

Département du Calvados

Réf. n° E19000037/14

Préfecture de CAEN

Commune de Rots

ENQUÊTE PUBLIQUE

**relative à la modification n°1
du Plan Local d'Urbanisme**

de la commune de ROTS

Conduite du mercredi 6 novembre 2019

au vendredi 6 décembre 2019

en mairie de Rots

RAPPORT D'ENQUÊTE

Le Commissaire Enquêteur : A. BOUGRAT

1 ère partie

RAPPORT D'ENQUÊTE

1° Origine de la procédure.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants et R. 153 8 et suivants,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants,
- Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rots approuvé le 3 mars 2014,
- Vu la délibération du conseil communautaire de Caen la mer en date du 31 janvier 2019 justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU couvrant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Roseaux en projet,
- Vu la décision du Tribunal administratif de Caen n° E19000037 /14 en date du 10 mai 2019 désignant Monsieur Alain Bougrat en qualité de commissaire enquêteur,
- Vu la décision n°2019-3064 en date du 23 mai 2019 de l'autorité environnementale de Normandie soumettant la procédure de modification n°1 du PLU de Rots à évaluation environnementale,
- Vu les pièces du dossier de modification n°1 soumis à enquête publique,

une enquête publique a été décidée.

Une rencontre de concertation s'est déroulée le 04 septembre 2019 dans les locaux de la mairie de Rots pour définir les modalités pratiques de l'enquête.

L'enquête a alors fait l'objet d'un arrêté du Président de la Communauté Urbaine de Caen la Mer en date du 12 septembre 2019.

Cet arrêté indique que :

ARTICLE 1 er : Il sera procédé à l'enquête publique relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Rots.

Cette procédure de modification du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation une zone 2AUr, pour la classer en zone 1AUr, correspondant au projet de Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Roseaux.

ARTICLE 2 : L'enquête publique se tiendra du **mercredi 6 novembre 2019 (à partir de 10h30) au vendredi 6 décembre 2019 (jusqu'à 18h00)**.

Le dossier d'enquête complet comprenant les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la modification n°1
- L'orientation d'aménagement modifiée du PLU
- Le règlement écrit de la nouvelle zone 1AUr
- Le règlement graphique du PLU modifié et son extrait avant/après
- Les éléments imposés au titre de l'article R.123-8 du code de l'environnement

sera tenu à la disposition du public en mairie de Rots (et mairies déléguées de Lasson et Secqueville en Bessin) et au siège de la Communauté Urbaine Caen la Mer pendant toute la période de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture au public des établissements mentionnées ci-dessous :

Mairie de Rots, Esplanade de la Mairie, 14980 Rots

Mairie déléguée de Lasson, Place de la Mairie, quartier de Lasson, 14740 Rots
Mairie déléguée de Secqueville en Bessin, 4 rue de la mairie, quartier de
Secqueville-en-Bessin, 14740 Rots

- Lundi 16h30-19h : Lasson (mairie déléguée)
- Mardi 16h-18h : Rots
- Mercredi 10h30-12h30 : Rots
- Jeudi 16h-18h : Rots et 16h30-19h : Secqueville en Bessin (mairie déléguée)
- Vendredi 16h-18h : Rots
- Samedi 10h30-12h : Rots

Siège de la Communauté urbaine Caen la mer, 16 rue Rosa Parks 14000 - CAEN

- Lundi au jeudi de 8h30 à 17h30
- Vendredi de 8h30 à 16h30

Le projet de modification n°1 du PLU de Rots faisant l'objet de l'enquête ainsi que les propositions du public reçues par voie électronique et/ou rédigées dans les registres papier seront consultables en ligne sur les sites internet de la commune de Rots (<https://www.rots.fr>) et de la Communauté Urbaine Caen la mer (www.caenlamer.fr) pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne pourra sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Communauté Urbaine Caen la mer.

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert et tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête en mairie de Rots (et mairies déléguées de Lasson et Secqueville en Bessin) et à l'hôtel de la Communauté Urbaine Caen la mer à Caen.

La mairie de Rots est désignée comme siège de cette enquête publique.

Les observations pourront également être adressées :

- Par écrit à l'attention du commissaire enquêteur, sous pli cacheté, au siège de l'enquête publique : Mairie de Rots, Esplanade de la Mairie, 14980 Rots
- Par voie électronique à l'adresse courriel suivante : enquete.plu.rots@caenlamer.fr

Elles seront versées au registre d'enquête. Ces observations doivent parvenir au commissaire enquêteur au plus tard le vendredi 6 décembre 2019, à 18h00.

ARTICLE 3 : Monsieur Bougrat, commissaire enquêteur en qualité d'ingénieur chimiste à la retraite a été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Il procédera en cette qualité aux dispositions prescrites par le présent arrêté.

Le commissaire enquêteur recevra en mairie de Rots (Esplanade de la Mairie, 14980 Rots) les observations orales et écrites des intéressés le :

- Mercredi 6 novembre 2019 (10h30/12h30)
- Mardi 19 novembre 2019 (16h00/19h00)
- Samedi 30 novembre 2019 (10h00/12h00)
- Vendredi 6 décembre 2019 (16h00/18h00)

ARTICLE 4 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le Département, *Ouest France et Liberté*. Cet avis sera affiché en mairie (et mairies déléguées) ainsi qu'au siège de la Communauté Urbaine et sur le site du projet. Une copie de l'avis

publié dans la presse sera annexée aux dossiers soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

L'autorité compétente en matière de PLU est la Communauté Urbaine Caen la mer. A l'issue de l'enquête publique, la modification n°1 du PLU de Rots, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête, pourra être approuvée par le Conseil Communautaire.

ARTICLE 5 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, les registres seront clos par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre à Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen la mer et à Monsieur Le Président du Tribunal Administratif, son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 6 : La copie du rapport du commissaire enquêteur sera adressée par l'autorité compétente au Maire de Rots et au Préfet du Département du Calvados. Le public pourra consulter ces rapports en mairie de Rots (Esplanade de la Mairie, 14980 Rots) et au siège de la Communauté Urbaine Caen la mer (16 rue Rosa Parks, CS 52700, 14027 Caen cedex 9) aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant 1 an et par voie dématérialisée sur les sites internet des deux collectivités (www.caenlamer.fr et <https://www.rots.fr>).

ARTICLE 7 : La procédure de modification n°1 du PLU de Rots a nécessité la réalisation d'une évaluation environnementale en application des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les informations environnementales sont consultables dans le dossier soumis à l'enquête publique.

ARTICLE 8 : La personne responsable du projet auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est le Président de la Communauté Urbaine Caen la Mer. Des informations peuvent également être demandées à M. le Maire de Rots par voie postale.

ARTICLE 9 : Ampliation du présent arrêté sera adressée au commissaire enquêteur.

2° Objet de l'enquête

L'enquête porte sur une première modification du P.L.U. de la commune en vue de reclasser la zone, initialement classée en 2Aur et sur laquelle se situe la ZAC des Roseaux, en 1AUR.

