

Département du Calvados

Communauté urbaine

Caen la mer



Modification n° 1

**du Plan Local d'Urbanisme
de Rots**

Dossier de consultation



SIEGE

210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
📧 contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair

28 - 30 avenue de Garbsen
Parc d'Activités Citis
14 200 Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Introduction	3
1) Contexte communal	3
2) Objet de la présente procédure	4
3) Cadre législatif de la procédure de modification	5
4) Compatibilité avec les documents supra-communaux	7
B. Présentation des éléments d'évolution	8
1) Permettre la réalisation d'un projet intergénérationnel dans le bourg de Rots	8
2) Mise à jour des emplacements réservés	16
3) Supprimer un périmètre de réciprocité autour d'une exploitation agricole qui a cessé son activité à Neuf Mer	19
C. Synthèse	20
1) Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées	20
2) Evolution des surfaces	21

A. INTRODUCTION

1) Contexte communal

La Communauté urbaine Caen la mer est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017.

Elle est située au centre-Nord du département du Calvados, regroupe 48 communes sur 362,9 km² et compte 268 470 habitants en 2017. L'intercommunalité, la plus peuplée du département, accueille la ville de Caen, préfecture du Calvados et siège de la région Normandie.

La communauté urbaine est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

A ce titre, la Communauté urbaine de Caen la mer souhaite faire évoluer, par le biais d'une procédure de modification, le PLU de Rots.



Localisation de la commune de Rots au sein des 48 communes de la Communauté urbaine de Caen la mer.

La commune de Rots est une commune nouvelle qui rassemble depuis le 1^{er} janvier 2016 les anciennes communes de Lasson, Rots (siège de la commune nouvelle) et Secqueville-en-Bessin. Il s'agit d'une commune périurbaine de Caen la mer, située dans la Plaine de Caen et aux portes du Bessin. D'une surface de 2 300 ha,

elle est facilement accessible par la RN13 qui passe dans la partie Sud de son territoire entre Bayeux et Caen. En 2021, la commune de Rots compte 2 508 habitants (source INSEE).

Différents documents de planification couvrent le territoire de la commune de Rots :

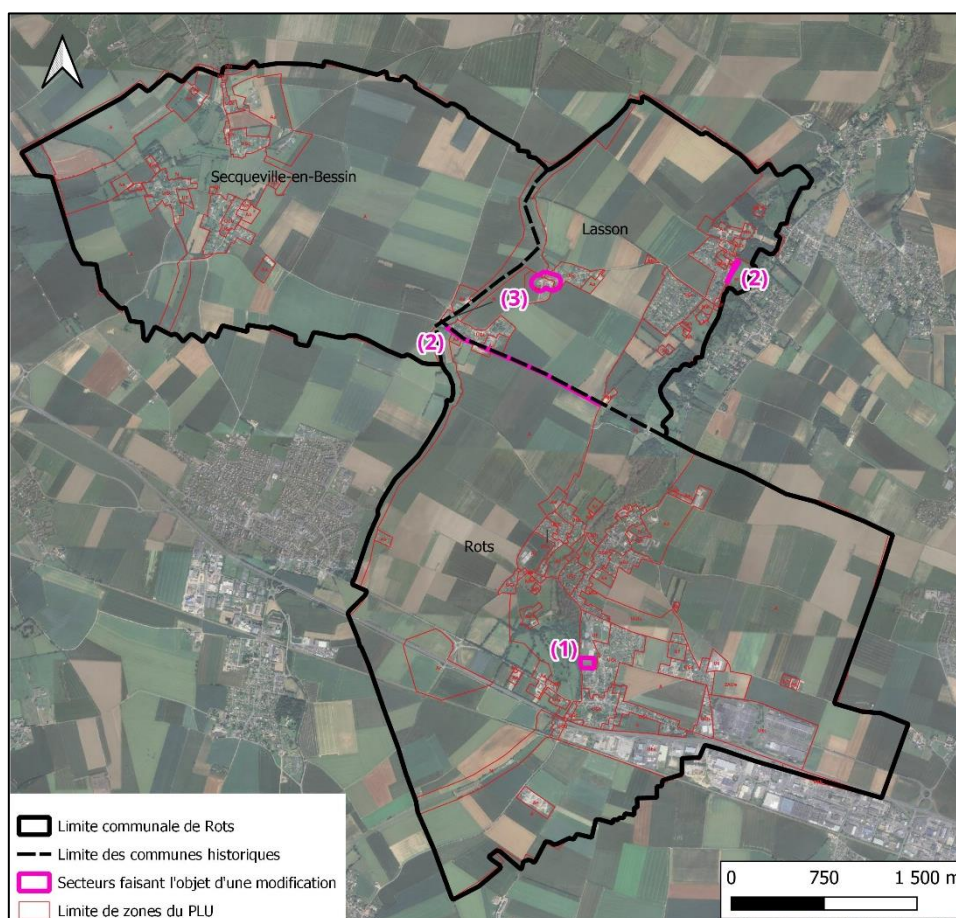
- Le **SCoT Caen-Métropole**, approuvé en 2011 et qui a fait l'objet d'une révision devenue exécutoire en 2020, dont le périmètre englobe la totalité de la Communauté urbaine ;
- le PLH (programme local de l'habitat) de Caen la mer, adopté le 30 janvier 2020 ;
- Le PLU, élaboré à l'échelle de la commune nouvelle, approuvé le 30 juin 2022, et qui n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation.

La Communauté urbaine Caen la mer a prescrit en date du 23 mai 2019 l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi-HM) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de déplacement Urbain (PDU) en collaboration avec les 48 communes qui la composent.

2) Objet de la présente procédure

La présente procédure de modification vise à :

- (1) Permettre la réalisation d'un projet intergénérationnel dans le bourg de Rots en ajustant le règlement graphique de la zone U (secteurs UF et UGc) et en réalisant une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de cadrer ce projet ;
- (2) Mettre à jour les emplacements réservés ;
- (3) Supprimer un périmètre de réciprocité autour d'une exploitation agricole qui a cessé son activité.



