisant le prix des terrains à bâtir**. Pour compléter ces dispositifs et favoriser l'accession sociale, les programmes de logements collectifs, intermédiaires et de maisons groupées vont intégrer une part d'accession sociale à la propriété, avec des logements qui pourront être aidés financièrement par Caen La Mer.
- En outre la ZAC accueillera, sur les emprises de la réserve foncière à destination de la commune, des **équipements structurants** à utiliser selon les besoins de la commune (équipement médical ou paramédical, équipement communal...).

Phasage :



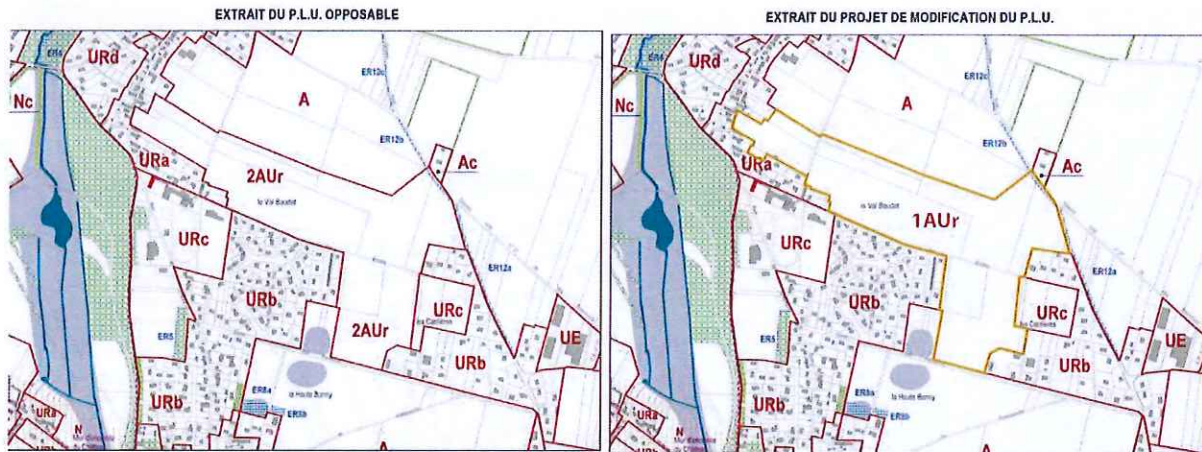
Quartier des Roseaux à Rots

Paysagistes concepteurs et urbanistes : Vert Latitude | Architectes : SOON | BET VRD : AménaGéo | AFCE BET Développement durable

