

commune nouvelle de Rots

plan local d'urbanisme

pièce n°02a

Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D.



APPROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 30 juin 2022

le président, Joël BRUNEAU

LASSON

POS élaboration approuvée le 31 juillet 1981
Modification n°2 approuvée le 26 novembre 2012

ROTS

POS élaboration approuvée le 13 septembre 1983
POS révision approuvée le 25 février 2002
PLU élaboration approuvée le 03 mars 2014
Modification n°1 approuvée le 30 janvier 2020

SECQUEVILLE-EN-BESSIN

POS élaboration approuvée le 19 juillet 1983
POS révision approuvée le 28 avril 1994
PLU élaboration approuvée le 21 mai 2015

En introduction...

Portée et contenu réglementaire du P.A.D.D.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune nouvelle de ROTS est pensé pour la quinzaine d'années à venir (2021-2036).

Il explicite les choix et objectifs qui fonderont les orientations et règles qui seront déclinées dans les autres pièces du PLU.

Il sera compatible avec les documents et programmes supra-communaux qui s'imposent à l'aménagement et à l'urbanisation du territoire, dont en particulier le Programme Local de l'Habitat (PLH) et le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Caen la mer.

ARTICLE L151-5* DU CODE DE L'URBANISME

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

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

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour (...) la commune.

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

** version applicable au 1^{er} juin 2021*

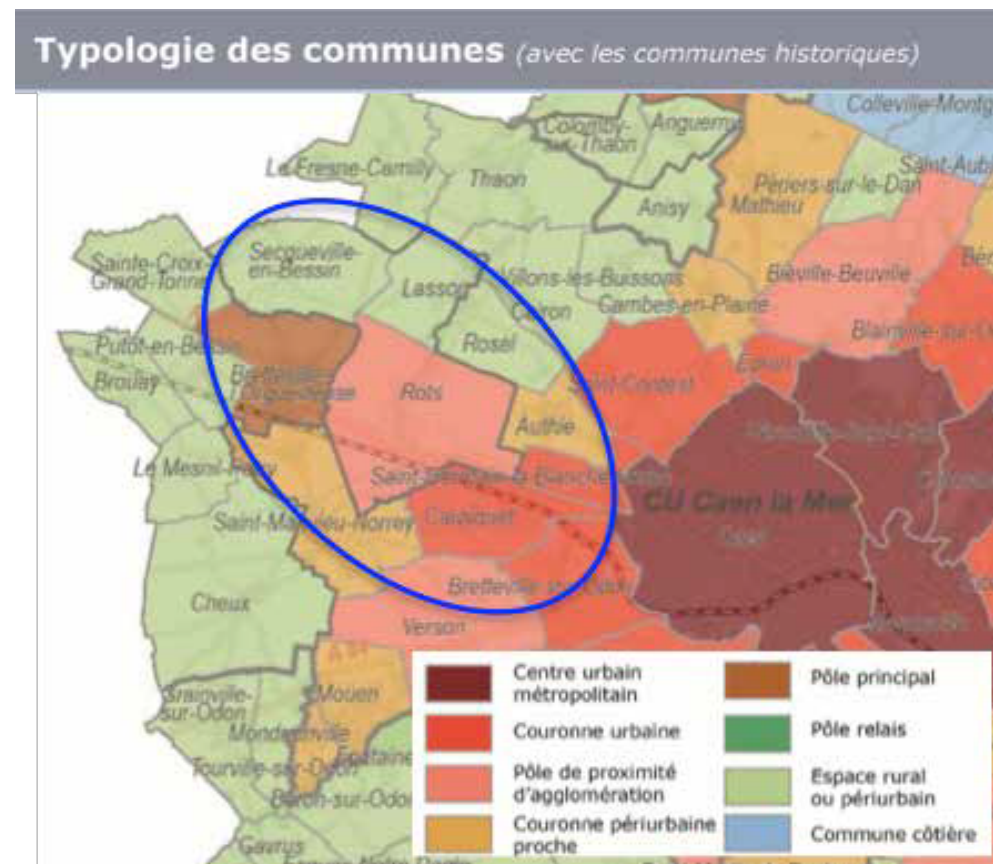
Rappel...

Les principales orientations du SCOT

Extraits du DOO du SCoT Caen - Métropole approuvé le 18 octobre 2019

La commune nouvelle de Rots dans l'armature urbaine caennaise

Extrait de la carte de l'armature urbaine du SCOT



Le SCoT distingue les communes historiques :

- Rots est identifiée comme un pôle de proximité de l'agglomération.
- Lasson et Secqueville-en-Bessin sont comprises dans l'espace rural et périurbain.

« **Concernant les communes de l'espace rural ou du périurbain :**

L'espace rural ou périurbain de Caen-Métropole compte 112 communes parmi les moins peuplées du territoire du SCoT. Elles comptent toutes moins de 2 000 habitants. Pour la plupart, elles n'ont connu qu'un développement limité au cours de ces dernières années. Les équipements y sont peu développés. Elles sont polarisées par des communes plus importantes et, en règle générale, ne sont pas au contact direct de la zone urbaine centrale.

L'agriculture productive et la majeure partie des sites présentant un intérêt écologique se situent également dans ces espaces ruraux ou périurbains.

Pour ces communes, un certain développement mixte, s'il est possible, devra être modéré, contenu et particulièrement économe en espace, dans le respect des objectifs édictés au 1.5 du présent document. Elles n'ont pas vocation à accueillir de nouveaux services ou équipements autres que ceux nécessaires aux besoins de leur propre population, sauf s'ils sont reconnus d'intérêt intercommunal.

En tout état de cause, leur extension devra être rigoureusement proportionnée à leur taille actuelle. Ces communes devront, en outre, être particulièrement attentives à ne pas obérer l'activité agricole et devront être attentives aux sites identifiés comme potentiellement riches au plan de la biodiversité dans la Trame Verte et Bleue du territoire de Caen-Métropole. »

« **Concernant les pôles de proximité de l'agglomération**

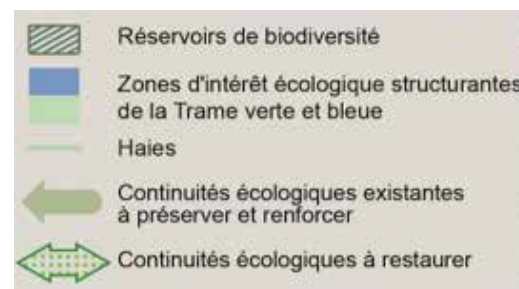
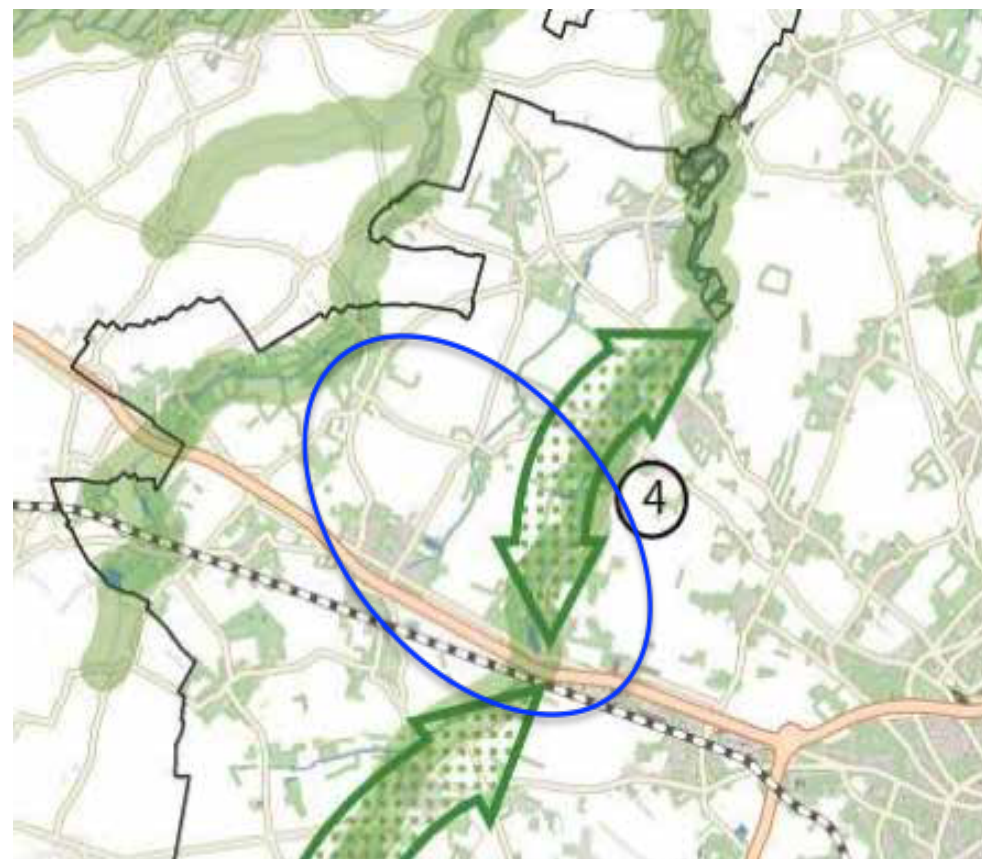
Cinq pôles de proximité de l'agglomération constitués de six communes, toutes situées dans la Communauté Urbaine Caen la mer, forment l'interface entre la couronne urbaine et la couronne périurbaine sur laquelle ils exercent un effet de polarisation. Ces pôles sont les suivants : Biéville-Beuville, Rots, Saint André-sur-Orne, Soliers-Bourguébus et Verson.

