

# **CASTINE-EN-PLAINE**

# **ROCQUANCOURT**

## **MODIFICATION du**

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **n°1**

### Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme  
approuvé le 24 juillet  
2014

Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2020



La commune déléguée de Rocquancourt (intégrant la commune nouvelle de Castine-en-Plaine depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019 suite à sa fusion avec les communes de Hubert-Folie, Rocquancourt et Tilly-la-Campagne) engage une procédure de **modification** de son Plan Local d'Urbanisme afin de mettre en œuvre **la réalisation de la zone 2AU** inscrite à son PLU en cœur de bourg ainsi que la **redéfinition des emplacements réservés en entrée de ville** de façon à adapter le positionnement des stationnements dans ce secteur.

Département du Calvados (14)


Commune de

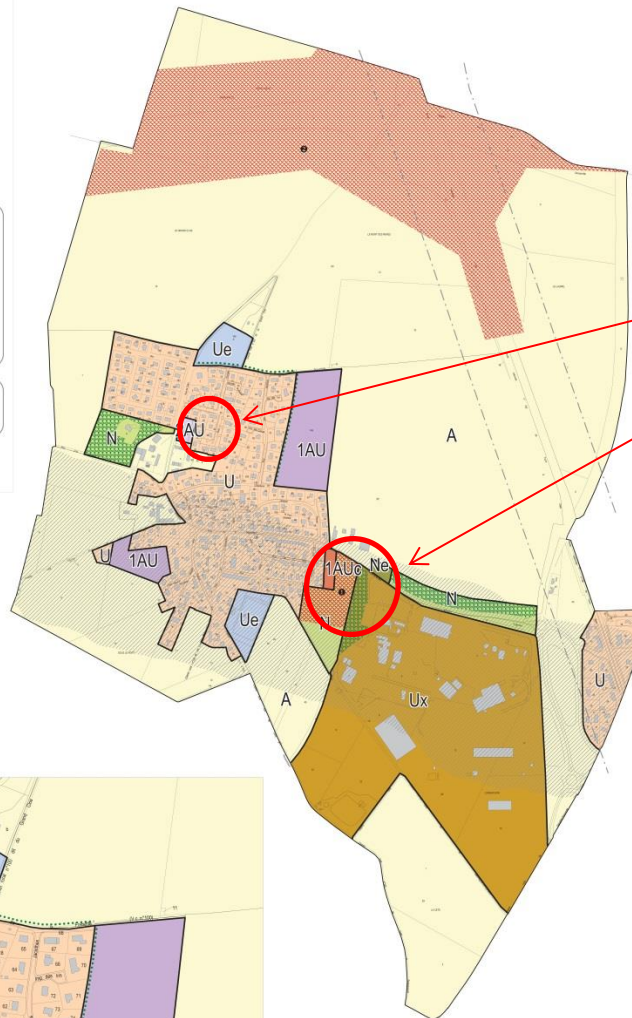
## ROCQUANCOURT

### Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS et transformation en PLU :  
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Reglement graphique