3) Cadre législatif de la procédure de modification

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune envisage :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus lors de cette modification s'inscrivent au contraire dans ses orientations, car le PADD a défini les orientations suivantes (21 orientations réparties au sein de 7 thématiques) :

thématique	Orientation
1 – Evolution de l'habitat	O1 – Poursuivre la création de logements et d'hébergements, en cohérence avec les besoins au sein de l'agglomération caennaise
	O2 – Programmer une offre de logements, plus diversifiée, dans des cadres de vie de qualité
	O3 – Poursuivre l'adaptation de l'offre d'équipements et de services de proximité
	O4 – Reporter l'urbanisation de la parcelle située entre la RN13 et la RD613, vu les atouts et les handicaps de sa situation
	O5 – Préserver la coupure agro-paysagère qui sépare la Croix Vautier du centre du quartier de Rots
2 – Accueil des autres activités économiques	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
	O7 – Conforter le pôle commercial d'agglomération autour de l'hypermarché CORA
	O8 – Etendre la zone d'activités de la Croix Vautier, au nord du pôle commercial
	O9 – Favoriser l'accueil d'activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs
3 – Evolution de la desserte et organisation de mobilités plus durables	O10 – Poursuivre la hiérarchisation du réseau viaire à l'échelle du territoire communal pour la planification de la circulation dans les quartiers d'habitat
	O11 – Anticiper les conséquences de la création d'un échangeur au Hamel sur le trafic à l'ouest de la Mue
	O12 – Faciliter l'accès au réseau de bus
	O13 – Aménager un réseau de voies cyclables et mixtes
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

	O15 – Préserver la vocation agricole de la plus grande partie du territoire communal
5 – Préservation et développement de la biodiversité	O16 – Préserver et conforter une trame verte et bleue à l'échelle de la commune
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
	O18 – Qualifier les paysages... en particulier en bordure des grandes infrastructures de déplacement
	O19 – Contribuer à la préservation de la qualité des eaux
	O20 – Prendre en compte les risques et nuisances connus
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

La modification aujourd'hui envisagée vise à :

- Définir des orientations d'aménagement et de programmation sur le secteur qui recevra le projet intergénérationnel,
- Modifier les dispositions du règlement graphique pour :
 - o accompagner le projet intergénérationnel qui nécessite un ajustement des limites de secteurs UF et UGc
 - o supprimer un linéaire de haie protégée, ce linéaire n'existant pas sur le terrain
 - o Supprimer deux emplacements réservés
 - o Supprimer un périmètre de réciprocité autour d'une exploitation agricole qui a cessé son activité, afin de permettre l'évolution du bâti au sein de ce périmètre

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entraînent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Par ailleurs, les ajustements prévus dans le cadre de cette modification n'induisent pas d'ouverture à l'urbanisation et ne sont pas liés à la création d'une zone d'aménagement concerté.

Ainsi, le projet ne nécessite pas une révision, mais fait l'objet d'une modification.

La modification du PLU selon une **procédure dite « de droit commun »** est régie par les **articles L. 153-41 et suivants** du Code de l'urbanisme.

Le **projet de modification** est **soumis à enquête publique** réalisée conformément à l'article L.123-2 du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultantes, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les modifications de règlement écrit envisagées par le projet peuvent avoir pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction, ceci de façon locale, notamment dans le secteur UGc.

Par décision du 19 septembre 2024, suite à l'examen au cas par cas, l'Autorité Environnementale a décidé que la modification n°1 du PLU de Rots n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le dossier sera ensuite soumis à consultation auprès des PPA (Personnes Publiques Associées), puis à enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis (PLU et PDA) qui auront été joints au dossier, des observations du public et des avis du commissaire ou de la commission d'enquête, sera approuvé par délibération du conseil communautaire de Caen la mer.

L'acte approuvant une modification deviendra exécutoire dans les conditions définies à l'article L. 153-23.

4) Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements liés à la présente procédure sont compatibles avec les documents supra-communaux.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLU de Rots :

	Date d'approbation	Compatibilité avec la procédure de modification simplifiée n°1
Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	2022	Oui
Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orne Aval-Seulles	2013	Oui
Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Caen Métropole	18/10/2019	Oui
Programme Local de l'Habitat (PLH) de Caen la Mer	2020	Oui
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du Bassin Seine Normandie 2022-2027	03/03/2022	Oui
Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	Oui
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Normandie	02/07/2020	Oui
Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Basse Normandie	29/07/2014. Intégré dans le SRADDET	Oui