Ces pôles ont vocation à conforter leur dynamique de construction, notamment dans le cadre des règles de densité et mixité urbaine édictées au point 2.5 du présent document. Compte-tenu de leur rôle polarisant, ils ont vocation à renforcer et développer leur offre de service et d'équipement, en complémentarité, voire en réseau, avec ceux du centre urbain métropolitain.

Ils peuvent également accueillir des activités économiques et des équipements, y compris à caractère métropolitain, sous réserve de ne pas s'opposer aux fonctions métropolitaines de la ville centre et dans le respect des dispositions exposées au point 2.6 du présent document.»

La commune nouvelle de Rots au sein de la trame verte et bleue du SCOT

Extrait de la carte de la trame verte et bleue du SCOT



La trame verte et bleu du SCOT distingue trois sous espaces dont :

« A l'ouest de la Basse vallée de la Seulles et de ses affluents que sont la Thue et la Mue forment des entailles de nature dans la plaine cultivée ;»

«Objectifs pour la protection / restauration de la trame verte et bleue :

- Prendre en compte la Trame Verte et Bleue du SCOT Caen-Métropole pour élaborer le parti d'aménagement ou la conception du projet.
- Préserver les principes de continuité de la Trame Verte et Bleue par un zonage approprié au contexte local sur une largeur d'un minimum de 15 m, en cohérence avec la protection instituée par la ou les commune(s) limitrophe(s) également concernée(s) par la trame.
- Protéger, en dehors des espaces urbanisés, les cours d'eau, chevelus et zones humides par des moyens adaptés sur une largeur minimale de 10 m de part et d'autre du cours d'eau, depuis les berges.
- Les infrastructures et les réseaux ainsi que les équipements liés à l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées et pluviales peuvent être réalisés au sein des espaces structurants de la Trame Verte et Bleue, s'il est démontré qu'aucune autre solution n'est possible. Toutefois, ces aménagements sont conçus et implantés de manière à maintenir des continuités garantissant un libre passage de la faune. Ces continuités peuvent être, au besoin, assurées par un passage inférieur ou supérieur.

«Objectifs pour la préservation de la nature en ville :

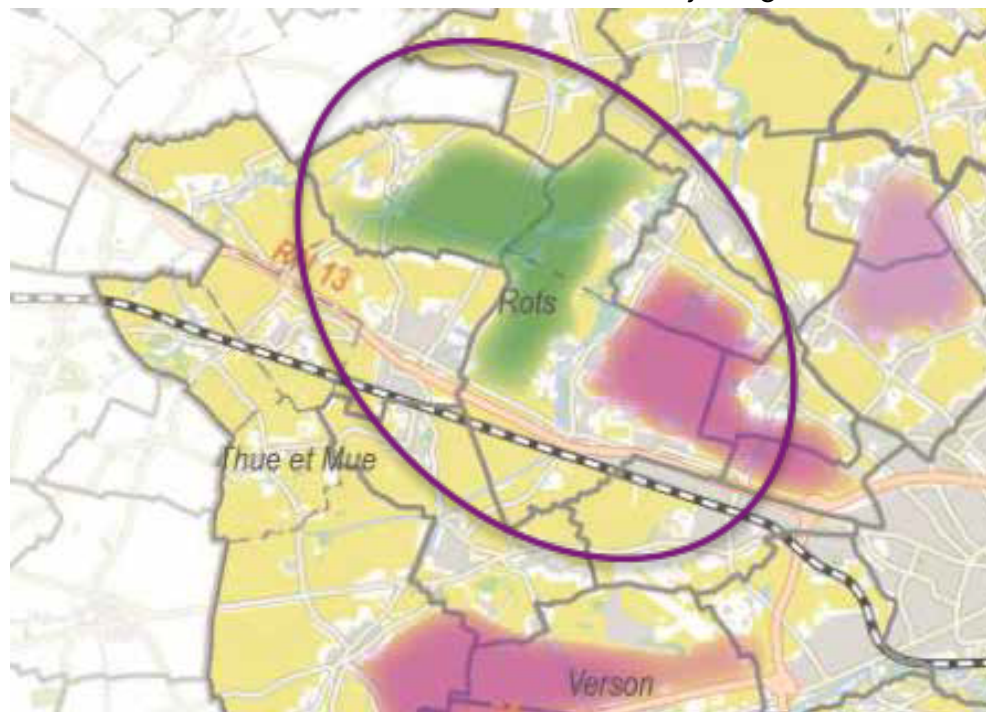
- Prévoir des mesures pour préserver les cours d'eau, leurs berges et leurs abords dans la traversée des espaces urbanisés.
- Préserver ou compenser et développer les plantations d'arbres, les espaces verts et la végétalisation au sein des espaces urbains, ainsi que la présence de l'eau, notamment par des dispositifs de gestions des eaux pluviales à l'air libre (noues, dépressions paysagères...).
- Aménager les espaces urbains de manière à les rendre poreux à la circulation des espèces : passages à faune, végétalisation, préservation des espaces verts publics, etc.

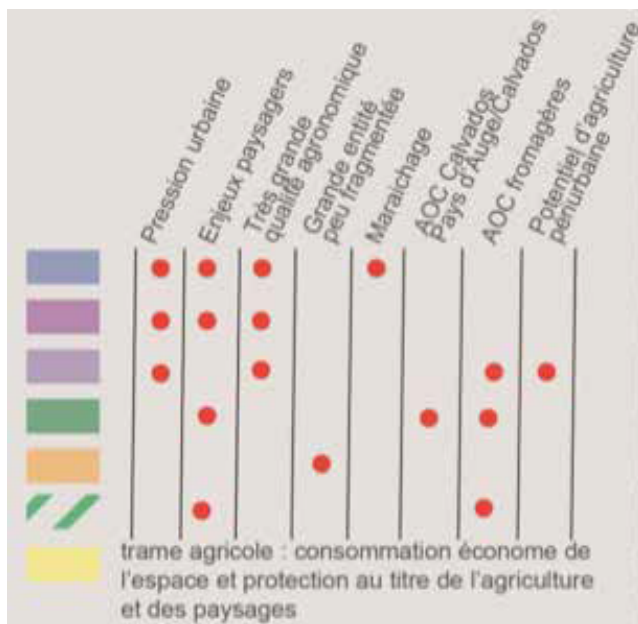
Recommandations

- Définir et protéger dans le document d'urbanisme, à l'intérieur des espaces bâtis, une structure verte mettant en réseau les principales entités naturelles et agricoles urbaines et donnant accès aux espaces naturels ou agricoles situés à l'extérieur des zones urbanisées. Les continuités ainsi définies pourront être support de liaisons douces.
- Proscrire, dans les aménagements publics, l'utilisation des espèces potentiellement invasives et favoriser l'utilisation d'essences locales.

«**Les espaces agricoles** qui assurent une transition entre les zones proprement naturelles et les terres labourables font partie de la Trame verte et bleue et doivent donc être gérés avec discernement. Il convient en effet de prendre en compte le potentiel écologique des terres mises en valeur par l'agriculture qui peut, en particulier dans le cas des prairies, être gage de durabilité pour l'ensemble du territoire.»

Extrait de la carte des secteurs d'enjeux agricoles du SCOT





CE QUE PRÉCONISE NOTAMMENT LE SCOT :

- > Identifier les espaces potentiels de densification des tissus urbains existants ;
- > Limiter la consommation des terres agricoles ;
 - sur les pôles de proximité de l'agglomération : les opérations en extension et en tissu urbain existant portant sur un terrain de plus de 5000 m² devront appliquer une densité nette minimale de 30 logements /ha.
 - sur l'espace rural ou périurbain : les opérations en extension et en tissu urbain existant portant sur un terrain de plus de 5000 m² devront appliquer une densité nette minimale de 15 logements /ha.

En cas de classement d'espaces agricoles en zones d'urbanisation future :

- Exposer les raisons pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles n'a pu être évitée au regard de l'organisation de l'espace ;
- Montrer que les espaces consommés se réduisent aux besoins du projet sans consommation excessive ;

- Évaluer les incidences de cette urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles affectées.