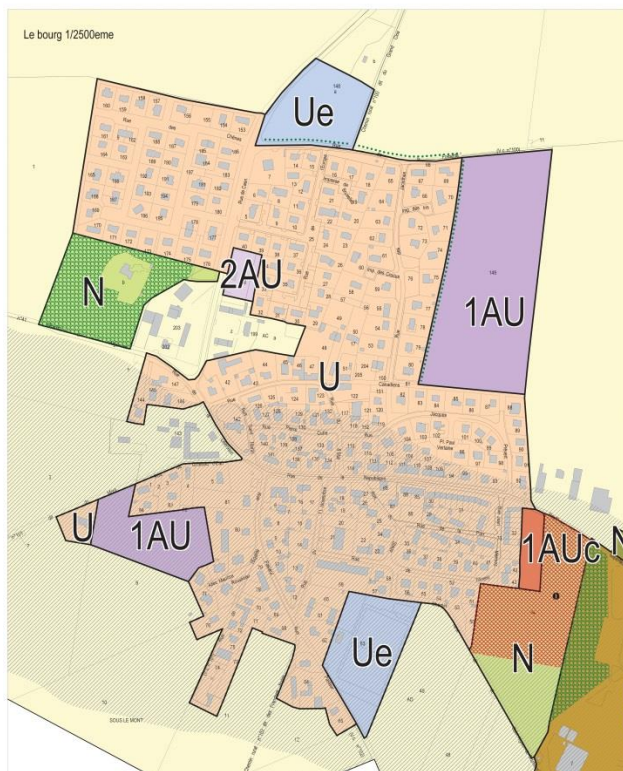
 1/5000ème 4.1



Zones concernées par la modification du PLU

OBJET DE LA MODIFICATION 1

OBJET DE LA MODIFICATION 2



- Zones urbaines**
- U Zone urbaine représentant le bourg
  - Ux Zone urbaine réservée aux activités économiques
  - Ue Equipements publics
- Zones à urbaniser**
- 2AU Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée à long terme
  - 1AU Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
  - 1AUc Zone réservée aux équipements commerciaux et artisanaux
- Zones agricoles**
- A Zone agricole
- Zones naturelles ou forestières**
- N Zone naturelle ou forestière
  - Nc Zone réservée aux aménagements et équipements publics ou d'intérêt général

- Emplacement réservé**
- Extension cimetièr - Stationnement - Voie - 1750 m<sup>2</sup> - commune
  - Contournement Sud de Caen - 37 44 ha - Est
- Espace Boisé Classé à protéger ou créer**
- Haie protégée au titre de la Loi Paysage (L123-1-5-III2° CU)**
- Application du PPRM**
- Limite de 100m en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

## 1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d’Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s’agit du principal document d’urbanisme de planification de l’urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec la cadre légal, les documents de planification d’un niveau supérieur, ou les perspectives d’aménagement de la collectivité. Selon l’importance de la modification, le Code de l’Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s’impose en application des dispositions de l’article L153-31 du Code de l’Urbanisme, le Plan Local d’Urbanisme peut faire l’objet d’une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l’application de l’ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d’une zone Urbaine ou à urbaniser.