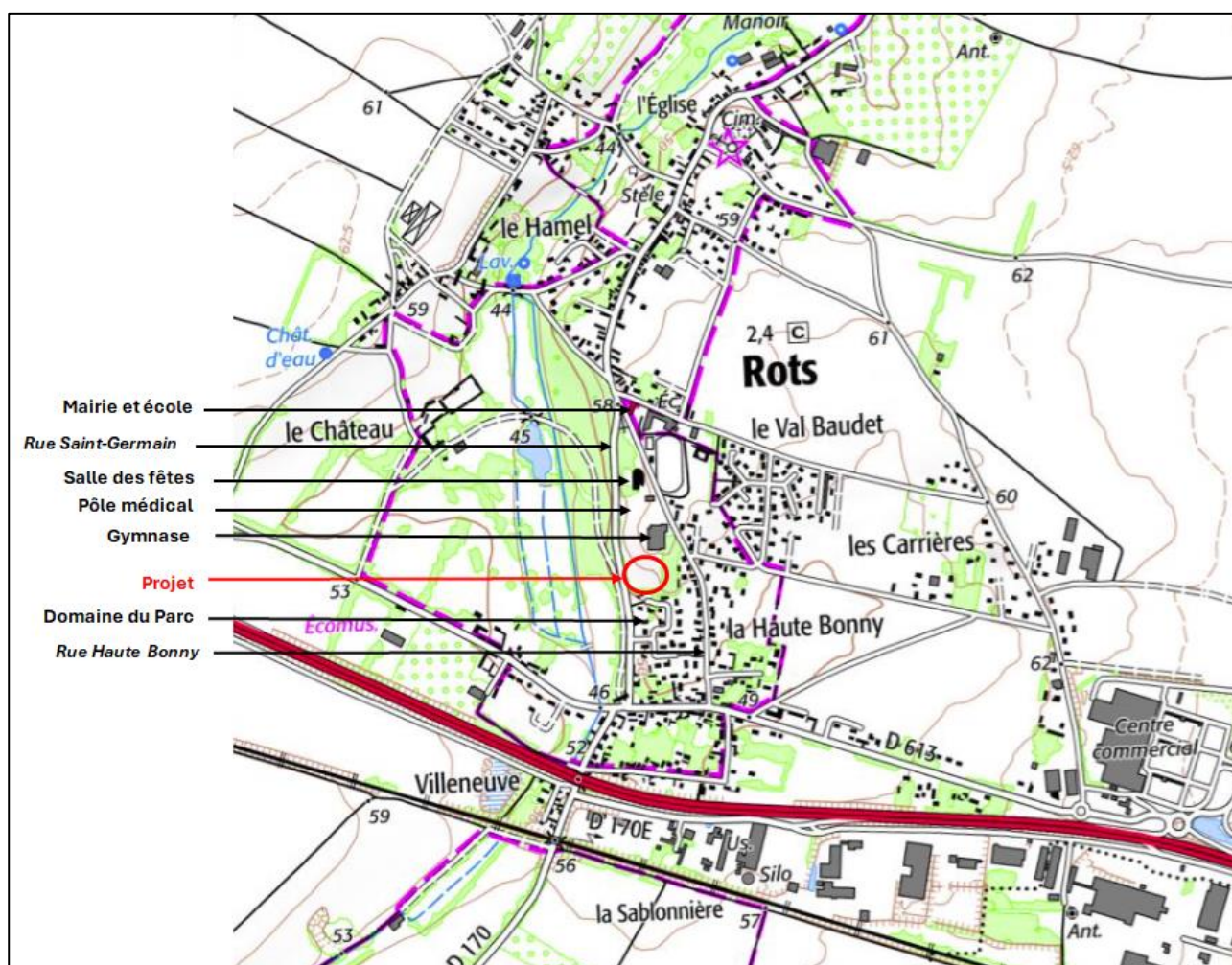
B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTION

Les modifications apportées s'inscrivent dans la continuité des orientations et des objectifs définis en 2022.

1) Permettre la réalisation d'un projet intergénérationnel dans le bourg de Rots

1.1) Contexte et justification du projet

Un porteur de projet privé en partenariat avec le bailleur Caen la mer Habitat souhaite implanter une résidence intergénérationnelle dans le bourg de Rots sur un terrain dont la commune est propriétaire. Le projet, situé sur une partie de la parcelle n°B1158 de la commune historique de Rots, est localisé entre la Rue Saint-Germain à l'Ouest, une zone d'équipement au Nord (gymnase, pôle de santé, salle des fêtes et mairie), la Rue Haute Bonny à l'Est et une zone pavillonnaire « Le Domaine du Parc » au Sud.



Localisation du projet (source : IGN)

Ce projet sera constitué de 2 bâtiments de 3 étages chacun, totalisant 70 logements (pour seniors, pour publics spécifiques, pour jeunes ménages...) et intégrant une salle commune. Le projet comportera du stationnement et un jardin partagé.



Plan masse (non définitif) de l'implantation de la résidence intergénérationnelle (source : ARLAB Architectes)

Un espace sera réservé entre la résidence intergénérationnelle et le Domaine du Parc pour accueillir 3 lots supplémentaires venant agrandir le lotissement résidentiel du Domaine du Parc.



Vue sur le secteur du projet depuis le Nord (depuis le gymnase)



Vue sur le secteur du projet depuis le Sud-Ouest (depuis la Rue Saint-Germain)

L'ensemble de ce projet s'intègre parfaitement dans l'orientation O2 de son PADD :