3° Composition du dossier

Le dossier est composé :

1. du rapport de présentation de la modification n°1
2. de l'orientation d'aménagement modifiée du PLU
3. du règlement écrit de la future zone 1AUR
4. du règlement graphique du PLU modifié et son extrait avant/après
5. d'un avis de la MRAe de demande d'évaluation environnementale au cas par cas,
6. d'une évaluation environnementale actualisée
7. d'un avis de la MRAe sur l'évaluation environnementale actualisée,
8. des avis des PPA ayant répondu,
9. des avis de parutions dans la presse.

4° Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté communautaire. Les registres avaient été visés et mis en place le 31 octobre, avant la première ouverture de l'enquête au public. Le commissaire enquêteur a pu se rendre seul sur le terrain pour se faire sa propre image de la situation et constater la présence des affiches d'enquêtes sur le terrain.

L'enquête s'est ouverte le mercredi 6 novembre 2019 à 10h30 avec la tenue de la première permanence. Sept personnes se sont présentées, une a demandé un RV pour une prochaine permanence, deux ont déposé une observation sur le registre, les autres n'ont pas déposé d'observations à la suite de leur visite.

La deuxième permanence a eu lieu le mardi 19 novembre de 16h00 à 19h00. Le commissaire s'est entretenu avec son RV mais aucune observation n'a été déposée suite à cet entretien. Trois autres personnes se sont présentées et ont déposé une observation sur le registre.

La troisième permanence s'est tenue le samedi 30 novembre 2019 de 10h00 à 12h00. Deux observations avaient été agrafées au registre. Six personnes se sont présentées, trois ont déposé un document commun, les autres n'ont fait qu'annoncer le dépôt prochain de leurs observations. La quatrième et dernière permanence s'est tenue le vendredi 06 décembre 2019 de 16h00 à 18h00. Deux observations avaient été jointes au registre. Sept personnes se sont présentées. Cinq ont déposé sur le registre, dont deux pour une observation commune, une a déposé une lettre au nom d'un tiers, une a déposé un courrier.

Au cours de l'enquête une panne de réseau a empêché d'accéder au site pendant la demi-journée du 19 novembre. Cette coupure a été brève, elle n'a pas fait perdre ni effacer des dépositions et les personnes qui n'ont pu déposer cette demi-journée ont largement eu le temps de le faire par la suite.

5° Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 6 décembre à 18h00, heure de fermeture au public de la mairie de Rots. Le commissaire-enquêteur a clos le registre des observations qui contenait huit observations écrites, une lettre manuscrite, trois lettres dactylographiées, un dossier accompagné d'un feuillet mobile. A ces observations, se sont ajoutées, au jour le jour, les dix-huit observations déposées sur le registre électronique. Il a également clos les registres déposés dans les mairies déléguées de Lasso et Secqueville ainsi que celui déposé à l'hôtel de la Communauté urbaine Caen la Mer, après avoir constaté qu'ils ne contenaient aucune observation autre que celles extraites et recopiées du registre électronique. Le registre électronique a reçu une observation au-delà du délai de l'enquête et le commissaire enquêteur n'a pas pu tenir compte de cette observation mais il s'était entretenu avec les signataires et a pu s'en tenir aux observations orales qu'il avait recueillies lors de leur visite. Le commissaire enquêteur a pu ainsi clore l'enquête.

Le commissaire enquêteur a produit un procès-verbal de synthèse qu'il a remis et commenté au représentant de Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Caen la Mer le 10 décembre 2019. Ce dernier y a répondu le 18/12/2019.

6° Analyse du Commissaire Enquêteur

En premier lieu le commissaire enquêteur indique que l'enquête porte sur une modification du PLU de la commune « historique » de Rots, PLU instauré en mars 2014, alors que celle-ci a fusionné avec les communes de Lasson et Secqueville-en-Bessin pour devenir la Nouvelle Commune de Rots en 2016, avant d'intégrer la Communauté Urbaine de Caen le Mer le 1^{er} janvier 2017.

A l'origine, en 1983, la commune était sous le régime du POS. Dans la longue réflexion qui a démarré à cette date, est apparu, en 1999, le « projet de village » de la commune. Les nouvelles dispositions réglementaires ont conduit, en 2014 à la création d'un PLU avec des zones U, AU, A et N, mais également permis la création, en 2017 d'une ZAC baptisée ZAC des Roseaux sur un emplacement classé 2AUr.

L'enquête ne porte que sur une modification d'une zone 2AUr pour la faire passer en 1AUr autorisant l'urbanisation immédiate de cette zone. Cette étape est la suite logique dans l'évolution du PLU puisqu'elle autorise l'urbanisation d'une zone réservée mais non encore ouverte à l'urbanisation. Si cette modification est une condition nécessaire elle n'est cependant pas suffisante à l'urbanisation définitive de la zone. D'autres procédures liées à la Loi sur l'Eau interviendront, ou éventuellement de DUP pourront intervenir, par la suite avec tenue d'enquêtes publiques spécifiques.

Toutes ces nouvelles règles peuvent expliquer que les rotais et plus particulièrement les personnes à l'origine du projet, notamment les anciens élus, ne le reconnaissent pas tel qu'ils l'avaient imaginé.

Le commissaire enquêteur a classé les observations du public en 6 grands thèmes :

1. Accessibilité routière de la zone et réseau viaire.

Plusieurs observations dont celles de MM Petit, Philippe, Aubin et autres, font état d'un risque de surcharge de circulation créée par ce nouveau quartier alors que le village est déjà saturé en particulier son axe nord-sud, la rue Froide. Dans sa réponse le pétitionnaire indique que : *« la collectivité, et son concessionnaire, s'engagent à ce que l'accès par la rue Froide soit travaillé avec le Département..... Il est également proposé d'intégrer le nouveau carrefour à l'intérieur de l'emprise de la ZAC, afin de se mettre en conformité avec la recommandation du Département. »*.

Concernant le deuxième accès par la Croix Vautier, le pétitionnaire indique qu'une étude de contournement Est de la commune est en cours. Cette déviation de la RD 170/Rue Froide permettra, d'une part, d'assurer la sortie Est de la ZAC des Roseaux et, d'autre part de soulager la circulation dans l'axe Nord-Sud de la commune en limitant au besoin le tonnage des véhicules en transit.

Le commissaire enquêteur note ce point essentiel à la bonne réalisation du projet mais remarque qu'aucune échéance n'est fixée quant à la réalisation de cette voie de contournement. Il importe à ses yeux que cette voie de contournement soit faite très rapidement sous peine de voir se créer des points de blocage et de voir les

automobilistes trouver des solutions de circulation contraires aux objectifs annoncés de circulation douce et apaisée dans le village.

Cette situation serait d'autant plus regrettable que c'est cette circulation douce et apaisée qui est mise en avant dans la présentation du projet, pour le réseau viaire interne au quartier des Roseaux. Elle est censée répondre aux inquiétudes des observations de MM. Aubin, Philippe, Falet, Betton, Mme Blin, et autres. La hiérarchisation des voies nouvelles en relation avec les voies existantes doit permettre de drainer la circulation de façon fluide et sécurisée depuis les axes structurants jusqu'aux axes tertiaires en passant par les axes secondaires. Les coupes de principe de ces axes sont présentées dans le dossier et il est indiqué qu'une vitesse maximale de 30 km/h sera instaurée sur la zone. Elle pourrait même être abaissée à 20km/h dans les plus petites venelles où pourront circuler des piétons

Le commissaire enquêteur estime que les dispositions présentées dans le dossier doivent aboutir à une desserte routière compatible avec l'urbanisation prévue pour la ZAC des Roseaux. C'est pourquoi il importe à ses yeux que cette déviation soit réalisée au plus tôt, au pire à la fin de la phase 1b du programme.