### Procédure de modification d’un Plan Local d’Urbanisme

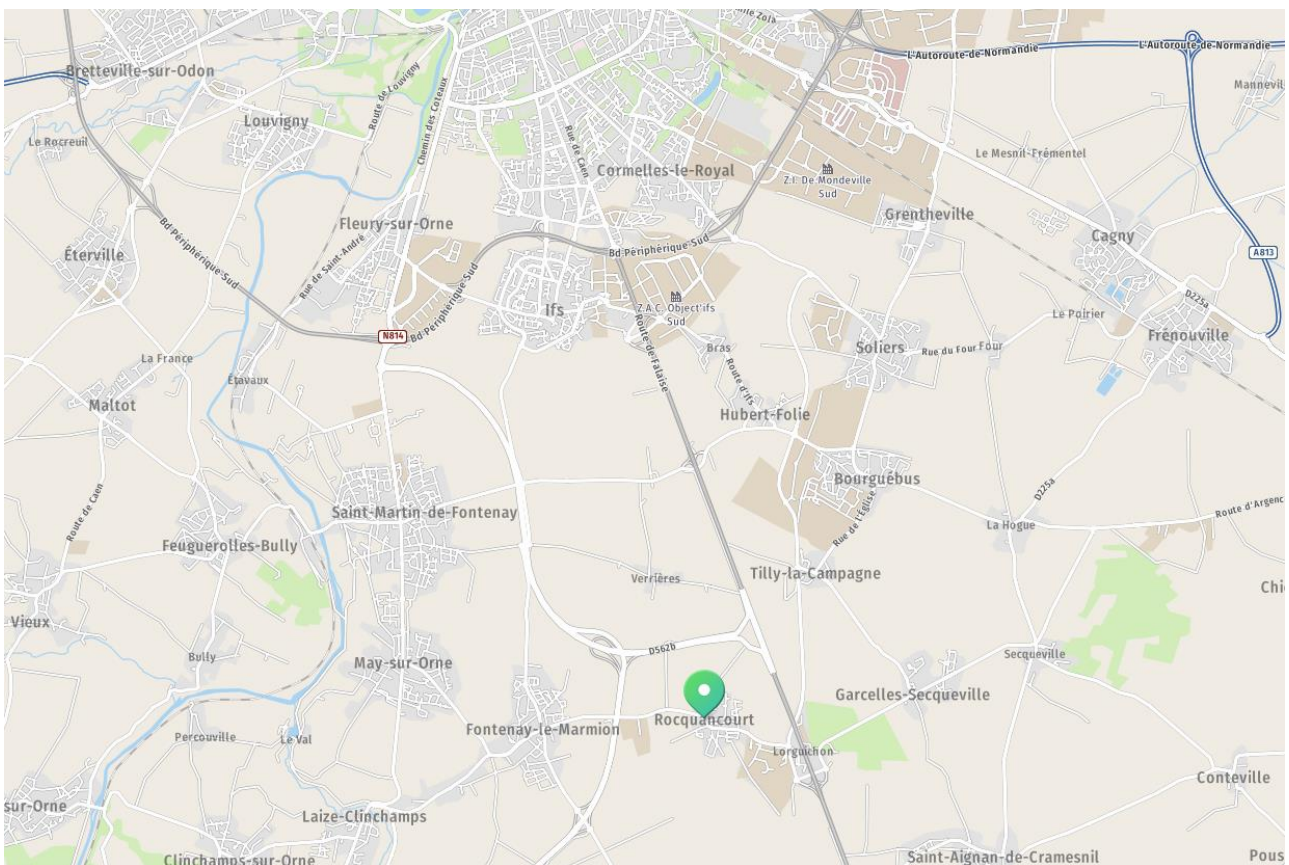


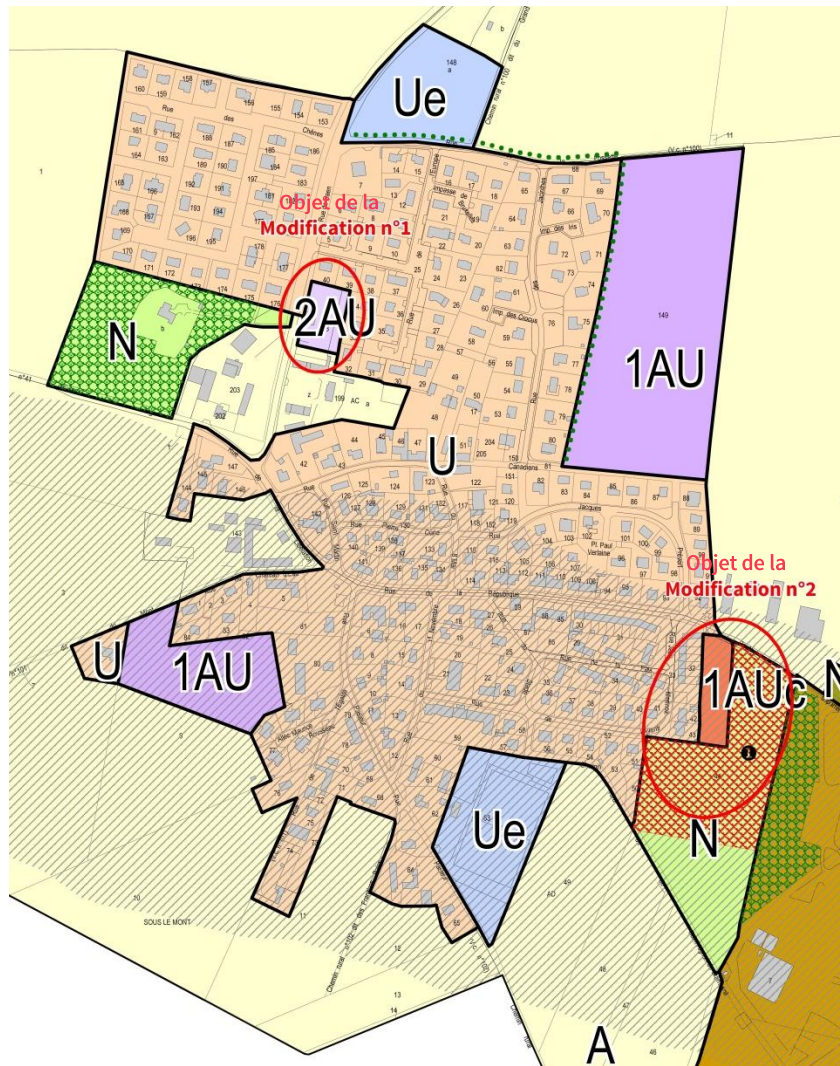
## 2. LES PROJETS AU SEIN DU CONTEXTE COMMUNAL