« 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

- *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 ; »*

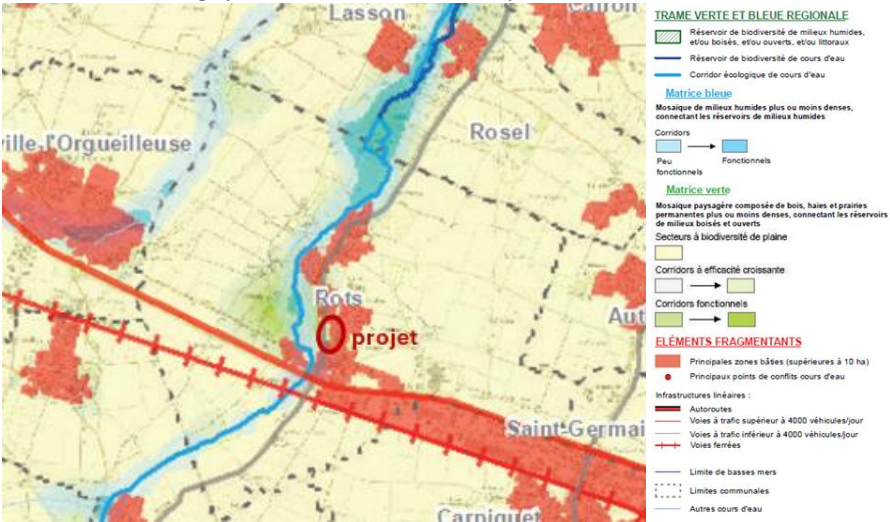
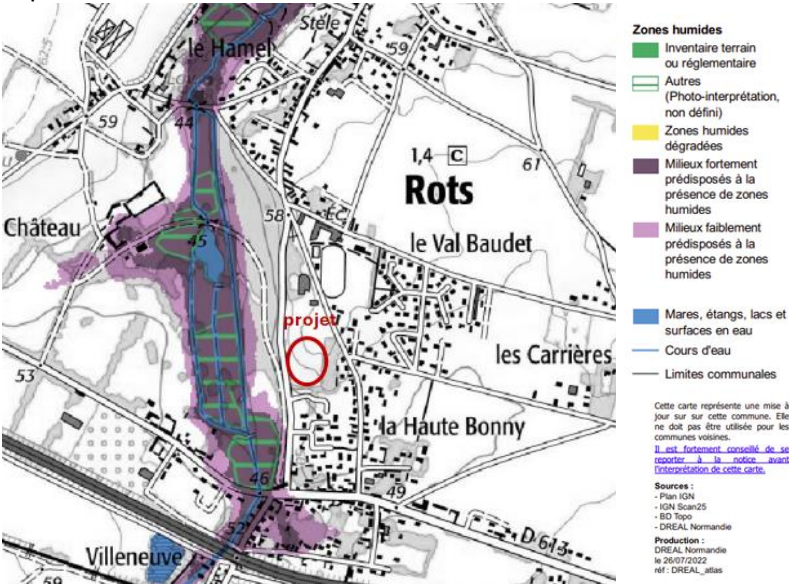
La commune souhaite voir aboutir ce projet qui permettra de diversifier l'offre de logements sur son territoire. La commune dispose d'une grande zone 1AUa sur laquelle aurait pu être implantée ce projet. Mais cette zone 1AUa correspond à une partie de la Zone d'Aménagement Concertée dite ZAC L'Orée d'Ardenes qui a fait l'objet d'un dossier de création approuvé en 2017. Les terrains de cette ZAC, qui accueillera au total 270 logements, sont déjà en phase d'aménagement, et sont essentiellement à destination des jeunes ménages (la fin du traité de concession de la ZAC est prévue pour le 12/06/2034).

Le PADD donne comme objectif de « créer environ 230 logements par décennie, ce qui devrait conduire à dépasser le seuil des 3000 habitants entre 2030 et 2035 ». En effet, le PLH donne un objectif moyen de 23 logements par an. Le projet de résidence intergénérationnelle (70 logements) participe à atteindre les objectifs de la commune en termes de logements et de population.

Le projet de résidence intergénérationnelle se veut complémentaire à la ZAC, et permettra à la fois de diversifier l'offre de logements, et d'atteindre les objectifs de développement (logements + habitants) de la commune de Rots.

Ce projet est idéalement situé à proximité de services (pôle de santé, école...) et d'équipements (salle des fêtes...).

Le tableau ci-dessous permet d'analyser la situation du projet vis-à-vis de différentes thématiques.

Thématique	Analyse
Site Natura 2000	Le projet est situé en dehors d'un site Natura 2000.
Milieux naturels et biodiversité, Trame verte et bleue	<p>Le projet est situé en dehors de sites d'intérêts naturels tels que des ZNIEFF. Sa position au sein d'un secteur urbanisé sur ses côtés Nord, est et Sud, avec une voie de circulation routière à l'Ouest en fait un espace déconnecté de la continuité écologique liée à la Mue située plus à l'Ouest.</p>  <p><i>Extrait du SRCE de Basse-Normandie</i></p>
Consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers	<p>La parcelle du projet est une prairie située au sein de la zone urbaine du PLU, destinée à être urbanisée, et donc déjà comptabilisée dans la consommation d'espace envisagée du PLU approuvée en 2022.</p> <p>La parcelle est un bien communal. La commune la fait entretenir en la faisant faucher une fois par an.</p>
Zone humide	<p>Le projet est situé en dehors de zones humides ou de secteurs prédisposés à la présence de zones humides.</p>  <p><i>Extrait de la cartographie des zones humides de la DREAL Normandie</i></p>

Eau potable	<p>La commune fait partie du syndicat Eau du Bassin Caennais qui assure la production d'eau potable pour 114 communes. Elle est alimentée par la station du Vauculey qui produit de l'eau à partir d'un forage en nappe souterraine. Ce forage a une capacité de production de 2400 m³/jour (120 m³/h) et dispose d'un périmètre de protection qui couvre largement la commune de Rots.</p> <p>Le forage du Vauculey est très sollicité et ne dispose plus de marges de production. C'est pourquoi, ce secteur est régulièrement alimenté par des achats de secours sur les territoires de distribution voisins). On précisera qu'il existe une interconnexion de réseaux avec Carpiquet qui sécurise l'alimentation. Eau du Bassin Caennais a validé sa capacité à fournir les besoins supplémentaires en eau potable induit par l'augmentation de population du projet de PLU de Rots approuvé en 2022. L'augmentation de population lié au projet de résidence intergénérationnelle reste dans l'enveloppe définie au PLU.</p> <p>Le projet est localisé au sein du périmètre de protection éloigné de ce forage. L'arrêté préfectoral n'interdit pas les constructions au sein du périmètre éloigné, mais règlemente les activités ou installation susceptibles d'induire des pollutions.</p>
Gestion des eaux pluviales	<p>Les eaux pluviales seront gérées de façon privilégiée par infiltration afin d'éviter tout rejet dans le réseau public. Le projet étant situé dans le périmètre de protection éloigné du Vauculey, tout dispositif d'engouffrement rapide (sans décantation) est interdit.</p>
Assainissement des eaux usées	<p>Le secteur du projet est raccordé au réseau d'assainissement collectif. Les eaux usées sont dirigées vers la station du Nouveau Monde de Caen la Mer par un réseau séparatif. La station du Nouveau Monde de Caen la Mer couvre les besoins d'une population de 240 000 EH sur 41 communes. Elle fonctionne en deçà de sa capacité maximale (entre 64% et 93% suivant les effluents à traiter). Ainsi, sa capacité réelle résiduelle est fortement limitée par le traitement de l'azote, ce qui suppose, à évolution de population constante une capacité de traitement jusqu'en 2025. Or, à cette échéance, les travaux portant sa capacité de traitement à 415 000 EH seront terminés. En conséquence, elle pourra alors pourvoir au développement envisagé, dont le projet de résidence intergénérationnelle.</p>
Paysage ou patrimoine bâti	<p>Le secteur du projet est situé en dehors de tout périmètre de protection du paysage ou du patrimoine. Il veillera néanmoins à s'intégrer entre la zone d'équipements au Nord et la zone de résidentielle au Sud.</p>
Déchets	<p>Les secteurs concernés par ce point de modification ne sont pas situés sur des sites et sols pollués, ni en zone de carrière, et ne comporte pas de servitudes liées à des pollutions.</p>
Risques et nuisances	<p>L'analyse vis-à-vis des risques naturels montrer que le secteur concerné par ce point de modification est situé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en dehors des zones inondables par débordement de cours d'eau - en dehors des zones de remontée de nappe phréatique, excepté le secteur Sud-Ouest du projet qui présente des risques entre 1 et 2,5 m de profondeur. - En zone d'aléa faible au risque de retrait-gonflement des argiles - En dehors de zones de cavités souterraines
Air, énergie, climat	<p>Ce point de projet de modification n'entraînera pas d'incidence sur l'air, l'énergie ou le climat.</p>

