

**PRÉFÈTE DE LA RÉGION NORMANDIE**

**Autorité environnementale**  
**Préfète de région**

**Projet d'aménagement  
d'un nouveau quartier à Rots  
( Calvados )  
présenté par la commune de Rots**

-----

**Avis de l'autorité administrative de l'État  
compétente en matière d'environnement  
sur le dossier présentant le projet et ses impacts**

au titre des articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement  
(évaluation environnementale des projets de travaux, ouvrages et aménagements)

**N° : 2016-001994**

**Accusé réception de l'autorité environnementale : 16 décembre 2016**

## RESUME DE L'AVIS

Le projet d'aménagement d'un nouveau quartier à Rots réalisé dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC), s'inscrit dans la réflexion menée pour l'élaboration du PLU approuvé en 2014. Il vise à accueillir de nouveaux habitants et à diversifier l'offre de logements sur la commune, dans l'objectif notamment d'y maintenir les jeunes adultes. Afin de répondre à ces enjeux, il prévoit la réalisation d'environ 370 logements de typologie variée sur un peu plus de 10 hectares de foncier ce qui correspond à une densité moyenne hors voiries et espaces publics de 36 logements par hectare. Le projet permettra également la réalisation d'équipements publics de type logements pour seniors, commerces et services. Il s'appuie sur une voie structurante à créer ayant vocation à accueillir la future ligne de transport en commun envisagé par la communauté urbaine de Caen la mer.

L'ensemble du projet s'inscrit dans un terrain d'assiette d'environ 20 hectares occupés actuellement par l'agriculture intensive.

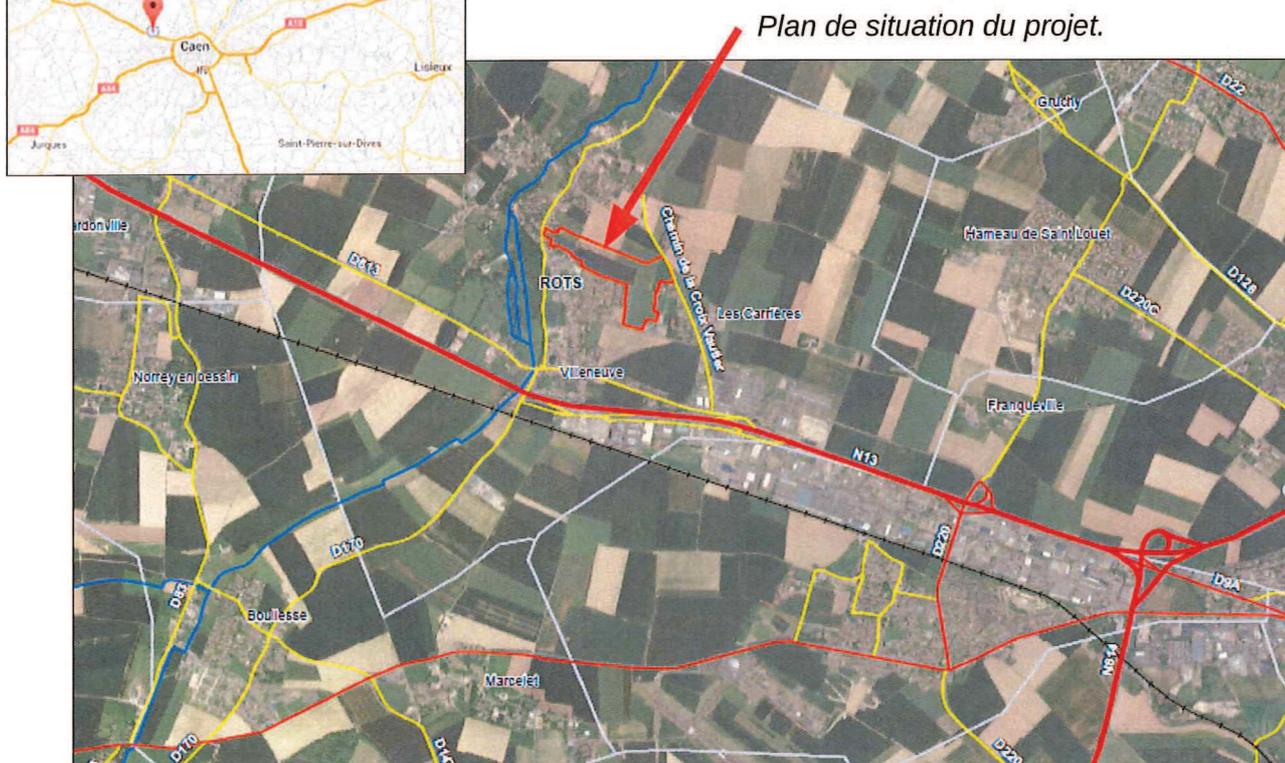
Sur la forme, l'étude d'impact réalisée est très claire, parfaitement rédigée et illustrée. Elle contient globalement tous les éléments attendus, et est fidèle dans son organisation à l'article R 122-5 du code de l'environnement. Elle permet une parfaite compréhension du projet et de ses enjeux tout en restant proportionnée à l'incidence prévisible des aménagements sur l'environnement et la santé humaine.