### 2.1. Le territoire communal

#### La commune déléguée de Rocquancourt (Castine en Plaine) :

- Commune intégrant depuis le 1er janvier 2019 la commune nouvelle de Castine-en-Plaine suite à sa fusion avec les communes de Hubert-Folie et Tilly-la-Campagne.
- Commune du Sud de l'agglomération caennaise, traversée par la RN 158 à 14 km de Caen et 25 km de Falaise. Rocquancourt est limitrophe des communes de Tilly la Campagne et Saint-Martin de Fontenay au Nord, Garcelles-Secqueville et Saint-Aignan de Cramesnill à l'Est, Fontenay le Marmion à l'Ouest.
- Intégrée à la Communauté Urbaine Caen la Mer créée le 1er janvier 2017 (264376 hab. en 2015), regroupant l'ancienne communauté d'agglomération Caen la Mer (créée en 2002) et les communautés de communes Entre Thue et Mue et Plaine Sud de Caen, la commune de Thaon et la commune de Saline (issue de la fusion entre Troarn et Sannerville).
- Intégrée au SCoT Caen Métropole approuvé le 20 octobre 2011
- Commune de 275 ha située au sein de la campagne de Caen méridionale, territoire plan entre les vallées de l'Orne et de la Dives.
- La commune est traversée dans sa partie Est du Nord au Sud par la Nationale 158 qui lui confère attractivité résidentielle et économique importante.





**2.2. Paysages et zones sensibles :**

**Une commune au cœur de la plaine agricole :**

La commune de Rocquancourt s’inscrit dans les paysages de la plaine de Caen-Falaise.

Les perceptions importantes depuis la RN158 assurent une lecture du territoire jusqu’à l’agglomération caennaise et révèlent un tissu urbain concentré en un seul site et entouré par la plaine agricole. Constitués de champs ouverts, ces paysages favorisent des perceptions importantes dans lesquelles tout élément bâti est immédiatement repérable. Seules quelques haies ou bosquets interrompent la profondeur des champs visuels.



*Vue depuis Saint-Aignan de Cramesnill en bordure de la RN158*

Depuis l'entrée Est de la commune et la RN158, la silhouette des dernières constructions aux teintes claires opposée à la platitude du paysage souligne tout l'intérêt d'un traitement paysager des franges urbaines afin d'assurer une transition harmonieuse entre espaces naturels / agricoles et espaces bâtis.



*Entrée Est de la commune*

Dans ce contexte, le site GDE est particulièrement reconnaissable en entrée de commune par ses hauts bâtiments et infrastructures. Ceux-ci sont séparés des premières constructions par un boisement limitant les vues du site depuis le bourg et à proximité immédiate de la zone commerciale concernée par la présente modification.

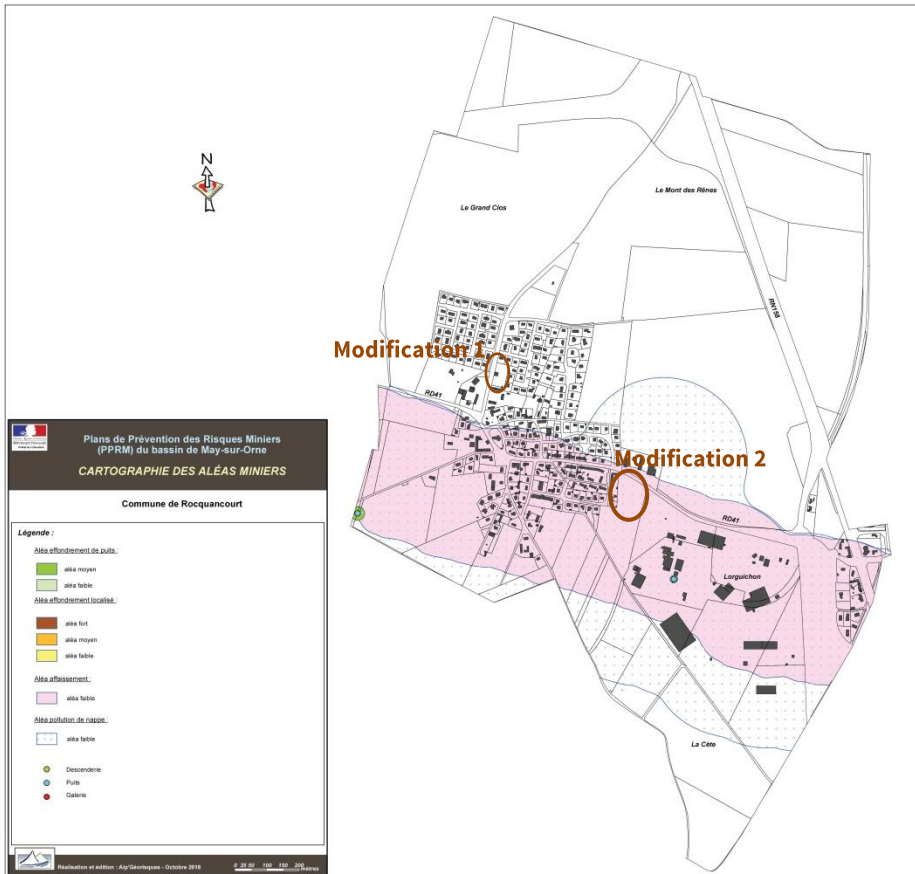
#### **Un patrimoine naturel lié aux usages de la plaine agricole :**