1.2) Ajustements du PLU

La localisation du projet s'est portée sur la parcelle n°BI158, zonée en UF, car elle correspond à un bien communal qui dispose d'une surface assez grande pour accueillir ce type de projet, à vocation intermédiaire entre du logement et de l'équipement. Il a été envisagé dans un premier temps que le zonage UF de la parcelle permettrait ce type de projet. Cependant, la destination de logements de ce projet supplantant la destination d'équipements, il a été choisi d'étendre le zonage UGc sur le secteur UF. En effet, le zonage UF ne permet pas les constructions à destination de logement.

La zone UF regroupe des secteurs que le projet réserve à des équipements et services publics ou d'intérêt collectif, du fait de leur importance pour l'animation de la commune. C'est une zone équipée mais peu bâtie qui a vocation à le rester, dont une partie contribue à la trame verte et bleue à l'échelle communale.

La zone urbaine générale dite « UG » regroupe les quartiers urbanisés de la commune qui reçoivent principalement des logements et au sein desquels des commerces, équipements ou services compatibles avec cette destination dominante peuvent être aussi accueillis. Le secteur UGc correspond aux quartiers principalement occupés par des maisons individuelles (pavillons) implantées en cœur de parcelle.

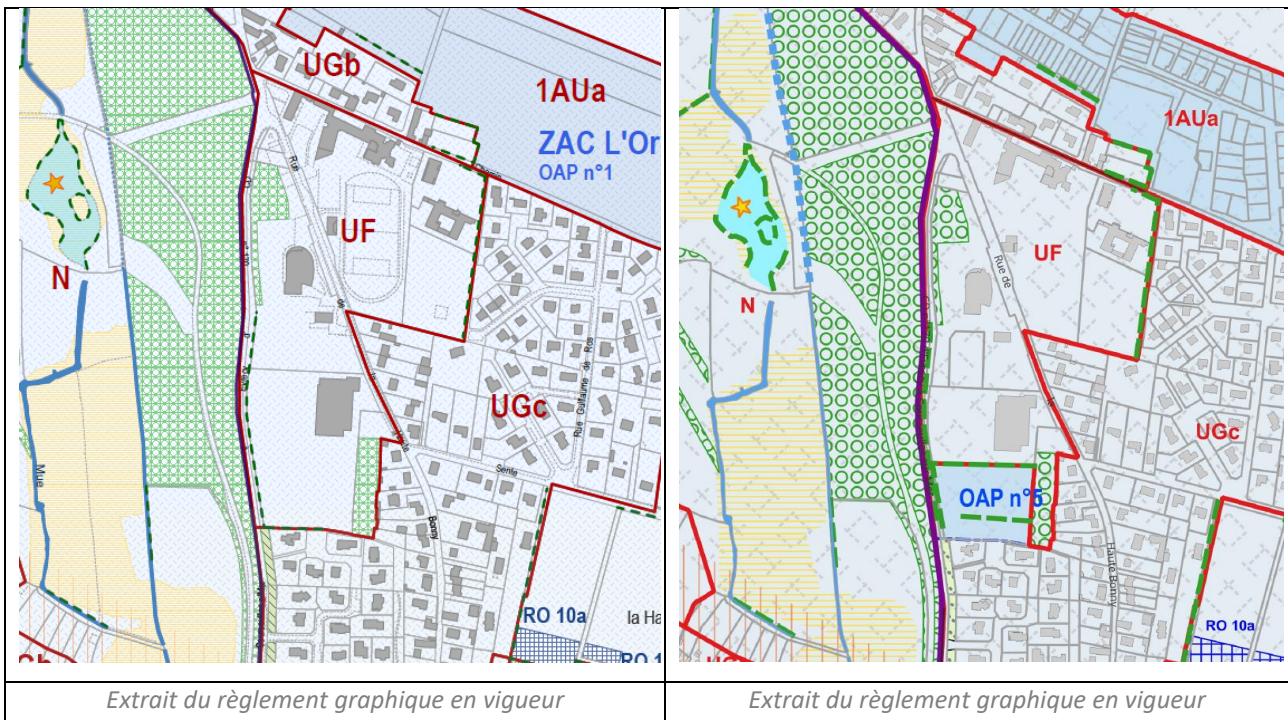
Le tableau ci-dessous compare les destinations autorisées ou interdites en secteurs UF et UGc.