> Prévoir la création de Zones Agricoles Protégées (ZAP) en partenariat, conformément à l'article L112-2 du Code rural, sur tout ou partie des espaces identifiés sur la carte (..).

- > Planter les activités compatibles avec l'habitat préférentiellement dans les tissus urbains ;
- > Rechercher la « sobriété foncière » dans les zones d'activités économiques ;
- > Promouvoir un développement commercial économe en espace, sobre au plan énergétique et respectueux de l'environnement, notamment de l'eau et de la biodiversité, et des paysages urbains et naturels ;
- > Assurer une production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique ;
- > Favoriser une offre de logement diversifiée pour une meilleure cohésion sociale ;
- > Favoriser une architecture de qualité au service de nouvelles formes urbaines attractives et saines ;
- > Mettre en cohérence l'urbanisation et le système de déplacements ; Favoriser la multimodalité ;
 - Définir pour toutes opérations, les aménagements adaptés et sécurisés destinés à favoriser la circulation des modes actifs sur le site, en continuité avec les secteurs environnants et en privilégiant le trajet le plus court.
- > Mettre en valeur l'entrée de ville Ouest par des dispositions spécifiques relatives notamment à :
 - L'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées au traitement des façades commerciales,
 - La réhabilitation des façades commerciales qui le justifie,
 - Les espaces verts et plantations,
 - L'implantation des constructions (esthétique, maîtrise des nuisances sonores...).
- > Objectifs concernant les infrastructures routières :
Ne définir ou n'inscrire de nouvelles liaisons routières que :
 - Lorsqu'elles sont support de développement urbain, en agglomération ou dans les pôles ;
 - Lorsqu'elles visent à améliorer la sécurité routière ou celle des modes doux ;
 - Lorsque leur justification dépasse le périmètre du SCot Caen-Métropole.

Concevoir ces infrastructures nouvelles en respectant les principes suivants :

- Minimiser les emprises foncières, notamment celles des échangeurs, et les effets sur l'écoulement naturel des eaux ;
- Limiter la fragmentation des espaces agricoles et l'impact du projet sur le paysage ;
- Rétablir, par le Maître d'ouvrage, les continuités écologiques de la Trame Verte et Bleue affectées par des projets d'infrastructures.

> **Objectifs concernant le stationnement :**

- Prévoir que les parkings en surface devront être paysagés, végétalisés et être conçus de manière à imperméabiliser le moins possible les sols ;
- Prévoir que les aires de stationnement occasionnel devront être perméables.

> **Objectifs concernant la desserte numérique :**

- Prévoir le raccordement à la fibre optique à l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'activités ;
- Prévoir, pour toute Opération d'aménagement, la pose de fourreaux destinés au passage de la fibre optique ou de tout autre réseau d'un débit supérieur.

La place du pôle commercial des drapeaux au sein de l'armature commerciale

Extrait du DAAC du SCOT de Caen - métropole

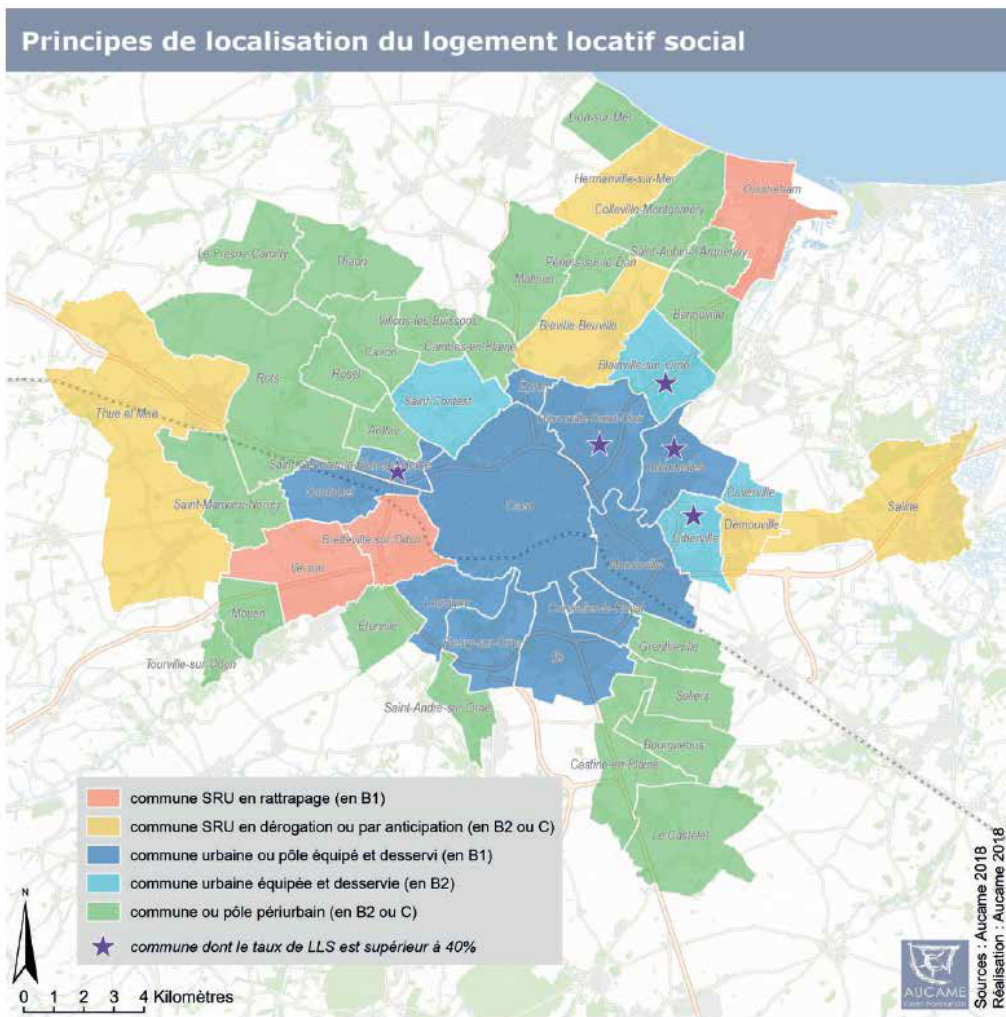
Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) s'applique aux projets commerciaux, qu'il s'agisse de création ou d'extension ayant déjà atteint ou devant dépasser une surface de vente de (...) plus de 300 m².

Les projets portant sur une surface de vente de plus de 1000 m² restent soumis à Autorisation d'Exploitation Commerciale (AEC).

Le centre commercial « la Croix Vautier » est identifié dans le SCoT comme un site d'implantation préférentiel en périphérie de l'agglomération.

> La capacité d'extension qui lui est allouée est de 3700m² de surface de vente additionnelle.





	Objectif qui s'applique à la commune		Règle qui s'applique pour toute opération de plus de 1 ha (extension et tissu urbain existant)		
	Logement locatif social	accession abordable	Part de LLS et Accession abordable	Seuil minimal à respecter	
				Logement locatif social	Accession abordable
Commune ou pôle périurbain (en B2 ou C)	pas d'objectif mini.	15%	Au moins 10 %	Pas de seuil mini	Au moins 10 %

Les principales orientations du PLH 2019 / 2024

Les orientations générales du PLH

ORIENTATION 1 :

Inscrire ce PLH dans une démarche de transition en matière de production de logements

- 1-1 Encadrer la production de logements en cohérence avec les objectifs fixés sur le long terme ;
- 1-2 Privilégier la production de logements en tissu urbain existant ;
- 1-3 Définir une stratégie foncière ;
- 1-4 Promouvoir des formes d'habitat durables et attractives.

ORIENTATION 2 :

Veiller à l'attractivité et la qualité des parcs existants

- 2-1 Accompagner les habitants de Caen la mer dans leur démarche de rénovation, notamment énergétique ;
- 2-2 Mettre en œuvre les actions communautaires d'amélioration du parc privé sur les thématiques prioritaires ;
- 2-3 Prévenir la dégradation des copropriétés privées des années 1950-1980 ;
- 2-4 Poursuivre la réhabilitation du parc social.

ORIENTATION 3 :

Proposer des solutions de logements adaptées aux besoins spécifiques de certains habitants en organisant la mixité et les parcours résidentiels

- 3-1 Produire du logement locatif aidé en fonction des impératifs de la loi et de la capacité d'accueil des communes ;
- 3-2 Renforcer partout la production de logement abordable ;
- 3-3 Décliner la politique d'attribution dans la Convention Intercommunale d'Attributions ;
- 3-4 Poursuivre le développement d'une offre de logements et d'hébergement adaptée et diversifiée envers les plus défavorisés ;
- 3-5 Adapter le parc existant au vieillissement et au handicap et faire évoluer l'offre ;
- 3-6 Adapter l'offre en logements aux besoins des jeunes et des étudiants ;
- 3-7 Mettre en œuvre le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage.