2. Traitement des eaux pluviales, risque inondation et alimentation en eau potable

Plusieurs observations font état de risques d'inondations qui ne seraient pas ou pas correctement pris en compte dans le dossier. La rue des Fontaines tiendrait son nom de résurgences dues à la faible perméabilité du terrain qu'elle borde et qui est principalement celui de la ZAC. La réponse du pétitionnaire montre que la situation est complexe mais qu'au titre de la Loi sur l'eau, elle est traitée point par point dans une logique et une chronologie qui se veulent réglementaires. Une première étape, liée à la tranche 1A, ne nécessitera qu'une déclaration « loi sur l'eau » alors que le reste fera l'objet d'une demande d'autorisation sur un dossier complet, en cours d'élaboration, traitant de la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de la Zac mais également de celles de la future voie de contournement bordant cette ZAC.

Le commissaire enquêteur note que si la modification du PLU peut faire passer l'ensemble de la zone 2AUr en 1AUr, seule la tranche 1a de la ZAC pourra être mise en chantier sans délai. Les autres tranches ne pourront s'ouvrir qu'après une autorisation au titre de la Loi sur l'eau précédée de son enquête spécifique. Il importe donc que les procédures soient lancées de manière parfaitement coordonnées faute de quoi les prévisions de développement de la commune ne pourraient pas être atteintes dans les délais annoncés.

En parallèle avec des inquiétudes sur les eaux pluviales, certaines observations portent sur la protection du captage de Vauculay, sur l'alimentation en eau potable de la ZAC et même sur l'alimentation de l'ensemble de la commune. Dans sa réponse le

pétitionnaire apporte plusieurs indications. Si les solutions techniques de traitement des eaux pluviales et donc de la protection du captage de Vauculay font l'objet, comme il l'a été évoqué précédemment, d'une étude spécifique, l'approvisionnement en eau potable est déconnecté de ce problème. Cet approvisionnement est sous la responsabilité du syndicat Eau du Bassin Caennais qui a confirmé auprès de Monsieur le Maire de Rots « *son objectif de sécuriser les approvisionnements tant en quantité qu'en qualité* » et qu'il « *mettra en œuvre les moyens nécessaires pour répondre aux besoins futurs* ».

Le commissaire enquêteur prend acte de ces déclarations qui viennent d'un organisme qui a toute compétence en la matière.

Pour terminer le cycle de l'eau et répondre aux observations portant sur la capacité de traitement des eaux usées, le pétitionnaire a produit un courrier de la Direction du Cycle de l'eau de Caen la Mer indiquant qu'au 1^{er} janvier 2019, la capacité disponible de la station d'épuration du Nouveau Monde pour de nouveaux raccordements était de l'ordre de 17000 EH, ce qui est largement supérieur à la population finale escomptée pour la ZAC des Roseaux.

Comme pour l'alimentation en eau potable, le commissaire enquêteur prend acte de cette prise de position de Caen la Mer.

3. Contestation de la légitimité et de la chronologie de la procédure

L'enquête porte sur une modification du PLU de la commune de Rots. Cette procédure est régie par le Code de l'urbanisme et la modification présentée est ciblée sur un changement de zonage, le but étant de faire passer une zone à urbanisation réservée mais différée à une zone à urbanisation immédiate. C'est la Communauté Urbaine Caen la Mer qui porte ce projet. En revanche, la ZAC des Roseaux, qui couvre le même secteur géographique, reste de la compétence de la commune de Rots.

Les observations déposées sur ce sujet portent plus sur la contestation de la procédure ZAC et sur les options en matière d'urbanisme communal et communautaire que sur la modification du PLU proprement dite. C'est le sujet principal de l'observation déposée par M Petit qui conteste la légalité de la procédure et de celle de trois anciens élus qui, eux, ne retrouvent probablement pas ce qu'ils avaient imaginé au cours de leurs mandats comme avenir de leur commune.

Le commissaire enquêteur n'a ni les compétences juridiques ni le mandat pour apprécier et surtout juger de la légalité des décisions prises par la commune ou la Communauté Urbaine ayant amené à la situation actuelle. Il ne peut que signaler qu'un nouveau PLU portant sur la commune nouvelle de Rots est à venir et que les orientations de la politique urbaine de la commune pourront éventuellement y faire l'objet d'observations et contre-propositions. Toute autre action ne peut se faire qu'en déposant un recours auprès du tribunal administratif.

4. Traitement des équipements collectifs en particulier des équipements scolaires

Aux observations portant sur l'inadaptation des équipements collectifs face à l'augmentation de la population liée à la construction de nouveaux logements, il faut rappeler que l'urbanisation de cette zone va se faire progressivement à un rythme respectant le PLH de Caen la Mer d'environ 20 à 25 logements par an. Le pétitionnaire indique qu'une réserve foncière de 1 hectare sur les 18 du projet est prévue et sera utilisée en fonction de l'évolution réelle de la ZAC des Roseaux.

Pour le commissaire enquêteur cette souplesse d'adaptation permet de réagir et d'adapter les équipements collectifs, sociaux et scolaires à l'évolution de la répartition sociale et de l'âge des futurs rotais.

5. Présence d'une « carrière »

Une parcelle située au lieu-dit les Carrières a fait l'objet de craintes quant au risque de pollution que pourrait engendrer ce qui y a été enfoui pour la remblayer. La réponse fournie par le pétitionnaire indique qu'outre d'anciennes immondices considérées comme non dangereuses, ce terrain a été remblayé par les gravats et végétaux issus des travaux de la RN 13 dans les années 1970.

Le commissaire enquêteur note que ce terrain sera isolé de la zone 1AUr, qu'il n'est pas susceptible de créer une pollution de cette zone car l'écoulement de ses eaux de surface ne s'y dirige pas. Bien que classé en zone U, il est actuellement inconstructible du fait de l'hétérogénéité de son sous-sol.

6. Observations isolées

L'observation de M Lesellier ne rentre pas dans le sujet de l'enquête. Le terrain pour lequel il demande une modification de classement n'est pas dans la zone 2AUr. En revanche il pourra la reformuler à l'occasion de la révision du PLU de la commune nouvelle de Rots.

L'observation de Mme Tesson portait sur la consommation excessive de terres agricoles. Le commissaire enquêteur note que le changement de zonage ne modifie pas la répartition globale entre les différentes catégories U, A, et N de la commune. Il retient qu'au cours d'une de ces permanences, un agriculteur du village lui a indiqué, geste de la main sur la carte à l'appui, que ces terres étaient plutôt médiocres en particulier la partie sud et une moitié de la partie nord.