Sur le fond elle justifie totalement le projet et ses choix d'aménagements, qui apparaissent tout à fait pertinents au regard des besoins exprimés et des orientations définies par les documents supra-communaux, notamment en termes de densité et de typologie des constructions, ainsi que de mixité sociale, ou encore de recours aux énergies renouvelables.

La qualité de l'analyse menée quant à l'état initial de l'environnement et la bonne adéquation des mesures visant à éviter et réduire ses possibles impacts, permet d'envisager la réalisation d'aménagements qui apparaissent globalement respectueux des diverses thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale. Néanmoins, quelques précisions sont à apporter concernant les mesures de compensation agricole.



Localisation de la commune nouvelle de Rots.



Plan de situation du projet.

## AVIS DETAILLE

### 1 - Présentation du projet et de son contexte

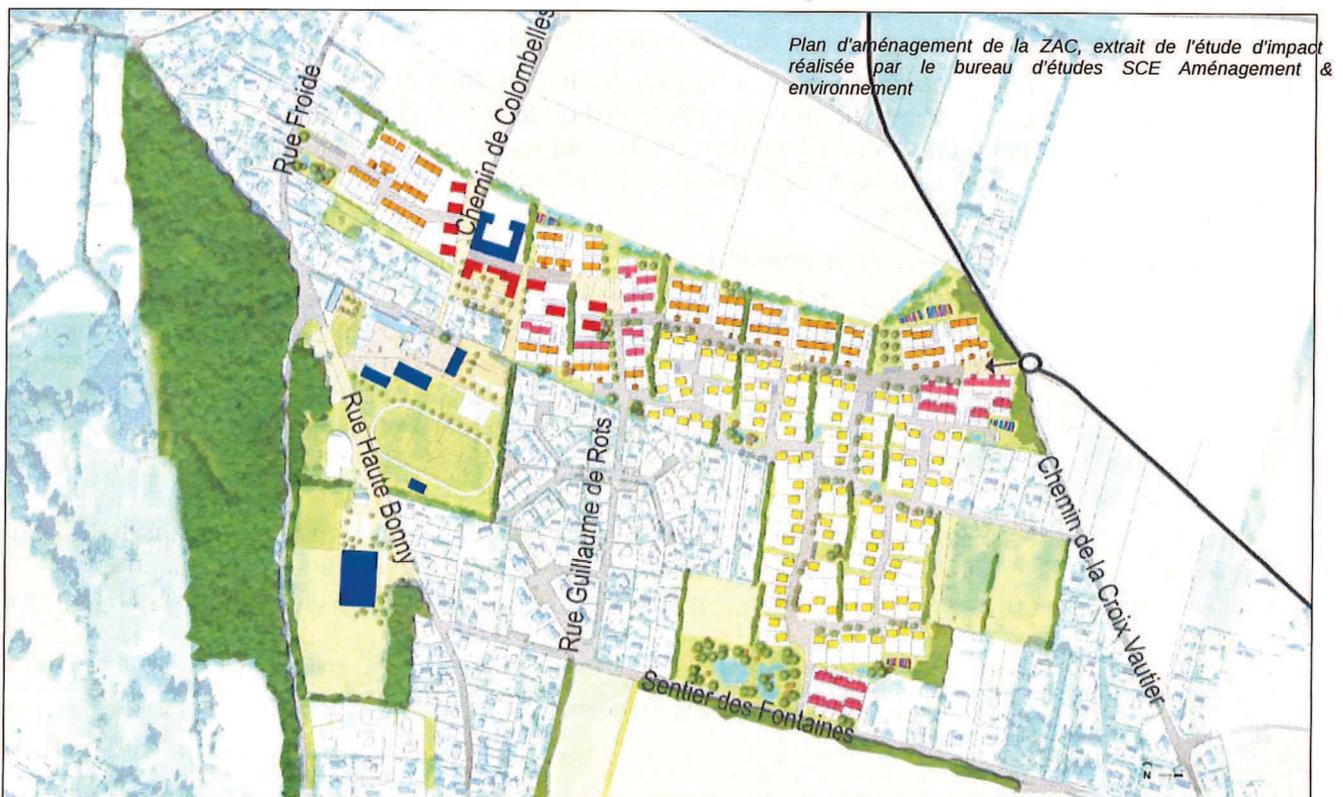
La commune nouvelle de Rots, créée depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, regroupe les communes historiques de Rots, Lasson et Secqueville-en-Bessin, désormais dénommées « quartiers ». Au 1<sup>er</sup> janvier 2013, elle compte 2469 habitants (population légale) dont 1500 résident à Rots. Située au nord de l'axe Caen-Bayeux (RN 13), jouxtant à l'ouest l'agglomération caennaise, elle s'avère être un pôle d'emploi important notamment depuis l'extension du centre commercial. Face au vieillissement de sa population, elle se doit de développer et de diversifier son offre de logements afin de répondre à la demande locale, pour notamment permettre aux jeunes adultes de rester sur la commune.