Destinations et constructions	UF	UGc
Equipements et services, publics ou d'intérêt collectif	A	A
Hébergements	A	A
Logements	I	A
Hébergement hôtelier et touristique / Restauration	I	A
Commerces de détail et artisanats assimilés à du commerce de détail	I	Asc
Bureaux / Activités de services avec accueil d'une clientèle	I	A
Cinéma / centre de congrès et d'expositions	I	A
Commerces de gros	I	I
Entrepôts	I	Asc
Autres activités artisanales ou industrielles	I	Asc
Exploitations agricoles ou forestières	I	Asc

Destinations des constructions en secteurs UF et UGc du PLU de Rots (légende : A : autorisé ; Asc : autorisé sous conditions ; I : Interdit)

Il est ainsi prévu de modifier 0,9 ha de secteur UF en secteur UGc dont :

- 0,67 ha pour le projet de résidence intergénérationnelle,
- 0,23 ha réservé à de l'habitat individuel en prolongement du Domaine du Parc.



Cette modification de zonage s'accompagne :

- De la suppression du repérage de 80 m de haies identifiées en application de l'article L.151-23 CU, ces haies n'existant pas sur le site.
- Cette suppression sera compensée par l'ajout de 245 m de haies identifiées à l'article L.151-23 CU qui seront à créer autour de la résidence intergénérationnelle.
- De l'ajout d'un secteur couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur (n°5).

L'OAP n°5 est présentée ci-après :

O.A.P. Secteur 5 – Rue Saint-Germain

LE SITE

La parcelle est à la jonction entre une zone d'équipements (gymnase « imposant ») et de services (pôle médical) au Nord, et un lotissement résidentiel « Le Domaine du Parc » assez récent au Sud. Elle est desservie par la Rue Saint-Germain à l'Ouest. Des boisements présents à l'Est et au-delà de la rue Saint-Germain à l'Ouest lui confère un cadre de vie attrayant.

SUPERFICIE :

- 0,9 ha

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

MODALITES D'AMENAGEMENT :

Le site comportera deux entités :

- Un projet de résidence intergénérationnelle, dont l'accès se fera par la Rue Saint-Germain; il intégrera des espaces de stationnement nécessaires au projet
- Une petite zone d'habitat individuel, qui sera desservie par la Rue Saint-Germain (en commun avec celui de la résidence intergénérationnelle), et via la voirie interne du Domaine du Parc
- L'accès à la rue Saint-Germain sera aménagé pour sécuriser la circulation des véhicules, mais aussi des piétons et cyclistes utilisant la liaison douce longeant la Rue Saint-Germain

DENSITE RESIDENTIELLE :

- Création d'habitat collectif accueillant au moins 70 logements pour le projet de résidence intergénérationnelle
- Création d'au moins 3 logements pour la zone d'habitat individuel

INSERTION DANS LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Des haies arbustives seront implantées en bordure Ouest (en limite avec la voie de mobilité douce), en bordure Nord, et en limite résidence intergénérationnelle / zone d'habitat pavillonnaire;
- Pour le projet de résidence intergénérationnelle :
 - Les aires de stationnement devront favoriser l'infiltration des eaux pluviales dans le sol et seront accompagnées de plantations d'arbres et/ou d'arbustes pour favoriser l'ombrage des véhicules;
 - Les espaces verts recevront des petits aménagements de type jardin partagé, composteur ;
 - Les bâtiments devront s'insérer dans leur environnement architectural de telle sorte à créer une transition entre le gymnase au Nord et l'habitat individuel au Sud, notamment en termes de hauteur.



- Projet de résidence intergénérationnelle
- Habitat individuel
- Arbres ou haies à préserver
- Haies arbustives à planter
- Accès au site
- Liaison douce
- Carrefour à aménager

2) Mise à jour des emplacements réservés

2.1) Contexte et justification du projet

Plusieurs emplacements réservés sont à supprimer sur la commune historique de Lasson, pour des raisons différentes :

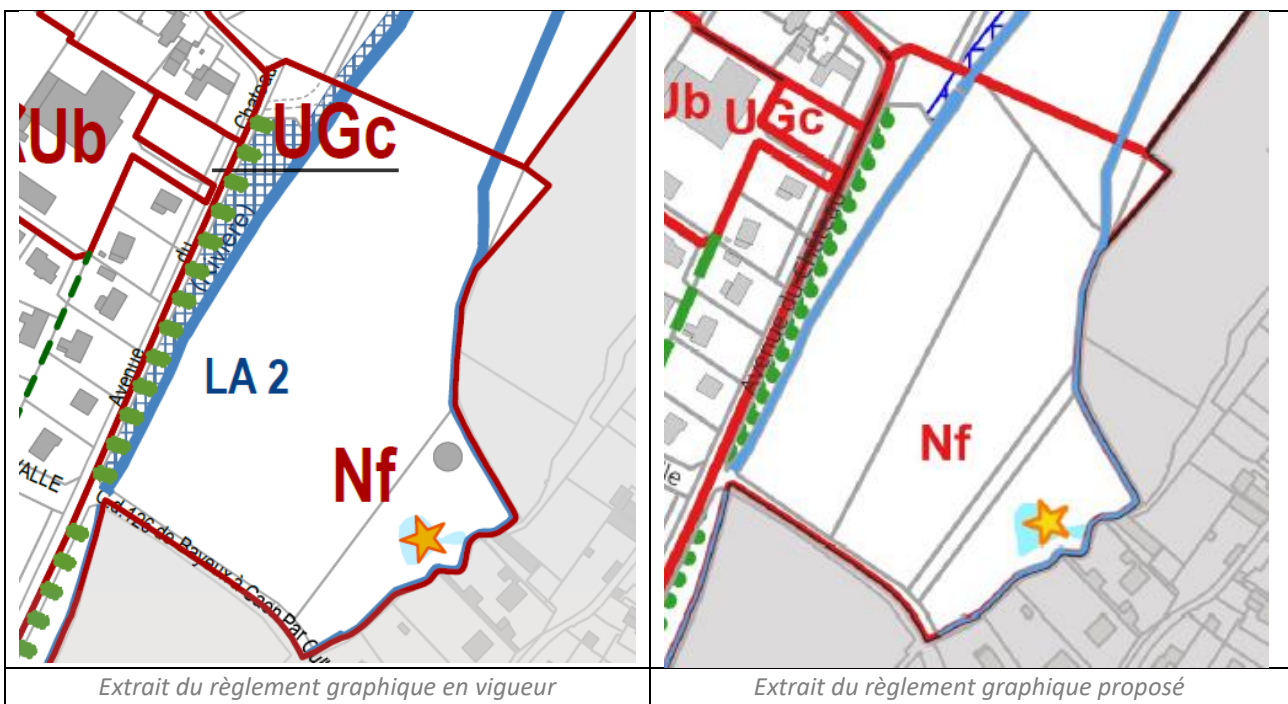
- L'emplacement réservé LA2 avait été prescrit pour la mise en emprise publique de l'aménagement paysager communal du bord de la Mue, sur une surface de 2350 m² dans le quartier de Lasson. La commune ayant procédé à l'acquisition de de cet emplacement réservé, il est maintenant possible de le supprimer.
- Les emplacements réservés LA5a et LA 5b, avaient été mis en place afin de créer une piste cyclable Est/Ouest et des plantations d'accompagnement (pour la biodiversité) sur le chemin rural entre Bray et Le Marais / Vauculay sur la commune historique de Lasson. Aujourd'hui cet emplacement réservé n'est plus d'actualité car le chemin rural en question est emprunté uniquement par des piétons et engins agricoles, ne nécessitant pas d'aménagements supplémentaires.