Lors d'une permanence, le commissaire enquêteur a entendu M Lesouef et Mme Cadieux sur plusieurs sujets évoqués par d'autres personnes mais également sur la dévalorisation de leur propriété sur la commune. Pour le commissaire enquêteur cette appréciation est très suggestive et, à son avis, c'est plus l'attractivité et la dynamique de la commune qui va jouer sur la valeur des propriétés plutôt que le maintien du statu quo.

Le commissaire enquêteur note qu'aucune observation n'a portée sur l'impact écologique du projet sur la faune ou la flore et en particulier qu'aucune espèce protégée n'est menacée sur la zone. Pour sa part il note que le terrain n'est actuellement qu'une zone de labour nue, il qu'il sera remplacé, certes par des

constructions et des routes mais également par des bosquets et espaces verts publics favorables au développement des oiseaux nicheurs de petite taille.

7. Réponses à l'avis des PPA et à l'avis de la MRAE du 24/10/2019,

Le pétitionnaire a répondu aux avis des PPA en les prenant en compte comme pour les recommandations du Conseil Départemental ou les réserves de Caen Normandie Métropole ainsi que la correction demandée par l'UDAP du Calvados. En revanche il a maintenu et argumenté sa position face à l'avis défavorable de la Chambre d'agriculture. Les arguments présentés ont convaincu le commissaire enquêteur sur la conformité du projet au regard des consommations de terres agricoles et de la cohérence avec le SCoT de Caen Métropole.

Sur l'avis de la MRAe, le pétitionnaire a répondu en donnant des éléments chiffrés sur le rythme de construction prévu, à savoir 20 à 25 logements par an, ce qui donne une durée prévisible de 15 ans au minimum. Il a conforté sa position sur la consommation d'eau potable et sur l'assainissement en s'appuyant sur deux courriers des services compétents lui apportant un soutien positif. En ce qui concerne le traitement des eaux pluviales il renvoie à un dossier qui sera établi au titre de la Loi sur l'eau et fera l'objet d'une déclaration pour la première phase 1a puis d'une demande d'autorisation pour l'ensemble. A la recommandation de rechercher des économies d'énergie, notamment en imposant des constructions utilisant des énergies renouvelables voire à énergie passive ou autonome, le pétitionnaire renvoie au dossier d'évaluation de la ZAC qui a déjà fait l'objet d'un avis de la MRAe.

Le commissaire enquêteur relève que si le rythme de construction est bien planifié, il n'est pas clairement établi comment vont se succéder les différentes phases 1a, 1b, 2 et 3. Le risque est de voir plusieurs secteurs entamés en même temps si une règle d'un minima de réalisation d'un secteur avant l'ouverture du suivant n'est pas établie. En revanche les infrastructures structurantes comme les axes principaux et les réseaux devront être mis en place au plus près de leur version définitive.

8. Point sur les procédures en cours

La procédure de modification du PLU de Rots n'est pas isolée. Elle est liée à d'autres comme il l'a été évoqué plus avant pour certaines, comme la déclaration puis l'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau pour la ZAC des Roseaux mais également la création de la voie de contournement Est de la commune ainsi qu'une procédure de DUP pour la ZAC, procédure en cours mais qui peut être abandonnée en cas d'accord avec les propriétaires concernés.

Pour le commissaire enquêteur, ces procédures doivent permettre d'aboutir à des solutions efficaces pour un développement harmonieux de la commune. En revanche il regrette que l'enchaînement chronologique de toutes ces procédures ne soit pas

clairement évoqué et qu'il y ait un doute sur le planning de lancement de ces procédures ce qui créerait un risque de blocage de l'urbanisation réelle de la zone.

7° Résumé synthétique

En résumé le commissaire enquêteur après avoir écarté toutes les observations qui ne portent pas sur l'objet de l'enquête, à savoir la modification du PLU consistant à faire passer la zone 2AUr en 1AUr, a étudié les réponses du pétitionnaire aux observations recevables du public ainsi qu'aux observations des PPA et de la MRAe. Il note que certaines observations ont été adoptées et que celle qui ont été réfutées l'ont été avec des arguments crédibles à ses yeux. Toutes les questions sont traitées à l'exception de celles liées au traitement des eaux qui seront définitivement réglées par un dossier en cours d'instruction au titre de la Loi sur l'eau suivi d'une enquête spécifique. La viabilisation routière interne de la zone est cohérente et conforme aux objectifs d'y développer la ZAC des Roseaux en revanche, si le raccordement au réseau routier départemental est annoncé, il n'est pas encore programmé. Sa réalisation rapide est nécessaire avant le lancement des phases 2 et 3 du programme.

A Rots, le 06 janvier 2020

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Bougrat'. The signature is stylized and written in a cursive script.

Alain BOUGRAT

PIECES JOINTES

PROCES VERBAL de synthèse

des observations recueillies lors de l'enquête portant sur
la modification n°1 de la commune de Rots en vue
de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Roseaux

L'enquête menée suite à la demande d'ouverture à l'urbanisation de la ZAC des Roseaux s'est terminée le vendredi 6 décembre 2019 à 18 h 00 à Rots.

Neuf observations écrites, une lettre manuscrite, trois lettres dactylographiées, un dossier accompagné d'un feuillet mobile ont été déposés sur le registre papier mis à la disposition du public en mairie de Rots. A ces dépôts ont été systématiquement ajoutées les observations déposées sur le registre électronique de l'enquête, enquete.plu.rots@caenlamer.fr. Le commissaire enquêteur a étudié ces observations à l'exception d'une déposée hors délai sur le registre électronique, mais les deux signataires s'étaient entretenus oralement avec lui lors d'une permanence et il a tenu compte de cet entretien. Aucune observation n'a été déposée sur les autres registres papier mis à la disposition du public dans les mairies déléguées de Lasson et Secqueville ni à l'hôtel de la Communauté Urbaine Caen la Mer. Ces registres ne comportent que les copies des observations électroniques et écrites. Il y a eu dix-huit contributions sur le registre électronique. Un seul incident d'accès au site a été signalé en début d'enquête mais il a été traité rapidement et il n'a pas eu de conséquences sur le bon déroulement de l'enquête.

Les observations déposées sur les registres papier et dématérialisé sont nombreuses et portent sur de multiples sujets. Certaines observations sont recevables dans le cadre de l'enquête, d'autres y sont plus ou moins voire complètement hors sujet.

Pour le commissaire enquêteur les observations peuvent se regrouper en thèmes portant sur :

-l'accessibilité routière de la zone (M. Petit, M. Philippe, M. Aubin, Mme Falet, M. Betton, M. Mosqueron, Mme Blin, MM Legallais et Colette) et son réseau viaire (M. Petit, M Aubin, M. Mosqueron),

-le traitement des eaux pluviales et les risques d'inondation (M. Petit, M. Aubin, M. Philippe et M Blesteau) et l'alimentation en eau potable (M. Philippe, M. Aubin, MM. Sauvalle, Durand et Aubin, M. Mosqueron, MM. Legallais et Colette),

-la contestation de la légitimité et de la chronologie de la procédure (M. Petit et M. Aubin),

-le traitement des équipements collectifs en particulier des équipements scolaires (M. et Mme Deleplanque, M. Petit, M. Aubin, M. Philippe, M Betton et Mme Yver)

-la présence d'une « carrière » remblayée à proximité de la zone (M. Aubin, M Philippe),

-et des observations isolées sur : un terrain jouxtant la zone (M Lesellier), la consommation excessive de terres agricoles (Mme Tesson), la perte de la qualité de vie (Mme Blin) et la diminution de la valeur des propriétés préexistantes en bordure de ZAC (entretien oral M Lesouef-Mme Cadieu).