ORIENTATION 4 :

Poursuivre l'utilisation des dispositifs de gouvernance et renforcer celle des outils de mise en œuvre du PLH

- 4-1 Poursuivre les dispositifs d'évaluation et élargir les champs d'observation pour mieux appréhender l'ensemble des marchés ;
- 4-2 Analyser l'impact de la production de logements sur les différents marchés et segments de l'offre ;
- 4-3 Renforcer les outils de gouvernance du Plan Local de l'Habitat (PLH) ;
- 4-4 Définir une feuille de route avec les communes et les partenaires pour décliner les objectifs du PLH.

A PRENDRE EN COMPTE POUR LE PROJET DE PLU

- Prévoir une proportion des logements localisés au sein des tissus urbains existants ;
- Définir les secteurs à enjeux (centres-villes et centres-bourgs, franges urbaines, espaces pavillonnaires de grandes parcelles, secteurs desservis par les transports en commun, etc.) ;
- Élaborer des règlements et des OAP favorisant cette densification.

Objectif pour l'équilibre de la production

Le nouveau PLH ne fixe pas d'objectifs chiffrés de logements locatifs sociaux à ce territoire. Le parc en accession abordable devra cependant constituer, suivant le type d'espace, environ 15% du parc des nouvelles opérations (minimum 10% par opération de plus de 1 hectare).

Objectif de densité minimale de la production

Conformément aux dispositions du SCoT, des densités minimales sont imposées aux nouvelles opérations. Ces dernières s'appliquent aux terrains de plus de 5000m² en extension et en tissu urbain existant. Elles sont différenciées en fonction de la situation dans l'armature urbaine :

Rots / Pôle de proximité d'agglomération	30 logt/ha
Espace rural et périurbain	
Secqueville-en-b. et Lasson :	15 logt/ha

EN SYNTHÈSE:

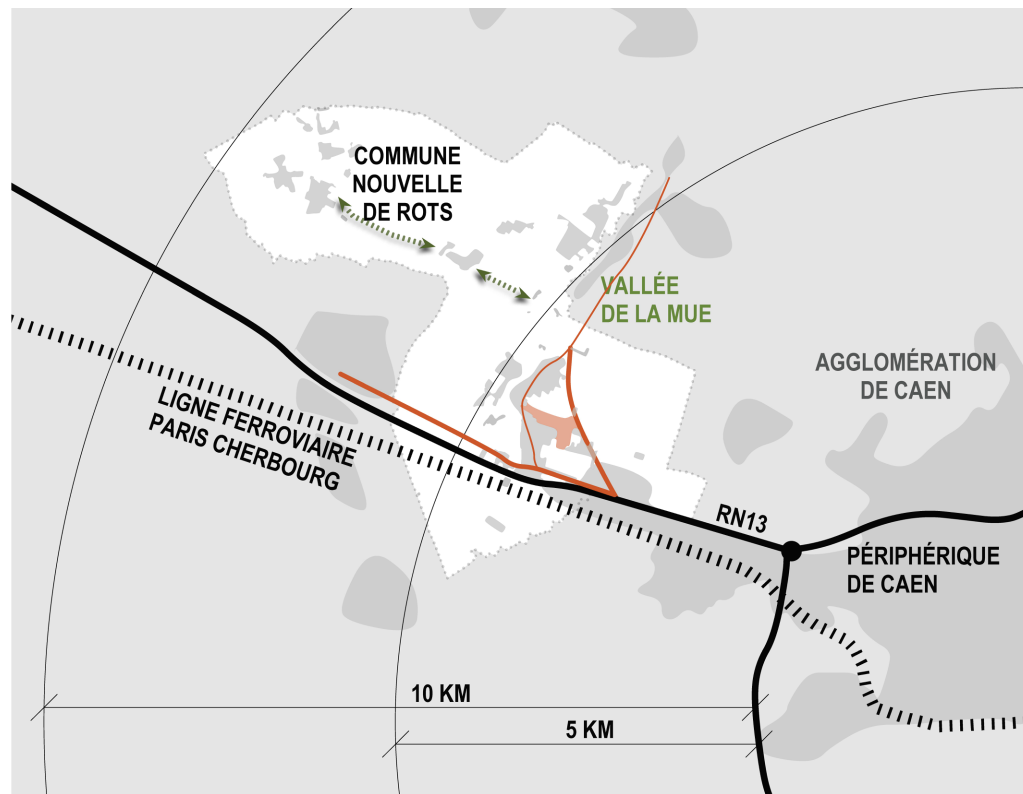
Un objectif global pour la commune nouvelle de + 138 logements (23 logements en moyenne annuelle sur 6 ans)

- Quartier de ROTS : 19 logements en moyenne annuelle sur 6 ans (entre 110 et 120 logements) ;
- Quartier de LASSON : 1 logement en moyenne annuelle sur 6 ans (environ 6 logements) ;
- Quartier de SECQUEVILLE : 3 logements en moyenne annuelle sur 6 ans (environ 15 logements).

QU'EST CE QUE LE LOGEMENT ABORDABLE ?

- L'accession sociale à la propriété aidée financièrement par Caen la mer sur la base des plafonds du prêt social location-accession (PSLA) mais avec des prix de vente de logements inférieurs d'environ 10 % par rapport aux prix plafond PSLA des zones B1 et B2 (le plafond de la zone C restera celui du PSLA) ;
- L'accession à prix maîtrisé : offre intermédiaire destinée à des ménages aux revenus un peu supérieurs (plafond de ressources PLS accession) mais avec des prix de vente de logements qui seront ceux des prix plafond PSLA de chaque zone.

Orientations pour le P.A.D.D de Rots-CN



SITUATION DE LA COMMUNE NOUVELLE DE ROTS DANS L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE

La commune-nouvelle de Rots se déploie sur la Plaine de Caen, traversée par les verdoyantes vallées de la Mue et de la Thue et entre elles, le vallon de la Chironne.

Son plateau calcaire est recouvert d'un lœss qui donne aux sols d'excellentes qualités agronomiques (comme en témoigne la richesse de son patrimoine bâti). Elle appartient à la communauté urbaine de Caen la mer.

Son territoire (2 340 ha) est compris dans la couronne périurbaine qui cerne l'agglomération caennaise (d'une dizaine de kilomètres de large à compter du boulevard périphérique nord).

Il est ainsi traversé par de grandes infrastructures de communication (voie ferrée / RN13) ou de réseaux (lignes électriques haute tension / canalisation de gaz haute pression).

Il accueille deux importants pôles d'emplois : la zone d'activités qui longent la RN13 au sud, et le centre commercial de la Croix Vautier (Parc des Drapeaux) qui est l'un de ses cinq sites commerciaux majeurs de l'aire urbaine.

Environ 2400 personnes y habitent en 2020. Elles bénéficient de nombreux équipements et services collectifs, pour la plupart présents sur le quartier de Rots.

1. Évolution de l'habitat

LES OBJECTIFS:

- Créer environ 230 logements par décennie ce qui devrait conduire à dépasser le seuil des 3000 habitants entre 2030 et 2035
- Localiser l'habitat à venir en cohérence avec l'occupation et la desserte des différentes parties du territoire communal ;
- Favoriser la mixité générationnelle ;
- Adapter le niveau d'équipements et de services à une commune de bientôt 3000 habitants.

O1 - Poursuivre la création de logements et d'hébergements, en cohérence avec les besoins au sein de l'agglomération caennaise,

— Mettre en œuvre les deux premières phases du programme d'urbanisation de la ZAC L'Orée d'Ardennes pour contribuer aux besoins en logements au sein de Caen la mer

Le quartier de Rots est l'un des pôles de proximité de l'armature urbaine caennaise, du fait de la présence de nombreux commerces et services de proximité. Son développement a été programmé par le précédent PLU (au début des années 2010), entre le Bourg et la Croix Vautier, dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté, dite ZAC L'Orée d'Ardennes.

— Conforter l'habitat sur les autres quartiers de la commune nouvelle

Le centre le plus urbanisé de la commune nouvelle, (que l'urbanisation mentionnée ci-dessus va renforcer), est entouré d'anciens villages ou hameaux des communes historiques, qui appartiennent à l'espace rural et périurbain de l'aire urbaine caennaise.

Leur développement urbain restera limité à leur confortement par densification douce au sein de l'enveloppe urbaine.