Pour y parvenir, elle envisage la création d'un nouveau quartier, qu'elle a choisi de réaliser (ou de faire réaliser) par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). Le projet s'inscrit sur terrain d'assiette d'environ 20 hectares. Il permettra la réalisation d'environ 370 logements sur un peu plus de 10 hectares de foncier cessible, ce qui représente une densité résidentielle nette (hors voiries et espaces publics) de 36 logements par hectare. De typologie variée, les nouveaux logements sont de type habitat individuel pour 27 % d'entre eux, habitat intermédiaire pour 25 %, habitat individuel groupé (type maison de ville) pour 25 % et habitat collectif pour les 22 % restants.

Le projet prévoit en outre une réserve foncière de 3765 m<sup>2</sup> destinée à la création d'équipements publics de type logements seniors, commerces, services.

Il s'appuie sur la réalisation d'une voie structurante est / ouest reliant le chemin de la Croix Vautier (passant à l'est de l'urbanisation existante), à la rue Froide traversant le bourg. Cette desserte principale du futur quartier a vocation à accueillir la future ligne de transport en commun envisagée par la communauté urbaine de Caen la mer. La trame viaire sera complétée par des voies secondaires nord / sud et des voies de desserte interne du nouveau quartier. L'ensemble accordera une large place au mode de déplacement doux, dans un contexte de voies partagées limitées à 20 ou 30 km/h, avec installation de stationnements pour les vélos à proximité des équipements publics et des arrêts de bus. Le regroupement des stationnements auto par poches sera privilégié, ou ponctuellement le long des voies.

Le projet prévoit également une gestion alternative des eaux pluviales par des dispositifs de rétention et d'infiltration. D'un point de vue de sa composition paysagère, le projet s'appuiera sur la mise en place de haies bocagères orientées nord / sud plantées sur talus servant de brise-vent protecteur et délimitant les îlots bâtis, sur un traitement soigné des franges paysagères (lisière végétale au nord et bosquets à l'est), ainsi que sur la réalisation de nombreux espaces publics sous forme de placettes et jardins publics, vergers et jardins partagés au sein du projet. Ces divers aménagements, associés à une gestion différenciée des espaces verts, visent également à favoriser la biodiversité au sein du futur quartier.



Ce projet s'inscrit dans la réflexion qui a conduit à la réalisation du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2014. Il permet à la commune d'accueillir de nouveaux habitants en veillant à favoriser une meilleure mixité générationnelle et sociale. Il s'inscrit dans le respect des orientations fixées par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Caen Métropole qui identifie Rots comme une commune péri-urbaine. Le programme doit notamment veiller à respecter la part minimale de logements sociaux fixée par le SCoT à 20 % du nombre total de logements construits.