2.2) Ajustements du PLU

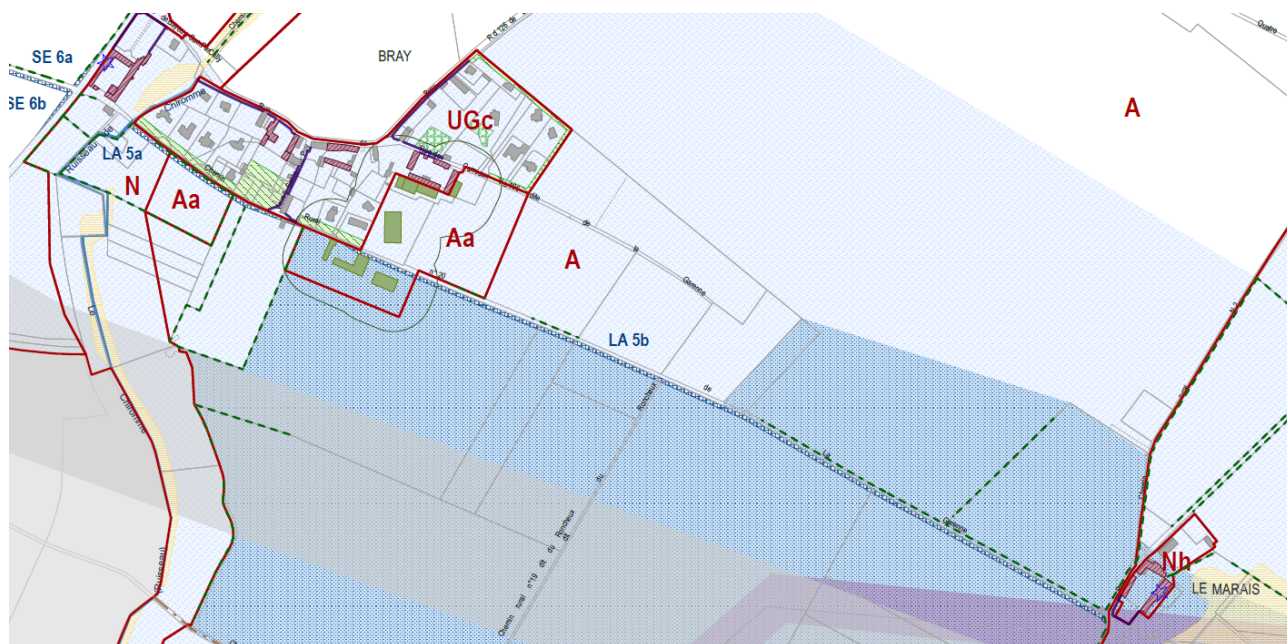
Ces suppressions d'emplacement réservé nécessitent de modifier :

- Le règlement graphique ;
- La pièce n°3.d correspondant à la lité des emplacements réservés.

L'évolution du règlement graphique concernant la suppression de l'emplacement réservé LA 2 est présentée ci-après :



L'évolution du règlement graphique concernant la suppression de l'emplacement réservé LA 5a et LA 5b est présentée ci-après :



Extrait du règlement graphique en vigueur



Extrait du règlement graphique proposé

L'évolution de la liste des emplacements réservés pour le quartier de Lasson est présentée ci-après :

Quartier de LASSON

LA 1		Extension du site public pour aménagement d'aire de stationnement et paysagement	2100 m ²	ROTS
LA 2	-	Mise en emprise publique de l'aménagement paysager communal du bord de la Mue	2350 m ²	ROTS
LA 3		Mise en domaine public du bief et d'une bande de 5 m rive Ouest pour son entretien	10 m x 350 ml	ROTS
LA 4		Extension du site public pour aménagement d'aire de stationnement et paysagement	65 m ²	ROTS
LA 5a LA 5b		Création d'une piste cyclable est/ouest et plantations d'accompagnement (pour la biodiversité)	5 m x 255 ml 5 m x 1080 ml	CAEN LA MER
LA 6		NEUFMER : élargissement de rues / passage à 6 m d'emprise	275 m ²	ROTS