O2 Programmer une offre de logements, plus diversifiée, dans des cadres de vie de qualité

— pour (re)déployer une mixité sociale et générationnelle sur la commune

Pour faciliter les parcours résidentiels et accueillir les ménages qui travaillent sur la commune ou dans cette partie de l'aire urbaine caennaise, il est retenu, en compatibilité avec le PLH de CAEN LA MER, tout particulièrement sur le centre de la commune:

- Le développement de logements à vocation sociale (accession et location), pour accueillir une plus grande diversité de ménages et prendre en compte le type d'emplois présent sur le territoire ;
- La création de logements de taille et de forme variées, alternatifs à la maison individuelle unifamiliale en accession à la propriété : maisons de ville, petits logements, logements collectifs, logements locatifs, etc.
- La création de logements et/ou hébergements pour les personnes âgées.

— pour la qualité environnementale et paysagère des logements et quartiers de logements

Pour conserver la qualité du cadre de vie qui caractérise les quartiers de la commune, tout en réduisant l'étalement urbain, seront proposées :

- des logements avec un ensoleillement hivernal de qualité et un espace extérieur attenant ; ils seront implantés à l'écart des zones de risques majeurs connus (inondation, ...) ;
- des quartiers à l'urbanisme durable, qui facilitent les déplacements sans voiture, avec en particulier des espaces collectifs largement plantés (et faciles d'entretien), qui soient accueillants pour la biodiversité et aménagés pour les pratiques récréatives ;

O3 - Poursuivre l'adaptation de l'offre d'équipements et de services de proximité

Chaque village dispose d'au moins un pôle d'animation.

— Conforter le pôle d'équipements collectifs au centre de la commune nouvelle

Sur le village de Rots, le pôle d'équipements collectifs a été restructuré et étendu durant les deux dernières décennies (extension du site scolaire, aménagement du site sportif, création d'une salle des fêtes, d'un gymnase, création du parc de la Mue, etc.). Il sera conforté et mis en lien avec le futur cœur du quartier l'Orée d'Ardenne. Ses équipements seront mis en réseau avec ceux présents sur les quartiers de Lasson et de Secqueville en Bessin.

- Sur les quartiers de Lasson et de Secqueville, les équipements publics seront réorganisés.
- Sur le quartier de Lasson, le centre d'animation sera rénové.
- Une réflexion sera conduite à l'échelle de la commune pour la création d'un tiers-lieu.

— Faciliter l'implantation de services ou d'équipements complémentaires ou compatibles avec l'habitat dans les différents quartiers de la commune.

Le pôle de commerces et services de la route de Caen qui apporte une offre complémentaire à celle du centre commercial voisin, sera préservé et développé avec la croissance de la population communale, dans le cadre d'un équilibre avec le parc commercial (surfaces et services différenciés).

— Poursuivre la création d'aménagements d'intérêt collectif pour la qualité du cadre de vie et l'animation locale

Les différents villages seront reliés entre eux par des voies cyclables afin de faciliter l'accès de la population aux équipements et services collectifs et aux espaces de loisirs.

L'aménagement paysager et récréatif de la vallée de la Mue sera poursuivi vers le sud, en direction du parc du château et vers le nord, en direction du village de Lasson.

— Déployer les équipements numériques nécessaires au très haut débit

Les projets d'aménagement intégreront les infrastructures nécessaires dans les quartiers non encore desservis (existants ou nouveaux, à vocation résidentielle ou économique).

O4 – Reporter l'urbanisation de la parcelle située entre la RN13 et la RD613, vu les atouts et les handicaps de sa situation

Cette parcelle enclavée dans l'urbanisation dispose d'atouts : une vitrine sur la RN13 et une situation urbaine de choix sur la RD613 à proximité des équipements et services de la commune, mais son urbanisation doit prendre en compte l'importance des nuisances sonores associées au trafic routier.

Aussi, la densification de ce secteur nécessitera des choix de destinations et des solutions architecturales et paysagères adaptées à ce contexte urbain.

Son urbanisation est donc reportée à une phase ultérieure de développement urbain. Elle sera étudiée par le futur PLUi de Caen la mer.

O5 - Préserver la coupure agro-paysagère qui sépare la Croix Vautier du centre du quartier de Rots

Ce vaste espace agro-naturel qui introduit une coupure d'urbanisation entre la vallée et la plaine restera préservé, tant pour son intérêt paysager (il permet de découvrir le clocher de Rots depuis l'entrée de ville sud-est) que pour la protection du patrimoine archéologique qu'il recèle.

2. Accueil des autres activités économiques

En cohérence avec la politique économique de CAEN LA MER, qui promeut la complémentarité des pôles d'activités sur son territoire, le projet retient les orientations suivantes.

O6 - Réserver la zone industrielle de la Sablonnière aux entreprises appartenant aux secteurs de l'industrie et de la logistique, de la construction ou des services aux entreprises

Cette zone accueille préférentiellement des entreprises qui nécessitent d'être protégées de trop de proximité résidentielle, du fait de leurs activités et de l'ampleur des trafics qu'elles engendrent.

Elle sera maintenue dans sa vocation (non commerciale en particulier) mais pourra être équipée de nouveaux services pour les salariés qui y travaillent, en complémentarité avec ceux présents sur Carpiquet.

O7- Conforter le pôle commercial d'agglomération autour de l'hypermarché CORA

Après une importante extension à la fin des années 2000, il pourra, en fonction des besoins et du rééquilibrage de l'offre commerciale à l'ouest de l'agglomération caennaise, bénéficier de nouvelles implantations dans le cadre fixé par le SCoT de CAEN MÉTROPOLE.

Elles seront préférentiellement implantées en densification, dans l'enveloppe urbaine actuellement aménagée.

O8 - Étendre la zone d'activités de la Croix Vautier, au nord du pôle commercial

Cette ancienne petite zone artisanale accueille aujourd'hui principalement des activités tertiaires. Vu sa proximité avec la RN13 (et ses nuisances) d'une part, avec le pôle commercial (et ses flux) d'autre part, elle sera confortée sans développement supplémentaire de l'habitat et la partie située en bordure des quartiers résidentiels ne pourra recevoir que des activités compatibles avec la proximité de quartiers d'habitat.

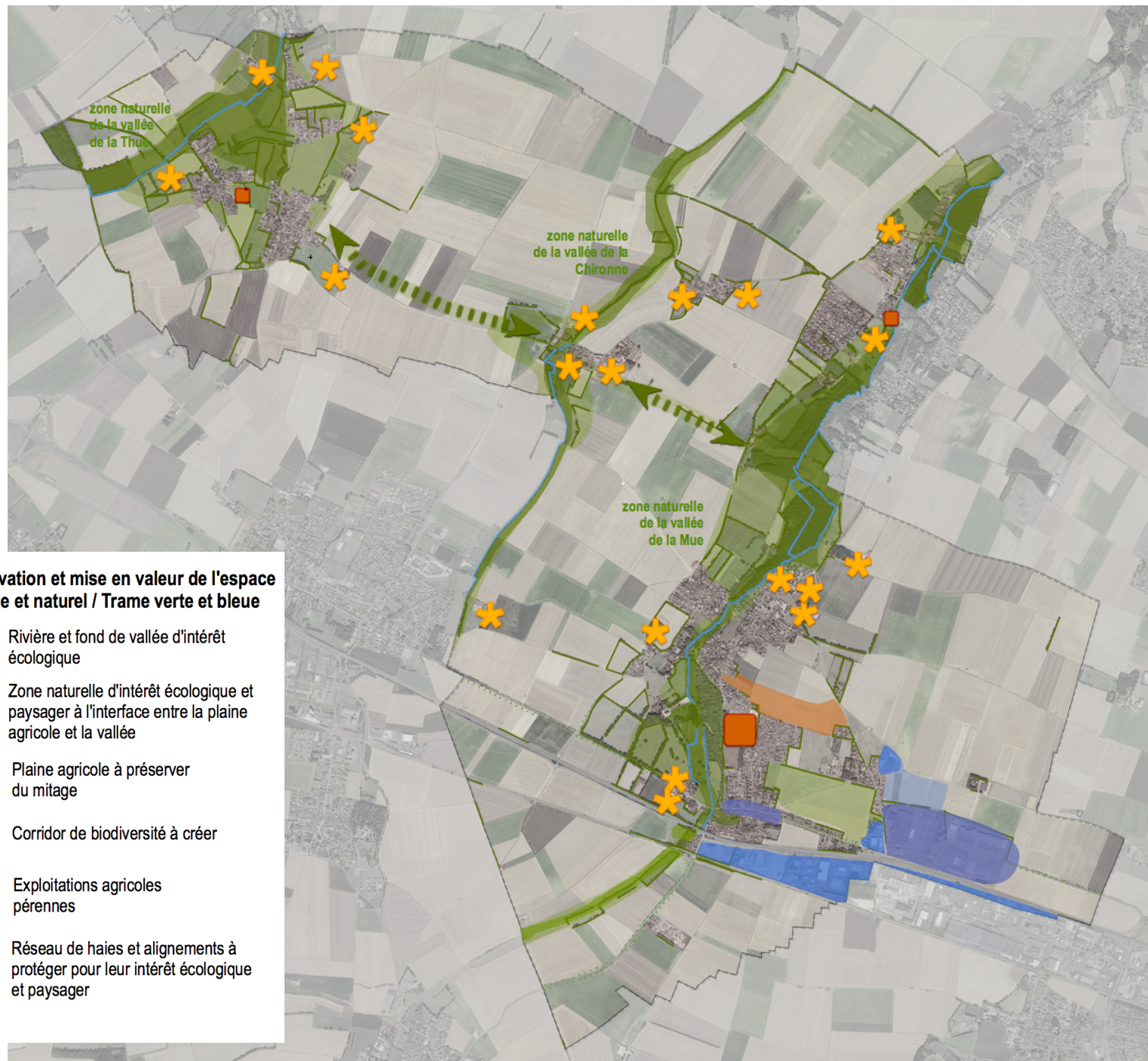
Elle pourra être étendue au nord du pôle commercial, si l'évolution du réseau viaire permet l'accueil d'un surcroît de trafic.