## 2 - Cadre réglementaire

### 2.1 - Procédures relatives au projet

La création d'une ZAC doit faire l'objet, en application de l'article L 103-2 du code de l'urbanisme, d'une concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Si les deux scénarios d'aménagement envisagés sont bien présentés dans le dossier d'étude d'impact, ainsi que les adaptations qui ont conduit au projet retenu par la collectivité, il n'est pas précisé en revanche les différentes étapes et éventuelles observations recueillies dans le cadre de la démarche participative mise en place par la municipalité lors de la conception de son projet. Pourtant, comme l'indique le site internet de la commune, depuis mai 2015 plusieurs réunions publiques ont été organisées afin d'exposer le projet aux habitants. Aussi aurait-il été intéressant de faire état de cette phase de concertation dont l'intérêt est qu'elle permet d'aboutir à un projet urbain co-élaboré et partagé par les habitants et acteurs locaux.

Par ailleurs, le projet relève de la rubrique 33° du tableau annexé<sup>1</sup> à l'article R 122.2 du code de l'environnement, concernant les « Zones d'aménagement concerté, permis d'aménager et lotissements situés sur le territoire d'une commune dotée, à la date du dépôt de la demande, d'un PLU ... n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale permettant l'opération ». Compte tenu que le terrain d'assiette du projet couvre une superficie supérieure à 10 hectares (en l'espèce près du double), la réalisation d'une étude d'impact est systématique. Dès lors, son contenu doit être conforme à celui défini à l'article R 122-5 du code de l'environnement, dans sa version antérieure au décret du n° 2016-1110 du 11 août 2016.

L'étude d'impact est une pièce constitutive du dossier de création de la ZAC (article R 311-2 du code de l'urbanisme) ; l'approbation de celui-ci par délibération du conseil municipal porte création de la ZAC.

Les aménagements prévus apparaissent en outre susceptibles d'être soumis aux dispositions des articles L 214-2 à L 214-6 du code de l'environnement (*opérations soumises à autorisation ou à déclaration au regard de la « loi sur l'eau »*). Ils sont soumis au régime de l'autorisation au titre de la rubrique 2.1.5.0<sup>2</sup> de la nomenclature annexée à l'article R 214-1 du même code. Comme précisé par l'auteur (p. 41 EI), un dossier spécifique d'incidence sera réalisé afin de préciser les impacts du projet sur l'eau et les milieux aquatiques ainsi que les mesures correctrices ou compensatoires envisagées, comme les dispositifs de gestion des eaux pluviales, ou ceux de protection en cas de pollution ... Pour autant les informations et précisions nécessaires sur cet aspect « eau et milieu aquatique » figurent bien au dossier d'étude d'impact.

Enfin le projet faisant l'objet d'une étude d'impact, il doit également faire l'objet d'une « étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération » (article L 300-1 du code de l'urbanisme). Cette étude est jointe au dossier d'étude d'impact transmis à l'autorité environnementale.

### 2.2 - Avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale porte sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'environnement dans le projet. En application de l'article L 123-2 du code de l'environnement (repris à l'article R 123-1), les projets de création de ZAC font exception à l'obligation d'enquête publique applicable aux projets soumis à étude d'impact. Néanmoins l'autorisation requise au titre de la loi sur l'eau est soumise, en application de l'article R 214-8 du code de l'environnement, à enquête publique dès que le dossier est complet et régulier. Ce dossier sera assorti du présent avis de l'autorité environnementale compétente en matière d'environnement.

Cet avis est élaboré à l'appui des services de la DREAL<sup>3</sup> qui consultent le préfet du département du Calvados et l'Agence Régionale de Santé (ARS) conformément à l'article R 122-7 du code de l'environnement. Il n'est pas conclusif, ne préjuge pas des avis techniques qui pourront être rendus ultérieurement. Il vise à permettre

1 Il est fait référence dans le document (p. 8) à la rubrique 39 de ce tableau annexé à l'article R 122.2 CE, tel que modifié par le décret n° 2016-1110 du 11 août 2016. Comme le prévoit l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1058 du 3 août 2016, s'agissant d'un projet faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique, la date d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est le 16 mai 2017, si toutefois la première demande d'autorisation (en l'espèce l'acte de création de la ZAC) intervient avant cette date.