- Absence de zones humides ou de terrains prédisposés
- Absence de secteurs à valeur écologique et identifié au titre de ZNIEFF, zone NATURA 2000 ou site classé

Les **projets** se situent dans le bourg. Ils ne contiennent ni n'impactent aucun site protégé ou zone sensible. Les sites sont ainsi dépourvus de haies ou zones de stagnation d'eau protégés. Leur biodiversité est strictement liée à l'activité humaine notamment agricole et ne présente pas d'intérêt biologique spécifique. Ces dispositions concernent également de façon plus globale l'ensemble de la commune située au cœur de la plaine Caen-Falaise.

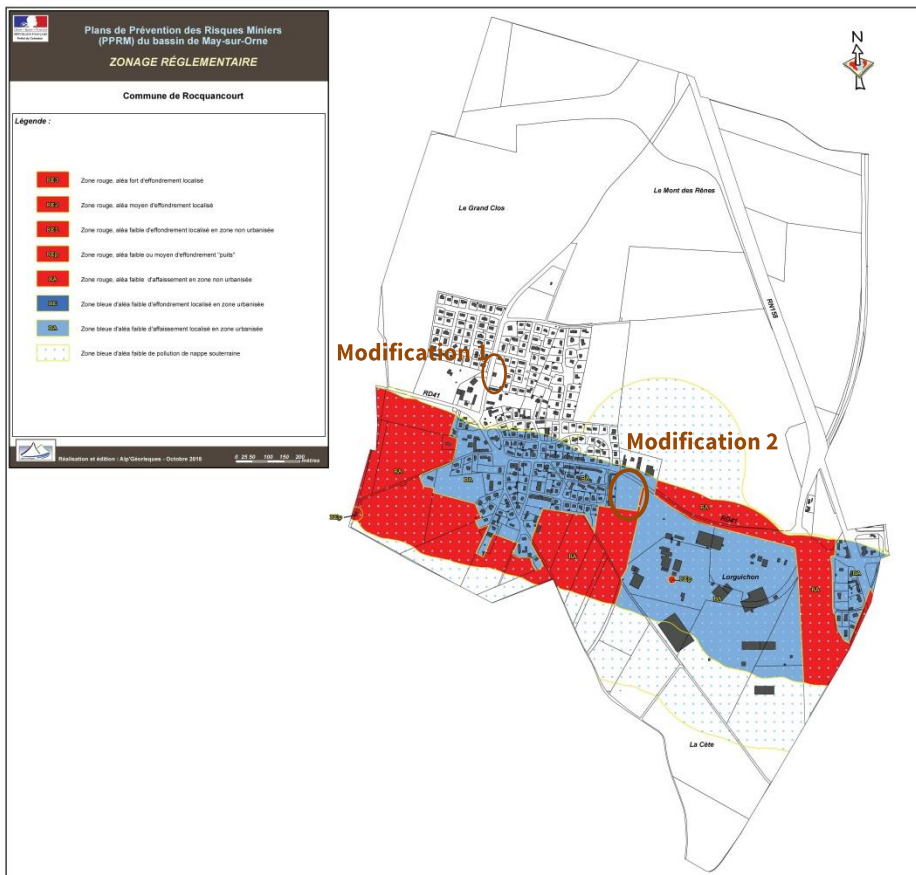
### **2.3. Des risques naturels identifiés sur le territoire communal mais de façon très limitée sur un des secteurs de projet**

- Un Plan de Prévention des Risques Miniers (Bassin de May sur Orne) en cours d'élaboration : seul le secteur 2 est concerné. Il s'agit d'un aléa faible d'affaissement
- Une commune classée en sismicité faible