O9 – Favoriser l'accueil d'activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs

Le territoire communal est traversé de vallées aux paysages de belle campagne, qui peuvent accueillir des activités ou services à destination des urbains ou des touristes (comme celles qu'offrent La Ferme de Billy ou le château de Rots).

Elles pourront être développées, si elles justifient d'une implantation soignée dans le paysage et l'environnement.

Schéma 1 ORIENTATIONS GENERALES D'AMÉNAGEMENT



Développement de l'habitat

- Zone urbanisée
- Extension de l'urbanisation
- Pôle d'Equipements publics

Développement économique

- Site d'accueil d'entreprises
- Extension du site d'accueil d'entreprises (hors commerces de détail)
- Centre commercial des Drapeaux

Préservation et mise en valeur de l'espace agricole et naturel / Trame verte et bleue

- Rivière et fond de vallée d'intérêt écologique
- Zone naturelle d'intérêt écologique et paysager à l'interface entre la plaine agricole et la vallée
- Plaine agricole à préserver du mitage
- Corridor de biodiversité à créer
- Exploitations agricoles pérennes
- Réseau de haies et alignements à protéger pour leur intérêt écologique et paysager

3. Évolution de la desserte et organisation de mobilités plus durables

O10 - Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire à l'échelle du territoire communal pour la pacification de la circulation dans les quartiers d'habitat

Le territoire a hérité de son histoire rurale, un réseau de rues et de routes étroites qui n'a que peu été élargi lors des extensions pavillonnaires de ces dernières décennies. Sa capacité actuelle (au nord de la RD613) ne permet pas de poursuivre l'urbanisation sans (re) structurer ce maillage et y hiérarchiser les flux.

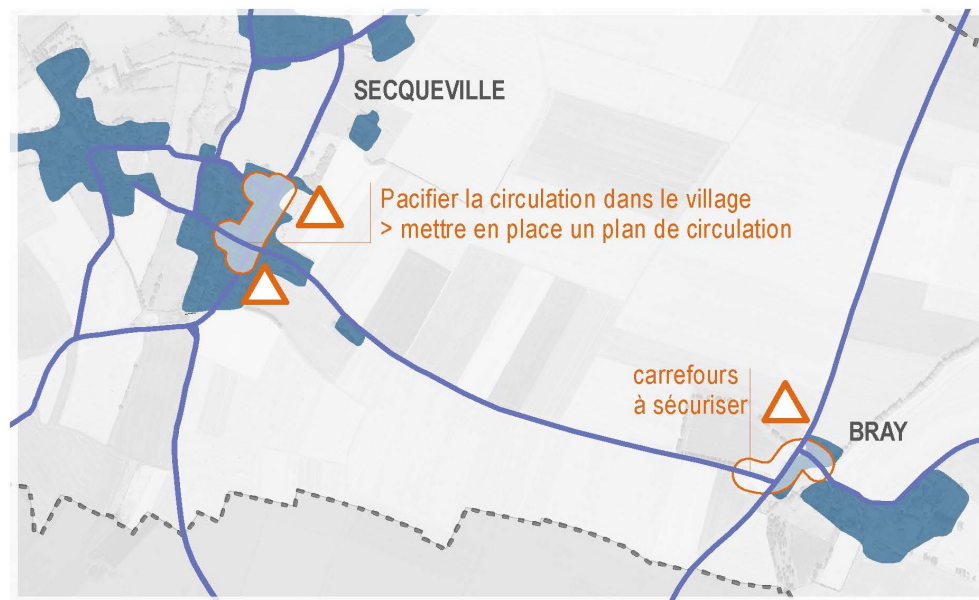
Pour une croissance urbaine harmonieuse et la préservation de la qualité du cadre de vie qui caractérise les quartiers résidentiels de la commune, le développement urbain s'envisagera conjointement à cette restructuration. Il supposera :

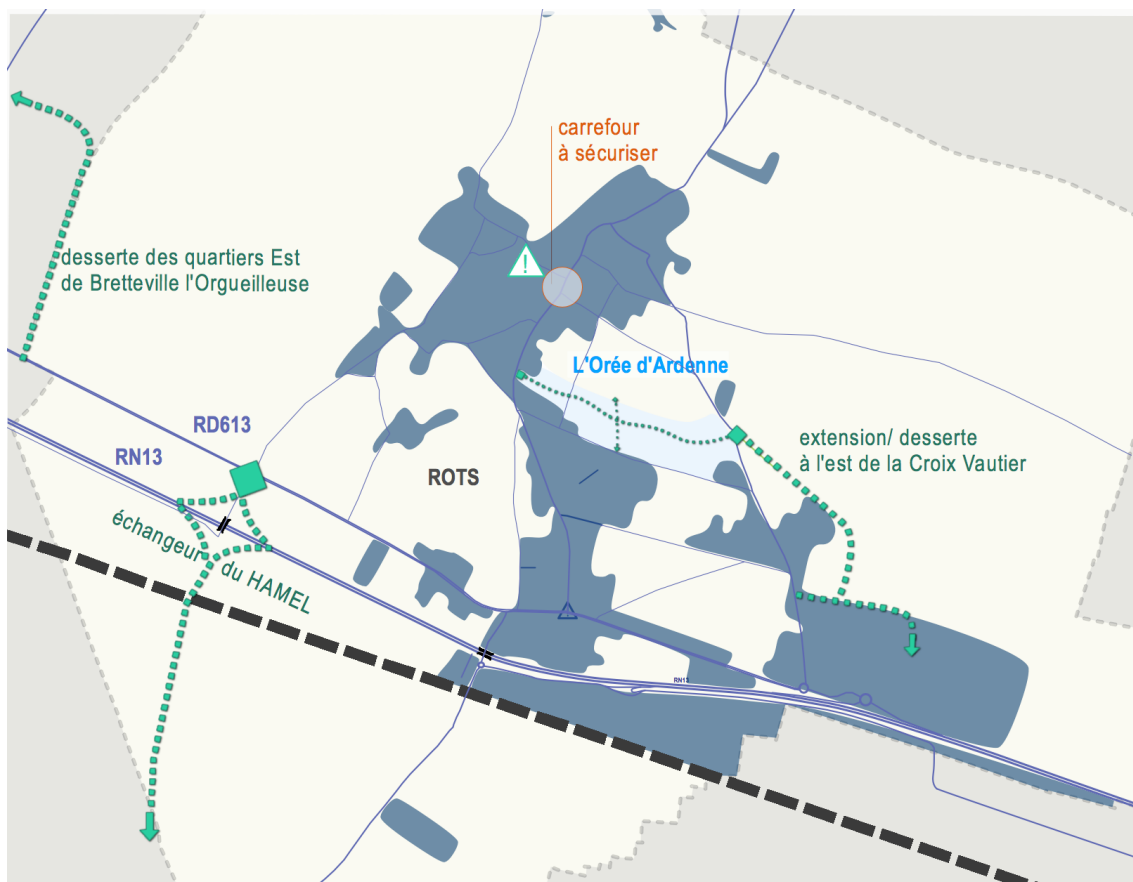
- L'adaptation du réseau viaire à l'est des quartiers résidentiels de Rots, sur lequel se raccorderont les extensions de l'Orée d'Ardennes et du parc d'activités de la Croix Vautier.
- La mise en place d'un maillage de voies et de passages, pour faciliter et sécuriser les déplacements des piétons et cyclistes. Lors des extensions ou densifications de quartiers de logements, l'aménagement d'un réseau cyclo-pédestre sera systématique. Il sera dessiné au plus court, dès que possible.
- La sécurisation des carrefours dans les différents quartiers, par la mise en place d'aménagements destinés à pacifier la circulation et à dissuader les flux de transit (sans méconnaître la circulation agricole).
- L'adaptation du réseau de desserte de l'espace agricole en lisière des villages pour y faciliter l'accès des grands engins et limiter les confrontations avec les flux résidentiels.