2 Relative aux « Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant : ... 1° supérieure ou égale à 20 ha (A) ».

3 Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement.

d'améliorer la conception du projet, ainsi que la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

### 3 - Contexte environnemental du projet

La totalité du site du projet est utilisée par l'agriculture en terres labourables pour des cultures essentiellement céréalières. Il n'y existe aucune construction ou bâtiment à usage agricole. L'environnement au nord du site d'étude est essentiellement agricole. Sa topographie est relativement plane, à une altitude d'environ 60 m. Il est bordé par des zones résidentielles de type pavillonnaire au sud, ainsi que par des équipements communaux, les services techniques de la commune au sud-est, et un pôle d'équipements publics à l'ouest comprenant terrains de sport, école, centre d'animations, mairie et bureau de poste.

Un petit cours d'eau, La Mue, s'écoule à l'ouest du bourg de Rots selon un axe sud / nord, avant de rejoindre la Seulles. Il n'existe pas de cours d'eau ou de mares sur le site du projet, ni de zones humides ou terrains prédisposés à leur présence (absence confirmée par campagne de sondages réalisés en novembre 2016 – cf. p. 82 et 83).

Le site est inclus dans le périmètre de protection éloignée du captage de Vaucalay, classé captage prioritaire « Grenelle », nécessitant une vigilance particulière vis-à-vis notamment des pollutions accidentelles (présence d'un réseau karstique).

Du point de vue de la biodiversité, seule la vallée de la Mue, faisant partie des espaces naturels sensibles (ENS) du département, présente dans un paysage ouvert de grandes cultures, un intérêt écologique notable. Elle constitue un corridor écologique constitué de prairies humides, de vergers et de boisements qu'il convient de ne pas altérer. Aucune partie du territoire communal n'est concerné par un zonage d'inventaire de type ZNIEFF<sup>4</sup>, ni par la présence d'un site Natura 2000, le plus proche (distant d'environ 10 km) étant la zone de conservation spéciale (ZSC) des « Anciennes carrières de la Vallée de la Mue » (FR 2502004) désignée en application de la directive européenne dite « Habitat ».

Sur les terrains concernés par le projet, la biodiversité s'avère très réduite, compte tenu de la culture intensive et de l'absence de boisements ou de haies. Les espèces florales présentes sur le site sont banales et composées d'espèces à large répartition. Seule une friche basse herbacée située au sud-est du projet constitue un habitat naturel pouvant présenter un relatif intérêt, mais de dimension réduite et susceptible de colonisation par une espèce invasive (*Buddleia*) poussant en périphérie. Pour ce qui est des espèces animales, la sensibilité est plus forte notamment pour certaines espèces d'oiseaux nicheurs (dont 6 patrimoniales), se reproduisant dans les jardins, haies et friches qui entourent l'aire d'étude, celle-ci n'étant cependant utilisée que comme territoire de chasse et de recherche de nourriture.

Les terrains d'emprise du projet ne sont pas concernés par des risques naturels majeurs, la seule contrainte identifiée étant le risque de remontée de nappe (0 à 2,5 m) affectant la pointe sud du secteur de projet. Aucune cavité souterraine n'a été identifiée sur le site d'étude.

D'un point de vue du patrimoine, la partie ouest du site d'étude est concernée par la servitude de protection de l'église Saint-Ouen, classée monument historique<sup>5</sup>. À ce titre les éléments du projet situés dans le périmètre de protection seront soumis pour approbation l'Architecte des Bâtiments de France. Par ailleurs, il convient de souligner l'existence d'un très important patrimoine archéologique sur le territoire communal qui confère au site une forte sensibilité archéologique.

À noter enfin le passage en limite ouest du site du circuit pédestre « Vallée de la Mue ».

### 4 - Analyse de la qualité de l'étude d'impact

Le dossier transmis à l'autorité environnementale est constitué de deux documents distincts :

- l'étude d'impact, réalisée en décembre 2016, comprenant le résumé non technique, ainsi que quelques annexes (au total 199 pages) ;
- le rapport sur l'étude d'opportunité énergie renouvelables et réseau de chaleur (31 pages).