Le commissaire enquêteur souhaite que vous répondiez à ces observations et, pour sa part, il rebondit sur l'observation de M Blesteau, qui évoque très rapidement l'avis de la MRAe du 24/10/2019, en vous demandant de répondre de la manière la plus argumentée possible aux remarques et suggestions de cet avis. Vous voudrez bien également faire le point sur les procédures en cours ou à venir qui peuvent encore faire l'objet d'enquêtes futures : loi sur l'eau, DUP etc.

A Rots le 10 décembre 2019.

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alain Bougrat'. The signature is stylized with a large, looped 'A' and 'B'.

Alain Bougrat

Rots
Plan Local d'Urbanisme
Modification n°1

Réponses du maître d'ouvrage au
Procès-verbal de synthèse du commissaire
enquêteur

Réponses du maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage répond, comme proposé par le Commissaire enquêteur, aux observations regroupées en thème.

- 1. Accessibilité routière de la zone et réseau viaire**
- 2. Traitement des eaux pluviales, risque inondation et alimentation en eau potable**
- 3. Contestation de la légitimité et de la chronologie de la procédure**
- 4. Traitement des équipements collectifs en particulier des équipements scolaires**
- 5. Présence d'une « carrière »**
- 6. Observations isolées**
- 7. Réponses à l'avis des PPA, dont la MRAE du 24/10/2019, & point sur les procédures en cours ou à venir qui peuvent encore faire l'objet d'enquêtes futures**

Afin de faciliter l'analyse des 32 observations du public, un tableau de synthèse est joint au présent mémoire (annexe 1).

Préambule

Ces réponses sont à analyser au regard du contexte de la modification du PLU, qui, comme précisé en première page de la notice de présentation, porte exclusivement sur l'ouverture à l'urbanisation d'une des deux zones 2AU inscrites au PLU de Rots, afin de permettre l'aménagement de la ZAC des Roseaux, créée le 2 mai 2017.

L'ensemble des études de fond ayant conduit à la création de cette ZAC, et notamment son étude d'impact réalisée en novembre 2016, puis complétée en mars 2017, ont ainsi alimenté la constitution du dossier de modification du PLU, et notamment la notice de présentation et l'orientation d'aménagement et de programmation.

Ainsi, la procédure de ZAC, englobant ces mêmes études et l'ensemble des décisions et délibérations prises par la commune, ne constituent pas l'objet de l'enquête publique, comme rappelé dans l'article 1 de l'arrêté.

L'ensemble de cette procédure étant par ailleurs en ligne sur le site de la commune de Rots depuis les premières réflexions engagées par la commune, en 2016.

1. L'ACCESSIBILITE ROUTIERE DE LA ZONE (M. PETIT, M. PHILIPPE, M. AUBIN, MME FALET, M. BETTON, M. MOSQUERON, MME BLIN, MM LEGALLAIS ET COLETTE) ET SON RESEAU VIAIRE (M. PETIT, M AUBIN, M. MOSQUERON) – EXTRAIT PV

En matière d'accessibilité routière :

Elle est évoquée dans la notice de présentation du projet, en partie 3.2 qui est la reprise des éléments du dossier de création de la ZAC communale :

ZAC communale des Roseaux :

Il est précisé, notamment, que le site est desservi par de nombreuses voies au gabarit le plus souvent étroit et contraint par des éléments fixes (murs, clôtures). Ce type de voirie revêt un caractère rural, destiné à un trafic faible de desserte locale. L'enjeu est d'utiliser ce réseau viaire existant et de le hiérarchiser dans un nouveau maillage. La note rappelle en outre que l'aménagement de la voie de contournement à l'Est sur le tracé du Chemin de la Croix Vautier est un atout pour le projet.

Pour l'accès à la tranche 1, et aux suivantes, la collectivité, et son concessionnaire, s'engagent à ce que l'accès par la rue Froide soit travaillé avec le Département, en réponse à l'avis du CD14 formulé sur ce dossier par courrier du 20 juin 2019. Il est également proposé d'intégrer le nouveau carrefour à l'intérieur de l'emprise de la ZAC, afin de se mettre en conformité avec la recommandation du Département.

Il est en outre précisé que l'aménagement de ce carrefour sera effectué en étroite collaboration avec les services du Département, afin de satisfaire aux exigences de sécurité et d'accessibilité à la Rue Froide.

Concernant la prise en compte des observations du public formulées à ce sujet, la collectivité envisage de les prendre en compte, sous réserve de leur compatibilité avec les exigences et les expertises des Services du Département.

→ Réponse de Caen la mer : ces points seront complétés dans l'OAP.

Le projet de voie de contournement Est, visant notamment à la desserte de ce nouveau quartier, et évoqué à plusieurs reprises dans le dossier de modification (Notice de présentation – pages 8, 10, 16 et dans les OAP), participera à ce futur maillage. Ce projet figurait notamment dans le PLU approuvé en 2014.

→ Réponse de Caen la mer : des études relatives à cette voirie sont actuellement en cours.

Les accès et principes de liaison rappelés dans la notice de présentation (partie 3.2) et l'orientation d'aménagement et de programmation s'appuient sur les conclusions de l'étude de déplacements réalisée dans le cadre de l'étude d'impact de 2017 de la ZAC communale des Roseaux (en accès public depuis novembre 2016).

ZAC communale des Roseaux :

Cette étude circulation et l'étude d'impact comprennent notamment les points suivants :

- *Une diffusion et hiérarchisation des flux sur le réseau existant au regard du fonctionnement du secteur, du gabarit actuel des rues et des déplacements générés par le groupe scolaire, afin d'absorber les flux de véhicules engendrés par les nouveaux habitants.*

- *Une gestion du stationnement à la parcelle afin de ne pas aggraver la situation actuelle, pointée dans l'étude d'impact*
- *Un renforcement du réseau de bus, qui empruntera la voie nouvelle Est-Ouest du quartier*
- *Le développement de liaisons douces, pour piétons et cycles, afin de relier le futur quartier au bourg et pour connecter les zones d'habitat entre-elles.*

→ Réponse de Caen la mer : la procédure de modification n°1 du PLU de Rots intervient après de nombreuses années de travail d'élaboration du projet de ZAC des Roseaux, se faisant la synthèse des réflexions.

En matière de réseau viaire à l'intérieur du quartier :

Afin de diffuser les flux, tout en les hiérarchisant selon le gabarit des voies existantes qui les accueilleront, l'OAP impose, dans un rapport de compatibilité, la réalisation au sein de quartier de plusieurs voies aux gabarits et usages différents (Rue de village, ruelle de village, venelle de quartier, voie partagée et chemin piéton). Les inquiétudes soulevées dans les observations 3, 16,17,18 (M. AUBIN), 8 (M. PHILIPPE), 9 (M. FALET), 21 (M. BETTON), 23 (Ms SAUVALLE, DURAND, AUBIN), 25 (Mme BLIN), 26 (M. BLESTEU), 27 (M. MOSQUERON), 28 (M. PETIT), 31 (M. LEGALLAIS) et 32 (Mme YVER) doivent ainsi être regardées dans cette logique.