O11 - Anticiper les conséquences de la création d'un échangeur au Hamel sur le trafic à l'ouest de la Mue

À terme, l'échangeur du Hamel projeté entre la RN13 et la RD613, supprimera le trafic pendulaire qui traverse le quartier de ROTS depuis l'agglomération caennaise et qui s'accroît parallèlement au développement urbain et économique de Thue et Mue. Le réseau sera adapté en conséquence.

A ce stade du développement communal, aucune extension de l'urbanisation ne sera envisagée sur le Hamel. Un plan de circulation permettra d'y maîtriser les flux de transit, dans l'attente de la structuration des réseaux viaires de Rots et Thue et Mue.





O12 – Faciliter l'accès au réseau de bus

La multi-modalité aux points nodaux du réseau de transport en commun sera développée, en particulier par l'aménagement d'espaces de stationnement et de services pour les cycles, à proximité.

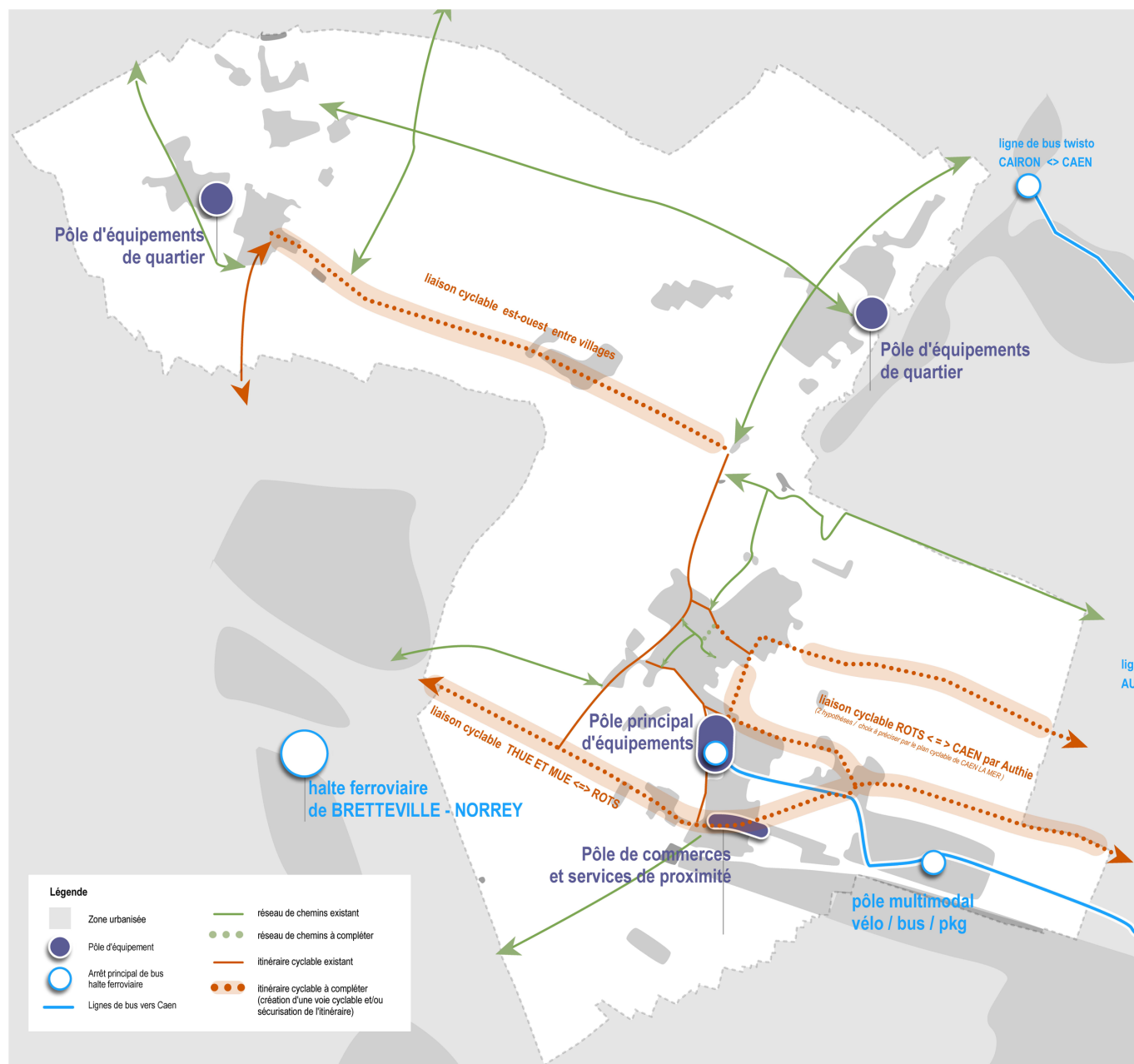
L'accès aux stations de bus sera sécurisé.

O13 - Aménager un réseau de voies cyclables et mixtes

Pour développer les déplacements de proximité et de loisirs sans voiture, un réseau cyclable et/ou pédestre sera mis en place vers les pôles d'emplois, les équipements collectifs et la campagne environnante, mais aussi entre les différents villages et quartiers de la commune nouvelle et vers l'agglomération caennaise.

- une voie cyclable inter-quartiers, sera créée au nord de la commune nouvelle. Elle formera une section de l'axe est-ouest qui reliera le village de Secqueville-en-Bessin au réseau présent au nord de Caen, par le hameau de Bray, Rots, puis Authie. Elle sera prolongée au sud du quartier de Rots, jusqu'à la station d'accès au réseau Twisto au centre du pôle commercial.
- un axe cyclable sera aménagé entre l'est et l'ouest de Rots, à partir de l'ancienne Route Nationale pour sécuriser les déplacements entre les villages et vers Caen, à pied et en vélo ; elle facilitera l'accès, à l'est au pôle multimodal de la zone commerciale et à l'ouest, à la ville de Bretteville-l'Orgueilleuse et à sa halte ferroviaire de Bretteville-Norrey.

Schéma 2
ORIENTATIONS GENERALES D'AMÉNAGEMENT
un réseau pour une mobilité plus durable



4. Mise en valeur des ressources environnementales du territoire

O14 – Faciliter le recours aux énergies renouvelables et aménager en prenant en compte le confort thermique des quartiers et logements

La valorisation des énergies renouvelables est essentielle pour la réduction du recours aux énergies carbonées et la lutte contre le changement climatique. Au-delà, la maîtrise des consommations d'énergie par les constructions permet de réduire les risques de précarité énergétique et d'améliorer le confort des logements. Ainsi :

- Le recours à l'énergie photovoltaïque et au petit éolien sera facilité, dans le cadre d'une maîtrise des nuisances pour le voisinage.
- La protection contre les vents et des études d'ensoleillement permettront de tirer parti de l'ensoleillement passif et de limiter les besoins énergétiques. La mise en œuvre d'un héliodon au moment des études permettra de doter les logements des nouveaux quartiers d'un ensoleillement optimisé des pièces de vie, y compris en hiver.
- A l'écart des quartiers d'habitat, la valorisation de la biomasse sera autorisée (méthanisation, etc.).

O15 – Préserver la vocation agricole de la plus grande partie du territoire communal

Tout nouveau mitage de la plaine agricole sera proscrit, en particulier au sud de la voie ferrée. Les nouvelles constructions agricoles respecteront les principes de préservation de l'espace agricole (notamment dans leur choix d'implantation) ;

Les constructions qui valorisent les ressources naturelles et les énergies renouvelables ou qui sont indispensables aux infrastructures de réseaux ou de communication resteront autorisables ;

Les contraintes propres aux déplacements des engins agricoles seront prises en compte dans les projets de développement des réseaux viaires, en particulier pour éviter le passage dans les quartiers urbains.

Les sites d'exploitation agricole pérennes seront protégés de trop de proximité résidentielle, pour limiter les problèmes de voisinage.

Des lisières d'urbanisation épaisses assureront l'interface entre les espaces en culture et les nouvelles urbanisations, limitant les conflits d'usage et de voisinage.

5. Préservation et développement de la biodiversité

O16 - Préserver et conforter une trame verte et bleue à l'échelle de la commune

L'intérêt écologique et paysager des vallées de la Mue et de la Thue, inscrites dans les trames vertes et bleues des SCOT de Caen Métropole et du Bessin, conduit à les préserver de tout développement de l'urbanisation.

— Protéger les fonds de vallées et coulées vertes

- vu l'intérêt de ces milieux naturels pour une trame verte et bleue déclinée à l'échelle locale, seuls les aménagements pour l'accueil du public et les activités récréatives qui contribuent à leur mise en valeur paysagère ou à leur préservation et/ou restauration écologique y seront autorisés.