#### **Complétude et qualité globale des documents,**

L'étude d'impact proposée par le pétitionnaire correspond parfaitement dans son organisation et son contenu aux dispositions mentionnées à l'article R 122-5 du code de l'environnement (dans sa version antérieure au décret du n° 2016-1110 du 11 août 2016 comme précisé ci-dessus). La présentation des documents, la qualité de la rédaction et le choix opportun des divers éléments cartographiques et illustrations qu'elle contient, rendent sa lecture aisée et permettent une parfaite compréhension du projet ainsi que des enjeux notamment environnementaux du site et des mesures d'accompagnement envisagées. Le principe posé par

<sup>4</sup> ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

<sup>5</sup> Au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.

cet article R 122-5, de proportionnalité du contenu de l'étude à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance des aménagements prévus et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, apparaît tout à fait respecté.

En outre l'étude justifie pleinement le projet au regard des enjeux de développement de la commune, ainsi que la cohérence de ses principes d'aménagement avec le tissu urbain, la trame viaire existante et l'organisation des fonctions urbaines.

Concernant l'évaluation des incidences Natura 2000, l'étude fait état comme mentionné précédemment de la présence à une distance d'environ 10 km du site des « *anciennes carrières de la vallée de la Mue* ». L'étude d'impact tient alors lieu d'évaluation des incidences Natura 2000 si elle satisfait aux prescriptions de l'article R. 414-23. En l'espèce, il aurait été souhaitable de prévoir une cartographie permettant d'apprécier la localisation du site par rapport au projet et d'exposer ses caractéristiques et objectifs de conservation, afin de conclure à l'absence d'incidences, notamment au regard fonctionnement des écosystèmes. Sont à considérer pour cette analyse les éventuels effets temporaires ou permanents, directs ou indirects du projet.

**Le résumé non technique** proposé en tête du document permet au lecteur de parfaitement cerner la teneur du projet et les enjeux du site, d'appréhender ses divers impacts sur l'environnement ainsi que les mesures environnementales prévues. Les tableaux proposés pages 17 à 31 synthétisent parfaitement les informations essentielles quant aux effets du projet sur l'environnement et les mesures associées.

**La description du projet**, précise la démarche d'élaboration du projet, le programme de l'opération et le parti d'aménagement. Si le projet ne fait pas expressément référence à la réalisation d'un écoquartier, il semble néanmoins que la volonté de la commune et les choix opérés quant à sa conception vont clairement en ce sens. Des justifications auraient éventuellement pu être apportées sur ce positionnement.

**L'analyse de l'état initial**, est très complète. Les encadrés récapitulatifs proposés à la fin de chacune des thématiques traitées apparaissent à la fois clairs et globalement pertinents. L'autorité environnementale souligne que bien que les terrains d'emprise du projet n'aient pas été identifiés par la DREAL comme prédisposés à la présence de zone humide (cf. carte p. 83), 26 sondages de confirmation ont été réalisés en novembre 2016 sur l'ensemble du site (cf localisation p. 82 et résultats p.197).

Outre la caractérisation des zones humides, deux investigations de terrain, réalisées en juillet et août 2016, ont permis d'identifier les divers types d'habitats existants sur le site et leur niveau de sensibilité, de dresser un inventaire des espèces floristiques et de leur intérêt patrimonial, ainsi que des différentes espèces faunistiques rencontrées (insectes, reptiles, chiroptères, amphibiens et avifaune). Les divers groupes étudiés sont énumérés page 192 du document. Néanmoins concernant les amphibiens, il s'avère que la période estivale n'est pas propice à leur inventaire (plutôt à réaliser au sortir de l'hiver), mais comme le précise l'auteur il n'y a pas sur l'aire d'étude d'habitat humide susceptible de les accueillir, ni de connexion avec les milieux humides de la vallée de la Mue.

Une synthèse des enjeux identifiés sur l'aire d'étude est proposée pages 124 à 128 du document. Leur hiérarchisation en niveaux d'enjeux apparaît pertinente.