En matière d'absence de réflexion sérieuse sur les circulations (observation n°16 (M. AUBIN), n°21 (M. BETTON), n°27 (M. MOSQUERON)) :

ZAC communale des Roseaux :

Il doit être rappelé, indépendamment de la modification du PLU, que le quartier a fait objet d'une étude de déplacements, modélisée à partir de trafics prévisionnels, dans le cadre de l'étude d'impact de l'aménagement de ce quartier. Ces informations étaient et sont toujours accessibles au public depuis novembre 2016. Les conclusions de cette étude ont ainsi pu alimenter les éléments figurant dans l'OAP du PLU modifié.

→ Réponse de Caen la mer : la procédure de modification n°1 du PLU de Rots intervient après de nombreuses années de travail d'élaboration du projet de ZAC des Roseaux, se faisant la synthèse des réflexions.

En matière de liaison douce

En réponse aux observations n°21 (M. BETTON), et n°28 (M. PETIT), l'OAP de la ZAC communale, basée précisément sur le projet travaillé en amont de la procédure d'urbanisme de modification du PLU :

- impose la réalisation de voies dédiées aux piétons, en les matérialisant en page 3,
- donne la priorité aux piétons sur de nombreux secteurs (zone 20 ou 30 – venelles de quartiers),
- encadre la réalisation de trottoirs partagés sur la rue de village.

→ Réponse de Caen la mer : la procédure de modification n°1 du PLU de Rots intervient après de nombreuses années de travail d'élaboration du projet de ZAC des Roseaux, se faisant la synthèse des réflexions.

En matière de stationnements :

La modification du PLU prend en compte les difficultés soulevées dans les observations n°8 (M. PHILIPPE) et n°28 (M ; PETIT) en fixant une règle minimum à l'article 12 de la zone 1AUr.

Ces règles de stationnement seront complétées dans les cahiers des charges relatifs à la ZAC.

ZAC communale des Roseaux :

Il est précisé par ailleurs que le projet va organiser deux types de stationnement au sein du nouveau quartier :

Le stationnement privé :

- *sur les parcelles libres: 2 places non closes*
- *poches de stationnement classiques sur les secteurs d'habitation dense : chaque opération groupée possède un espace de stationnement qui lui est propre.*

Le stationnement public :

- *des espaces pour installer des poches de stationnement publiques, plutôt dédiées aux visiteurs qu'aux résidents*
- *en longitudinal le long de certaines voies.*

→ Réponse de Caen la mer : le PLU modifié fixe un cadre minimum, qui sera complété par les pièces de la procédure de la ZAC.

2. LE TRAITEMENT DES EAUX PLUVIALES ET LES RISQUES D'INONDATION (M. PETIT, M. AUBIN, M. PHILIPPE ET M BLESTEAU) ET L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE (M. PHILIPPE, M. AUBIN, MM. SAUVALLE, DURAND ET AUBIN, M. MOSQUERON, MM. LEGALLAIS ET COLETTE), - EXTRAIT PV

En matière de traitement des eaux pluviales et du risque inondation :

ZAC communale des Roseaux :

Dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier, un dossier sera établi au titre de la Loi sur l'eau (code de l'environnement). Il déterminera les principes de gestion des eaux pluviales, et détaillera les caractéristiques et dimensionnements des ouvrages de rétention et/ou infiltration qui seront mis en œuvre au sein de la ZAC.

En complément, et pour information du public, la gestion des eaux pluviales fait l'objet de nombreux échanges depuis le début des études de conception. Au fil de réunions associant les services de l'Etat, Caen La Mer, la Commune, l'aménageur et la maîtrise d'œuvre, plusieurs scénarii de gestion des eaux pluviales ont été étudiés.

*Compte-tenu de l'étude hydrogéologique en cours mais également des projets communaux à l'Ouest de la ZAC (future voie), il est convenu d'établir **un dossier de déclaration « loi sur l'eau » qui concernera le périmètre de la tranche 1A. Un dossier d'autorisation sera nécessaire pour les tranches ultérieures et reprendra les éléments du dossier de déclaration établi pour la 1ère phase. Ce dossier d'autorisation sera soumis à une nouvelle enquête publique dédiée.***

→ Réponse de Caen la mer : la modification du PLU implique nécessairement une desserte de la zone 1Aur par les réseaux, et sa gestion, qui sera complétée et mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

En matière de défense incendie :

ZAC communale des Roseaux :

La défense incendie du nouveau quartier sera assurée par la mise en place de plusieurs poteaux incendie raccordés sur les nouvelles canalisations. Le débit de 60 m³/h pendant 2 heures à 1 bar permettra de garantir une défense correcte au regard de la vocation résidentielle du projet.

Si les débits et/ou pression s'avéraient insuffisants pour la défense incendie, des dispositifs de type réserve incendie viendraient en complément afin d'assurer une défense incendie conforme au règlement du SDIS 14.

→ Réponse de Caen la mer : la modification du PLU implique nécessairement une desserte de la zone 1Aur par les réseaux, et sa gestion, qui sera complétée et mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

En matière d'adduction en eau potable :

ZAC communale des Roseaux :

Les dispositions envisagées pour la gestion des eaux pluviales viseront à améliorer la qualité de la ressource en eau. En effet les dispositions imposées visent à protéger cette ressource de toute pollution accidentelle.

Concernant la ressource en eau potable, le syndicat Eau du Bassin Caennais renouvèle par courrier en pièce jointe ses préconisations et son engagement à desservir les opérations en cours (cf. courrier pièce jointe – annexe 2).

→ Réponse de Caen la mer : la modification du PLU implique nécessairement une desserte de la zone 1Aur par les réseaux, et sa gestion, qui sera complétée et mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

En matière d'eaux usées :

ZAC communale des Roseaux :

Les différents échanges intervenus dans le cadre de l'élaboration du dossier de modification n'ont pas soulevé de difficultés quant aux raccordements de la ZAC au réseau des eaux usées.

La construction de nouveaux logements et d'habitations va générer un volume d'eaux usées qui devront être épurées avant rejet dans le milieu naturel. La création de 385 logements environ dans le cadre du projet correspondrait à environ 1000 Equivalents/habitants. Les eaux usées seront acheminées vers la station du Nouveau Monde à Mondeville près de Caen. Cette station a été dimensionnée pour une agglomération de plus de 300 000 habitants. (cf. attestation en pièce jointe – annexe 3). Aucun assainissement individuel ne sera autorisé.

Caen la mer précise en outre avoir effectué une vérification du réseau existant. Celui-ci est en capacité d'intégrer la ZAC communale des Roseaux.