Extrait du règlement graphique en vigueur

Quartier de LASSON

LA 1		Extension du site public pour aménagement d'aire de stationnement et paysagement	2100 m ²	ROTS
LA 3		Mise en domaine public du bief et d'une bande de 5 m rive Ouest pour son entretien	10 m x 350 ml	ROTS
LA 4		Extension du site public pour aménagement d'aire de stationnement et paysagement	65 m ²	ROTS
LA 6		NEUFMER : élargissement de rues / passage à 6 m d'emprise	275 m ²	ROTS

Extrait du règlement graphique proposé

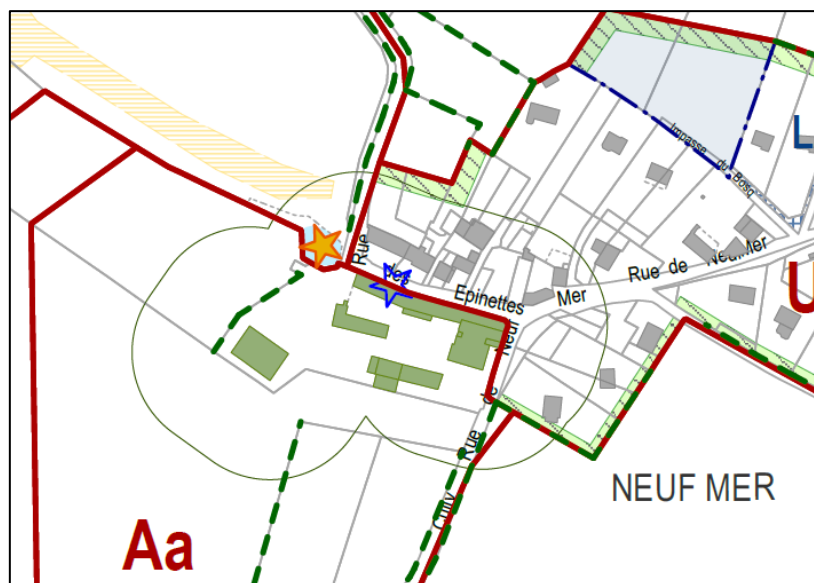
3) Supprimer un périmètre de réciprocité autour d'une exploitation agricole qui a cessé son activité à Neuf Mer

3.1) Contexte et justification du projet

Le règlement graphique indique pour information les périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. L'exploitation agricole située au lieu-dit Neuf Mer sur la commune historique de Lasson a cessé son activité et les bâtiments d'exploitation ne sont plus utilisés pour l'activité agricole. Ainsi, le périmètre de réciprocité autour de ces bâtiments est à supprimer, ainsi que la désignation des bâtiments qui sont à l'origine de ce périmètre de réciprocité, afin de permettre éventuellement l'utilisation de bâtiments proches pour d'autres usages jusqu'alors impossibles.

3.2) Ajustements du PLU

Ce point de modification nécessite de modifier uniquement le règlement graphique, de la façon suivante :



Extrait du règlement graphique en vigueur



Extrait du règlement graphique proposé

C. SYNTHÈSE

Les modifications apportées s'inscrivent dans la continuité des orientations et des objectifs définis en 2022.

1) Récapitulatif des modifications apportées et des pièces modifiées

Pièces du PLU		Ajustement	Nature des ajustements
Pièces n°1 : Rapport de présentation		OUI	Notice de présentation complémentaire
Pièce n°2 : PADD		NON	/
Pièces n°3 : Règlement	Pièce n°3.a : Règlement écrit	OUI	/
	Pièce n°3.b.1 et 3.b.2 : Règlement graphique	OUI	Ajustement de la limite de zone entre UF et UGc Ajout d'un secteur d'OAP Suppression d'une portion de haie protégée au titre de l'article L.151-23 Suppression des emplacements réservés LA2 et LA5 Suppression du périmètre de réciprocité autour d'une exploitation agricole à Neuf-Mer
	Pièce n°3.c : Règlement graphique et risques	OUI	Ajustement de la limite de zone entre UF et UGc
	Pièce n°3.d : liste des emplacements réservés	OUI	Suppression des emplacements réservés LA2 et LA5
Annexes		NON	/
OAP		OUI	Ajout d'une OAP sectoriel (n°5) en lien avec le projet de résidence intergénérationnelle

2) Evolution des surfaces

Le tableau ci-dessous présente les surfaces du PLU en vigueur (d'après le logiciel QGIS, qui donne 6,8 ha de plus par rapport au bilan des surfaces de la page 111 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2022), et les surfaces avec le PLU modifié.

	Zonage du PLU en vigueur		Zonage du PLU modifié	
	Zones	ha	Zones	ha
Zones à vocation d'équipement	UF	9,6	UF	8,7
Zones à vocation résidentielle	UGb	30,9	UGb	30,9
	UGc	109,1	UGc	110,0
Zones à vocation économique	UE	1,9	UE	1,9
	UEa	32,3	UEa	32,2
	UEb	6,4	UEb	6,4
	UEc	31,9	UEc	31,9
Total zones urbaines		222,1		222,1
Zones à urbaniser	1AUa	13,3	1AUa	13,3
	2AUb	0,9	2AUb	0,9
	2AUe	6,0	2AUe	6,0
Total zones à urbaniser		20,3		20,3
Zones agricoles	A	164,2	A	164,2
	Aa	79,4	Aa	79,4
	Ae	5,3	Ae	5,3
	Ah	2,5	Ah	2,5
	Ar	22	Ar	22
Total zones agricoles		1751,2		1751,2
Zones naturelles	N	329,4	N	329,4
	Na	1	Na	1
	Nf	11,9	Nf	11,9
	Nh	7,9	Nh	7,9
	Nt	0,9	Nt	0,9
	Nth	2,1	Nth	2,1
Total zones naturelles		353,2		353,2
Total zones agricoles et naturelles		2104,4		2104,4
TOTAL		2346,8		2346,8