**L'analyse des effets du projet**, fait ressortir clairement les divers impacts potentiels du projet tant en phase chantier qu'en phase exploitation. Tous les thèmes pour lesquels des enjeux ont été identifiés lors de l'analyse de l'état initial de l'environnement sont traités, tant positifs que négatifs. Les incidences du projet sur le climat et sa vulnérabilité au changement climatique sont également abordées (p. 156) ; l'autorité environnementale souligne l'intérêt de cette analyse qui s'inscrit dans les nouvelles dispositions mise en place quant au contenu de l'étude d'impact. Sont également traités les impacts du projet sur la santé. Les tableaux de synthèse des effets page 166 à 170 sont tout à fait adaptés et très complets.

Par ailleurs, il n'a pas été identifié d'effets cumulés prévisibles avec d'autres projets connus au sens de l'article du II-4° de l'article R 122-5 du code de l'environnement, c'est-à-dire des projets ayant fait l'objet d'une étude d'impact ou d'un document d'incidences sur l'eau et les milieux aquatiques (cf. p. 175).

**Les mesures d'évitement et de réduction (ERC), ainsi que d'accompagnement** prévues sont énoncées pages 182 et 183 et détaillées de façon très appropriée. En l'absence d'impacts résiduels significatifs, il est conclu à la non nécessité de mettre en place des mesures compensatoires (cf. p. 181). Néanmoins pour ce qui est de l'enjeu lié à la perte de surface exploitable pour les exploitants agricoles, il n'est pas fait état dans ce chapitre d'une éventuelle compensation pourtant évoquée lors de l'analyse de l'état initial (cf. p. 54, repris au tableau p. 124), ni des indemnités d'éviction estimées à 55 000 euros HT qu'il est prévu de verser aux exploitants en contrepartie de la mise à disposition des terres (cf p. 19 du résumé non technique). Il conviendrait d'apporter des précisions quant à cette éventualité d'une compensation et de mettre en cohérence sur ce point les différents éléments du dossier.

### **L'analyse de la cohérence et de la compatibilité avec les plans et programmes :**

L'étude d'impact doit apporter les éléments permettant d'apprécier la compatibilité du projet avec l'affectation des sols définie par le PLU<sup>6</sup> de Rots, ainsi qu'avec les orientations définies aux SCoT<sup>7</sup> de Caen Métropole. Sont également pris en considération les objectifs de créations de logements du futur programme local de l'habitat (PLH) de Caen la mer (cf. p. 187).

De fait, le projet s'avère compatible avec ces trois documents, notamment pour ce qui est :

- de la destination et des modalités d'aménagement de la zone 2AUr du PLU concernée par le projet (cf. p. 69) ;
- des orientations du SCoT, pour les opérations de plus de 1 ha, relatives à la densité minimale moyenne nette de logements par hectare (20 au minimum) et à la proportion de logements collectifs et / ou intermédiaires (40 % au minimum des logements construits) ;
- des orientations du futur PLH, concernant notamment le rythme de la construction, la répartition de l'offre en logements, la solidarité et l'équilibre social du territoire et l'accès à la propriété abordable.

Concernant l'articulation du projet avec les autres plans et programmes, sont examinés le SRCE<sup>8</sup> de Basse-Normandie, le SDAGE<sup>9</sup> Seine Normandie applicable pour la période 2016-2021, et le SAGE<sup>10</sup> Orne aval Seules (cf p. 188 à 190). Les orientations et principes de ces documents sont bien prise en compte par le projet.

## **5 - Analyse de la prise en compte de l'environnement et de la santé par le projet**

Le projet d'aménagement d'un nouveau quartier à Rots, tant par les exigences du maître d'ouvrage, que par la qualité de l'analyse menée sur l'état initial de l'environnement et la bonne adéquation des mesures visant à éviter et réduire ses éventuels impacts, apparaît globalement respectueux des diverses thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale.

Ainsi au regard du contexte environnemental décrit précédemment, caractérisé notamment par une biodiversité peu marquée lié à un usage agricole intensif, et en l'absence d'impacts résiduels avérés sur l'environnement ou la santé humaine, le projet n'appelle pas d'observations particulières de l'autorité environnementale.

A Rouen, le 16 FEV. 2017

Pour la Préfète et par délégation,  
Le Secrétaire Général des Affaires Régionales

Nicole KLEIN

Nicolas HESSE

6 Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 mars 2014.  
7 Schéma de Cohérence Territoriale approuvé en octobre 2011  
8 Schéma régional de cohérence écologique  
9 Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux  
10 Schéma d'aménagement et de gestion des eaux