→ Réponse de Caen la mer : la modification du PLU implique nécessairement une desserte de la zone 1Aur par les réseaux, et sa gestion, qui sera complétée et mise en œuvre dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

3. CONTESTATION DE LA LEGITIMITE ET DE LA CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE (M. PETIT ET M. AUBIN) - EXTRAIT PV

En matière de compétence, et en réponse aux observations 5 (M. AUBIN) et 23 (Ms SAUVALLE, DURAND et AUBIN) :

Il est rappelé, en application de l'article L.5215 du Code général des Collectivités Territoriales, que la communauté urbaine Caen la mer est compétente, en matière d'aménagement de l'espace communautaire, sur le sujet des plans locaux d'urbanisme et documents d'urbanisme en tenant lieu ; ainsi que sur la définition, création et réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt communautaire, au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme.

La ZAC des Roseaux est une opération de compétence communale, et comme de nombreuses autres opérations d'aménagement d'habitat en cours à Caen la mer elle n'est pas une opération d'intérêt communautaire. La commune de Rots a donc en charge la définition, création et réalisation de la ZAC des Roseaux, qui demeure de compétence communale.

Toutefois, Caen la mer est compétente en matière d'urbanisme c'est pourquoi elle a en charge la modification n°1 du PLU de Rots (objet de la présente enquête publique).

→ Réponse de Caen la mer : seule la procédure de modification n°1 du PLU de Rots correspond au plein exercice des compétences de Caen la mer.

En matière de chronologie et d'historique de procédure :

Nous renvoyons à l'annexe 4 ci-jointe.

→ Réponse de Caen la mer : la procédure de modification n°1 du PLU de Rots intervient après de nombreuses années de travail d'élaboration du projet de ZAC des Roseaux et de concertation avec la population menés par la commune.

En matière de phasage de l'urbanisation à venir, en réponse aux observations nombreuses sur le temps de mise en œuvre du projet :

Il est rappelé, comme précisé en partie 6 et 7 de l'OAP, que l'aménagement et la construction de logements doit (et elle l'est) être compatible avec le programme local de l'habitat (PLH) de Caen la mer. Ce PLH fixe notamment, pour la période 2019-2024, un rythme de constructions d'environ 20 à 25 logements par an pour la commune de Rots.

En conséquence, les 385 logements environ devraient être produits en une **période d'environ 15 ans minimum**. Pour d'éviter toute ambiguïté, cette durée sera précisée dans les OAP qui comporte déjà les éléments de phasage de l'opération et sa durée de réalisation.

Le souhait de la Municipalité étant que l'urbanisation se fasse de manière progressive, sur plusieurs années, afin de préserver les grands équilibres communaux (notamment au niveau des équipements publics).

ZAC communale des Roseaux :

C'est le traité de concession de la ZAC des Roseaux signé entre la commune de Rots et l'opérateur retenu à l'issue d'une consultation officielle et légale, qui fixe les modalités de réalisation des logements et les phases d'accueil des nouveaux logements.

Le programme complet de cette opération est contenu dans le dossier de création et le dossier de réalisation, le traité de concession venant officialiser et contractualiser ce programme.

→ Réponse de Caen la mer : l'OAP sera complétée par une précision apportée à la durée de réalisation des logements prévus dans la ZAC communale

4. LE TRAITEMENT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS EN PARTICULIER DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES (M. ET MME DELEPLANQUE, M. PETIT, M. AUBIN, M. PHILIPPE, M BETTON ET MME YVER) – EXTRAIT PV

ZAC communale des Roseaux :

L'aménagement général prévoit, à la demande la Commune de Rots, de réserver un espace destiné à un service général et /ou équipement public dont l'usage sera précisé en fonction de l'évolution du quartier et de l'ensemble de la ville.

*Cette réserve foncière d'une superficie **d'environ 1 hectare** est scindée en plusieurs espaces au sein de la ZAC.*

Pour des raisons d'accessibilité depuis le futur quartier mais également depuis la zone urbaine actuelle, l'espace destiné à un équipement médical ou paramédical et un équipement communal est implanté à proximité de la zone urbaine existante, le long du Chemin de Colombelles.

Sa localisation pourra être adaptée et sa vocation pourra être précisée au fil de la réalisation du quartier. Cette réserve sera desservie par les voies et les différents réseaux créés.

A l'échelle communale (bien qu'hors sujet de l'enquête publique), la commune souhaite apporter les précisions suivantes en matière de politique d'équipement public :

A venir : gymnase (+ dojo + mur d'escalade), maison de santé, maison de quartier, projet de rénovation et d'extension du groupe scolaire (étude de faisabilité en cours par cabinet Bouteloup), restauration de la Grange aux Dîmes à des fins culturelles.

Récemment réalisé : acquisition du bâtiment Enfance Jeunesse, réfection du terrain de football et construction de nouveaux vestiaires.

→ Réponse de Caen la mer : l'OAP, et notamment son programme, tient compte de l'aménagement d'équipements publics au sein de la ZAC.

5. LA PRESENCE D'UNE « CARRIERE » REMBLAYEE A PROXIMITE DE LA ZONE (M. AUBIN, M PHILIPPE),

Les observations n°17, 18 (M. AUBIN), 23 (SAUVALLE, DURAND, AUBIN) et 30 (M. PHILIPPE) évoquent la présence d'une ancienne carrière, et renvoient à l'inventaire des sites BASIAS. Ce

site fait mention d'un ancien dépôt d'immondice qui accueillait des déchets non dangereux (n°BN1401009), à l'ouest du Chemin de la Croix Vautier, aujourd'hui fermée.

La collectivité précise qu'il ne s'agit pas d'une ancienne décharge communale mais d'un terrain privé (propriétaire : M. Dufour) situé hors périmètre ZAC en zone URC. Le terrain a été remblayé par des gravats et des végétaux issus des travaux de réalisation de la Route Nationale 13 au début des années 70. Les carrières évoquées n'apparaissent pas sur les plans napoléoniens contrairement à d'autres clairement localisées, notamment celle située sous l'actuel centre d'animations (rue haute Bonny). Une étude géotechnique (Ginger CEBTP, oct. 2018) a été réalisée et n'a pas révélé de carrières sur le périmètre de la ZAC.

→ Réponse de Caen la mer : le dossier de modification n°1 du PLU ne porte pas sur le devenir des terrains évoqués.

6. OBSERVATIONS ISOLEES SUR : UN TERRAIN JOUXTANT LA ZONE (M LESELLIER), LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE TERRES AGRICOLES (MME TESSON), LA PERTE DE LA QUALITE DE VIE (MME BLIN) ET LA DIMINUTION DE LA VALEUR DES PROPRIETES PREEXISTANTES EN BORDURE DE ZAC (ENTRETIEN ORAL M LESOUEF-MME CADIEU) – EXTRAIT PV

En matière de consommation excessive de terres agricoles :

La procédure de modification n°1 s'inscrit en continuité du PLU de 2014 qui avait conduit cette analyse à l'échelle du PLU de la commune de Rots, celle-ci ne devant pas être reconduite à l'échelle de la modification. Le PLU de 2014 intègre totalement la consommation générée par les aménagements prévus dans la ZAC car l'opération fait bien partie du PADD : ce qui signifie que le PLU de 2014 a justifié les espaces prévus pour l'opération en cours et, ce, dès son approbation en 2014.