Présentation du 20 Février 2019

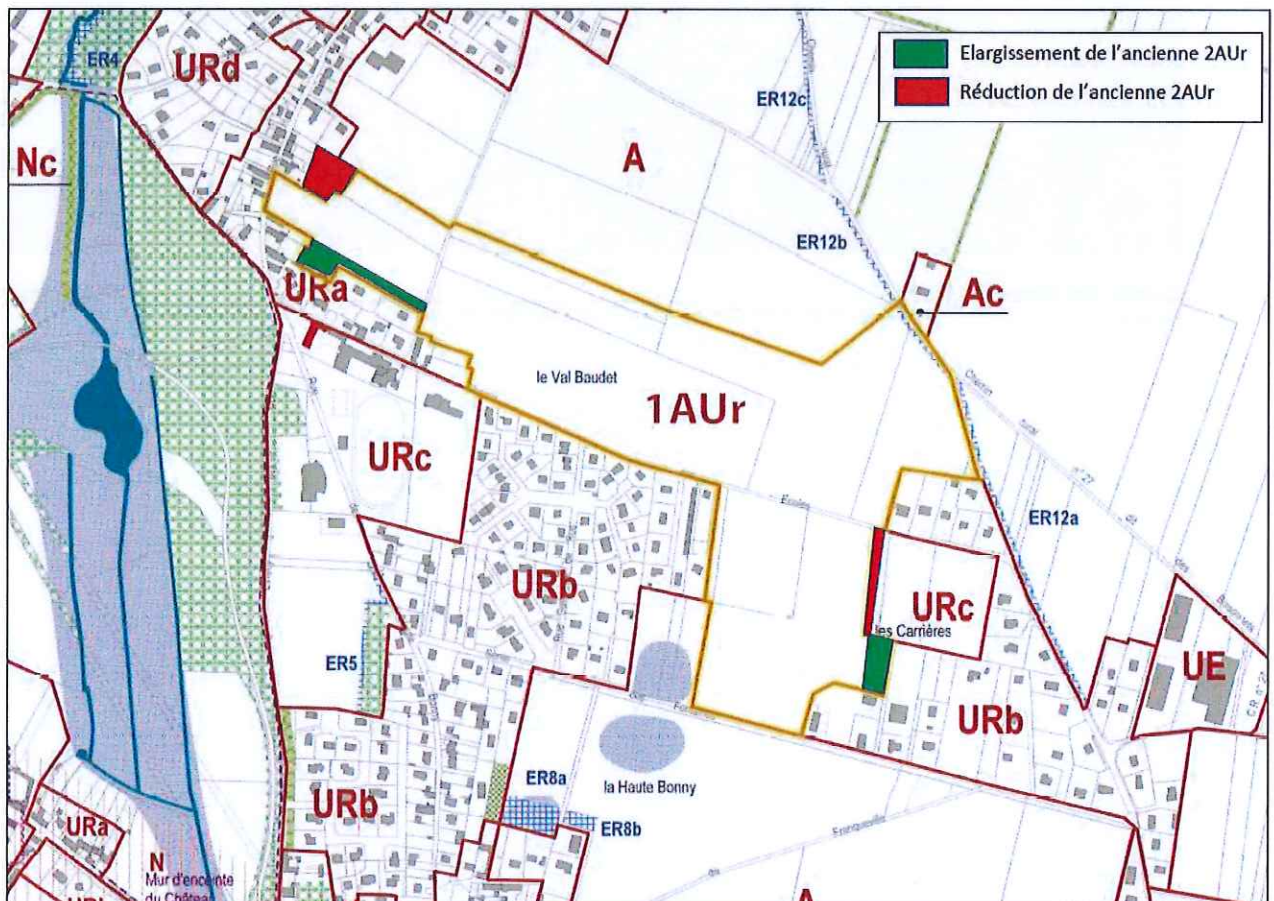
Concessionnaire : EDIFIDES

- Règlement graphique



Le périmètre de la zone 2AUr est ajusté pour s'adapter à l'évolution du PLU depuis 2014 et au périmètre de l'opération de ZAC.

Zone U rétrécie ou agrandie par endroit au profit de la zone 1AUr : les ajustements, soit en perte, soit en gain, s'équilibrent.



Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 12 Juin 2019 propose un avis favorable, assorti de la réserve et des remarques suivantes au titre du SCoT Caen-Métropole :

Réserve :

- L'OAP créée ne prévoit pas de développement commercial dans la ZAC dans le nouveau quartier, mais le Règlement écrit autorise pourtant les commerces dans la zone 1AUr créée. Il est alors nécessaire, dans le Règlement écrit (article 2) de faire un renvoi au DAAC (Document d'Aménagement Artisanal et Commercial annexé au DOG du SCoT Caen-Métropole). Cela concerne pour la commune les projets commerciaux de plus de 300 m² de surface de vente.

Remarques :

- La Notice de présentation informe que « La totalité du site est utilisée par l'agriculture en terres labourables. On ne recense aucune construction ou bâtiment à usage agricole. La commune est propriétaire de la majorité des parcelles. » et que « Plusieurs exploitants agricoles sont concernés dans le périmètre pour des surfaces variables. ». Elle pourrait cependant développer l'évaluation des incidences de l'ouverture à l'urbanisation sur la viabilité de l'exploitation affectée (notamment en précisant le type de culture et le ratio de surface ouverte à l'urbanisation sur la surface totale exploitée) (Orientation 3.5 du DOG).
- Le seul risque identifié concerne la remontée de nappe souterraine dans la pointe Sud du site, avec une nappe atteinte à faible profondeur. Le dossier ne comporte pas d'information supplémentaire et le projet zone 1AUr dans le Règlement écrit ne compte par de règle sur ce point. La protection contre le risque de remontée de nappe pourrait donc être renforcée (Orientation 8.1 du DOG).

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Modification n°1 du PLU de Rots, assorti de la réserve et des remarques inscrites ci-dessus.
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président,


Joël BRUNEAU





Le 01/07/2019, M. le Préfet de la Région Île-de-France a reçu de M. le Maire de la commune de...

Le 01/07/2019, M. le Maire de la commune de... a adressé à M. le Préfet de la Région Île-de-France...

Le 01/07/2019, M. le Maire de la commune de... a adressé à M. le Préfet de la Région Île-de-France...

Le 01/07/2019, M. le Maire de la commune de... a adressé à M. le Préfet de la Région Île-de-France...

Le 01/07/2019, M. le Maire de la commune de... a adressé à M. le Préfet de la Région Île-de-France...



Signature and stamp of the official.

Text block containing administrative details or notes.