Ainsi, après l'aménagement du parc entre le quartier de l'église et celui du Hamel au cœur du bourg de Rots, la mise en valeur écologique et paysagère de la Vallée de la Mue, au service du cadre de vie des habitants de la commune, sera poursuivie.

— Créer une voie cyclable inter-quartier, support de biodiversité

- la création d'une voie cyclable est-ouest dans la partie nord du territoire permettra la mise en place, grâce aux franges naturelles associées, d'un corridor écologique reliant les réservoirs de biodiversité des vallées.

Les espaces faiblement construits aux abords des constructions verront leur intérêt écologique et paysager préservé pour contribuer aux continuités écologiques et à la qualité du cadre de vie

— Protéger et restaurer le maillage de haies ou d'alignements d'arbres

- le maillage des haies (haies et/ou fossé et/ou talus) ou d'alignements d'arbres qui participent aux continuités écologiques, au bon fonctionnement de la biodiversité et à la qualité du grand paysage, sera repéré et préservé. Ses fonctionnalités hydrologiques, écologiques ou paysagères (continuité des milieux naturels, écoulements des eaux pluviales, coupe-vent, masque), seront maintenues, restaurées ou compensées.

— Protéger les parcs et boisements :

- ils seront protégés pour leur intérêt au service de la biodiversité (ce qui exclut la protection des plantations de peupliers ou des vergers exploités) et pour leur intérêt au service du cadre de vie, lorsqu'ils forment un espace boisé en cœur de quartier.

— Préserver les jardins et espaces verts en lisière d'urbanisation ou en cœur de quartier :

- Pour préserver des espaces non imperméabilisés, tant pour la gestion des eaux pluviales, la biodiversité que le maintien d'espaces de reculs en bordure des terres agricoles, les jardins et espaces verts en lisière d'urbanisation ou en cœur de quartier seront préservés de l'urbanisation. Cette préservation n'interdira pas l'aménagement des sites pour l'accueil du public ou les pratiques récréatives (publiques ou privées), s'il se fait dans le respect de leurs qualités environnementales et paysagères.

6. Qualité du cadre de vie, protection de l'environnement et des paysages et prise en compte des risques et nuisances

O17 - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

La commune est riche de son patrimoine bâti et paysager, qu'il concerne des édifices religieux, des châteaux, manoirs ou corps de ferme. C'est un atout pour le cadre de vie de ses habitants et pour une mise en valeur touristique et récréative de ses sites et ensembles bâtis. Aussi, les nouvelles opérations d'aménagement devront le prendre en compte, par une attention particulière à la préservation de l'harmonie globale du paysage urbain et rural, en conservant et mettant en valeur ses éléments majeurs.

— Préserver les éléments remarquables du patrimoine et leur cohérence paysagère

- L'identité paysagère et le patrimoine bâti des quartiers anciens seront confortés. Dans les sites où l'identité paysagère des villages et hameaux est forte, les nouvelles urbanisations s'inscriront dans le paysage existant, sans rupture, en réinterprétant les formes urbaines traditionnelles (mode d'implantation des constructions par rapport aux voies, mode de clôture des parcelles, mode de plantations, etc.), et en respectant la gamme colorée dominante (harmonie des couleurs de matériaux).
- Le changement de destination et/ou la division des anciens corps de ferme seront encadrés afin que soit préservée la qualité de leur architecture et de leur insertion dans le site et les paysages environnants. Ainsi, leur nouvelle capacité d'accueil devra rester compatible avec la capacité des voies et les besoins de stationnement.
- Les murs de plaquettes qui ceignent les parcs et anciens clos, élément identitaire du paysage communal, seront préservés dès que possible. Faute d'entretien possible par les propriétaires privés, des actions en démolition partielle pourront être envisagées afin d'assurer un bon entretien des parties restantes et de préserver la sécurité des usagers aux abords des voies bordées par ces ouvrages. Elles s'accompagneront de la création de clôtures harmonieuses avec le paysage rural

environnant.

— **Préserver des points de vue sur le patrimoine naturel et bâti remarquable**

- clochers des églises ;
- parc du château de Rots et les prairies bocagères qui l'entourent ;
- vallée de la Mue dans les quartiers de Lasson et de Rots, depuis les chemins et venelles ;
- bâtis des villages anciens.

O18 - Qualifier les paysages ...

— **Développer la cohérence paysagère et en conséquence l'identité communale**

- en confortant l'identité paysagère des quartiers les plus récents ;
- en requalifiant les lisières avec la plaine, lors des extensions urbaines ou des aménagements de voies ;
- en précisant la typologie des nouveaux aménagements de voirie (profil de voies, mode de plantation, forme et paysagement des carrefours, mobilier urbain, etc.), à l'échelle de la commune,
- en précisant l'identité paysagère de chaque nouveau quartier (gamme colorée, typologie des clôtures, etc.) en harmonie avec celles des quartiers voisins.

... en particulier en bordure des grandes infrastructures de déplacement

Le territoire est traversé par des infrastructures de déplacement dont le paysage peut être, en entrée de ville ou d'agglomération, peu valorisant.

- La requalification paysagère des abords de la RN13 sera engagée parallèlement à l'évolution de l'urbanisation et à une plus grande maîtrise des publicités et enseignes.
- La traversée du bourg de Rots sera mise en valeur lors du réaménagement de la route de Caen.

O19 - Contribuer à la préservation de la qualité des eaux souterraines

Le territoire compte deux sites de captages des eaux potables, dont les périmètres de protection viennent border ou couvrir une partie des quartiers urbanisés. Aucun développement urbain ne sera envisagé dans les périmètres de protection rapprochée. Dans les périmètres de protection éloignée, une stricte maîtrise des aménagements et de l'urbanisation à venir sera exercée (gestion des eaux usées et pluviales, encadrement des installations pour la protection de l'environnement, ...), en application des arrêtés d'utilité publique.

O20 - Prendre en compte les risques et nuisances connus

— **Prendre en compte les nuisances sonores engendrées par la RN13**

Pour prendre en compte l'importance des nuisances sonores dues au trafic routier, la capacité d'accueil en logements des secteurs situés aux abords de la RN13, ne pourra être développée, la mutation au profit d'activités ou d'équipements sera facilitée.

— **Prendre en compte les zones inondables ou d'affleurements de nappe**

Le développement de l'urbanisation y sera strictement encadré pour éviter l'augmentation de leur capacité d'accueil (si elle existe) tout en permettant leur adaptation au risque.

7. Modération de la consommation de l'espace naturel ou agricole

O21- Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le projet préservera les secteurs dédiés aux activités (dont agricoles) et équipements, pour limiter leur mutation en logements et ainsi éviter l'étalement urbain qui en résulte (par réimplantation en périphérie de zones urbaines ou en zone agricole)

Il favorisera le réinvestissement des bâtiments existants (sous réserve de la réciprocité agricole) ou la réurbanisation de secteurs vétustes.

HABITAT :

La commune est engagée dans un "projet de village", pour le quartier de Rots depuis deux décennies. Il a conduit à des acquisitions foncières, puis à la création d'une ZAC.

Le PLU prend en compte les deux premières phases prévues par cette ZAC, afin d'assurer une stricte maîtrise de la consommation de l'espace, pour les années à venir.

En complément, il organise la densification "douce" des villages, sans nouvelle extension urbaine conséquente. Elle se fera dans le cadre fixé par le SCOT de Caen Métropole et le PLH de Caen la mer. Il limite la constructibilité en périphérie des zones d'habitat pour éviter le "grignotage des zones A ou N.

RAPPEL

Pour le Plan Local de l'Habitat (PLH) 2019/2024, la densité nette résidentielle minimale moyenne de toute opération d'aménagement ou de construction sur plus de 5000 m² (en extension ou en densification) sera au moins égale à :

- > 30 logements par hectare sur ROTS commune déléguée ;
- > 15 logements par hectare sur le reste du territoire communal.

ACTIVITÉS ECONOMIQUES - EQUIPEMENTS

Le développement de l'activité sur le pôle commercial de la Croix Vautier sera privilégié dans l'emprise urbanisée actuelle. Une nouvelle zone (non commerciale) pourra être déployée au nord.

Cette extension urbaine se fera avec une réduction de la consommation de l'espace de près de 20% comparée à la décennie précédente.

Les projets d'aménagement pour l'accueil d'équipements ou de nouvelles activités économiques privilégieront les dispositions permettant une économie des consommations spatiales : optimisation et mutualisation des aires de stationnement (pour les employés ou les clients) et de manœuvres, regroupement des constructions, optimisation des reculs, etc.

La construction dans l'espace agricole sera strictement encadrée, qu'elle concerne les activités agricoles ou l'extension des autres occupations existantes.