ZAC communale des Roseaux :

La collectivité rappelle que cette opération est concernée par une étude de compensation collective agricole et que ce projet donnera lieu à la mise en œuvre de mesures concrètes en faveur de la profession agricole.

→ Réponse de Caen la mer : la procédure de modification n°1 s'inscrit en continuité du PLU de 2014, et en préfiguration du PLU de la commune nouvelle actuellement à l'étude.

En matière de perte de la qualité de vie et de diminution de la valeur des propriétés préexistantes en bordure de ZAC :

Il doit être rappelé les justifications de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone. En effet, La mise en œuvre de ce nouveau quartier, à l'échelle de la commune nouvelle de Rots, permettra de :

- Développer un projet basé sur les principes du développement durable (gestion des eaux, techniques de construction, orientation des bâtiments...);
- Augmenter l'offre de logements en respectant le principe de mixité : construction de logements diversifiés, intégrés au tissu urbain environnant et s'appuyant sur une architecture respectueuse du caractère local ; une réflexion importante devra être menée afin de « greffer », de façon fonctionnelle et harmonieuse, les futures constructions au tissu urbain environnant ;

- Réorganiser et réguler les flux automobiles ; pour atténuer l'impact des futurs trafics liés aux opérations, les piquages et les dessertes seront traités de manière qualitative et sécuritaire ;
- Mettre en place un maillage de « circulations douces », permettant de relier les secteurs d'habitation aux équipements, aux pôles structurants... La commune nouvelle compte avec ROTS en son centre, un pôle d'équipements publics important et conforté ces deux dernières décennies. S'y ajoute un pôle de commerces et services de proximité, en bordure de l'ancienne RN13 ;
- Valoriser les espaces publics existants et aménager de nouveaux espaces publics, d'espaces verts ou de détente (le projet de ZAC prévoit de planter 3,2 ha).

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

En réponse à l'observation n°28, partie 6 (règlement) :

Il est relevé une incompatibilité sur la rédaction de l'article 10 (hauteur) de la zone 1AUR entre la notice et le règlement. La collectivité précise que la version du règlement modifié de la notice de présentation doit être prise en compte. Le règlement (pièce n°2) sera corrigé en ce sens.

La collectivité précise que l'article 5 ne peut plus être réglementé (supprimé par la Loi Alur), et que les équipements publics jouissent de règles particulières afin de ne pas faire obstacle à leur réalisation, au regard de l'intérêt général.

→ Réponse de Caen la mer : le dossier de modification sera modifié sur ce point.

En réponse à l'observation isolée n°7 :

La commune de Rots précise que la page internet dédiée à l'urbanisme sur le site internet de Rots n'était en effet pas accessible le 19/11 au matin. Pas seulement la page mais le site de la commune de Rots dans son ensemble. Il s'agissait d'un problème de répartiteur sur le secteur.

Cependant, aucun dysfonctionnement n'a été signalé sur le site de Caen la mer.

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

En réponse à l'observation isolée n°10 :

L'ensemble des avis PPA reçus ont été mis à disposition du public, comme l'a constaté le commissaire enquêteur en début d'enquête.

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

En réponse aux observations isolées n°15 et 28 :

La délibération motivée de Caen la mer, prise en janvier dernier en application de l'article L.153-38 du CU, a justifié l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. Cette analyse a été effectuée au regard du PLU du territoire concerné par la procédure, et de son PADD, en l'occurrence la commune déléguée de Rots, qui a approuvé son PLU en 2014.

Cette disposition renvoie en effet à l'article L.153-38 du CU relatif à la procédure d'évolution du plan local d'urbanisme, s'appliquant de facto au territoire concerné par celui-ci.

En outre, la loi pose le principe du maintien, à titre transitoire, des documents d'urbanisme jusqu'à l'approbation du PLU à l'échelle de la commune nouvelle, à travers l'article L153-4 du code de l'urbanisme : "En cas de création d'une commune nouvelle, les dispositions des plans locaux d'urbanisme applicables aux anciennes communes restent applicables ».

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

En réponse à l'observation isolée n°19 :

L'ensemble des observations ont été mises en ligne dès que l'administrateur du site en avait connaissance.

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

En réponse à l'observation isolée n°28 :

Le dossier soumis à enquête publique par Caen la mer au titre de sa compétence en matière d'urbanisme était constitué du dossier de modification du PLU et des éléments imposés au titre du code de l'environnement (article R.123-8 du code de l'environnement).

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

En réponse aux observations isolées n°25 et 28 :

La note de présentation (dossier de procédure de l'enquête publique) rappelle les nombreuses phases de concertation opérées en amont sur le sujet.

ZAC communale des Roseaux :

Les bilans de cette concertation sont joints pour information du commissaire enquêteur en annexe du présent mémoire (annexe 5).

→ Réponse de Caen la mer : cette observation ne nécessite pas de réponse de Caen la mer ni d'adaptation du dossier de modification.

Il est en outre précisé que les remarques relatives au statut de Rots (et à son développement), à la densité des logements ou encore au nombre de logements sociaux renvoient à des dispositions du SCoT de Caen Métropole avec lesquels la modification du PLU est compatible.

Enfin, plusieurs questions isolées apparaissent hors sujet :

Ces observations n'appellent pas, dans ce cadre, de réponse de la collectivité, il s'agit, notamment :

- De rendre constructible un terrain (n°2), ou de classer un bâtiment hors objet de l'enquête publique (n°28) ;
- De mentions à des documents de la procédure ZAC (étude d'impact, traité de concession, dossier loi sur l'eau), n°4, 6, 11, 12, 28 ;
- D'inquiétude sur l'augmentation des impôts locaux (n°8).

7. REPONSES A L'AVIS DES PPA, DONT LA MRAE DU 24/10/2019, & POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS OU A VENIR QUI PEUVENT ENCORE FAIRE L'OBJET D'ENQUETES FUTURES : LOI SUR L'EAU, DUP, ETC.

Nous renvoyons à l'**annexe 6** ci-jointe en ce qui concerne les réponses aux personnes publiques associées.

En matière d'enquêtes publiques à venir, celles-ci seront liées à la procédure de ZAC communale.

ZAC communale des Roseaux :

Loi sur l'eau : la phase 1, soumise à déclaration, ne fera pas l'objet d'une enquête publique. Les phases 2-3-4, soumises à autorisation, feront quant à elles l'objet d'une enquête publique.

DUP : le dossier est prêt (délibération pas encore prise) mais la DUP sera abandonnée si un accord est trouvé sur le prix entre le propriétaire et le concessionnaire.

Enfin, pour information, l'élaboration du PLU de la commune nouvelle, actuellement à l'étude, sera également soumise à enquête publique.

Pour le Président,
Le Vice-Président délégué,

Dominique VINOT-BATTISTONI

ANNEXES

Annexe 1 : tableau de synthèse des remarques et observations

Annexe 2 : courrier du syndicat Eau du Bassin Caennais

Annexe 3 : courrier de la Direction du Cycle de L'eau de Caen la mer

Annexe 4 : note de la commune de Rots sur la chronologie de la ZAC communale des Roseaux

Annexe 5 : bilans de concertation relatifs à la ZAC, pour information

Annexe 6 : avis des PPA et réponses de la collectivité