Aléas

Plan de Prévention des Risques Miniers du Bassin de May sur Orne (Document en cours d'élaboration)



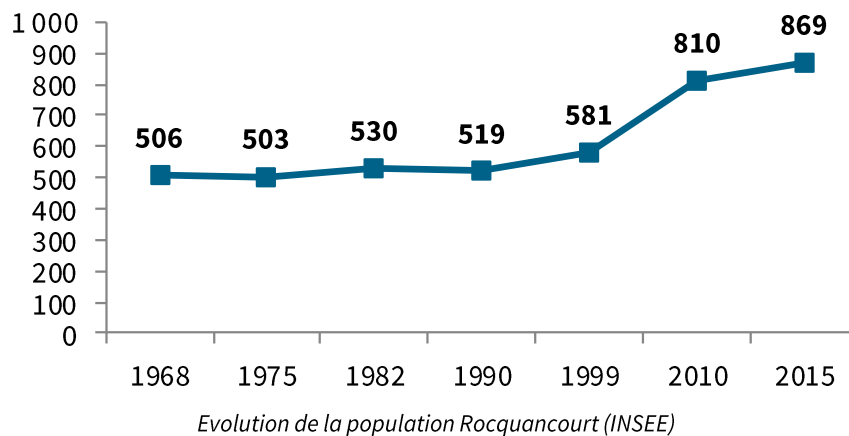
Règlement

Au final, concernant plus précisément **les secteurs faisant l'objet de projet** et de la présente modification du PLU, **peu de contraintes à l'urbanisation** sont à enregistrer. Une attention particulière sera cependant à porter au seul risque recensé à savoir une possibilité d'affaissement localisé sur le secteur de la modification n°2. Il est à noter que le PPRM, valant servitude d'utilité publique, s'imposera au PLU dès son approbation.

## 2.4. Population et logements (source INSEE)

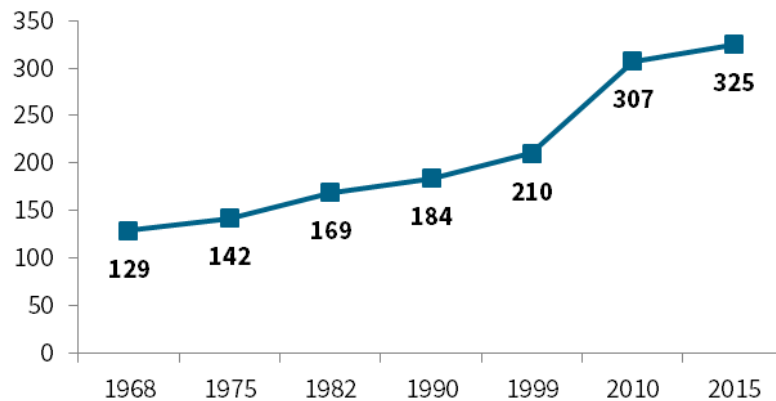
### Démographie

- Une augmentation régulière de la population qui s'accélère depuis le début des années 2000 pour atteindre une population de 869 habitants (INSEE 2015). Cette croissance se poursuit avec l'urbanisation de la zone 1AU de l'Est de la commune. La population légale en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 est passée à 884 habitants.
- Un solde naturel positif depuis les années 60 (de 1,2 à 0,4 %), avec un taux de natalité qui faiblit.
- Un solde migratoire négatif entre 2010 et 2015 mais qui devrait à nouveau devenir positif suite aux dernières livraisons de logements.



- Un vieillissement global de la population lié notamment aux cycles d'urbanisation de la commune et au vieillissement des ménages des lotissements avec les classes d'âges des plus jeunes qui diminuent et celle des plus âgés qui progresse (15,4% de la population a plus de 60 ans en 2015 contre 14,1% en 2010).
- Un nombre de personne par ménage important avec 2,7 ; indicateur néanmoins en baisse depuis 1968 (3,9) mais qui demeure significatif d'une population dynamique avec la présence de ménages avec enfants (2,2 personnes par ménage en 2015 pour le département et 2,0 pour Caen la Mer).
- L'évolution de ces indicateurs démontre une certaine stabilité de la population impliquant une attention particulière à la pérennisation du poids de population et son renouvellement dans cette partie de l'agglomération caennaise pour les années à venir.

## Logements



Evolution du nombre de logements – Rocquancourt (INSEE)

- Un parc de logements en progression depuis les années 70 avec une accélération dans les années 2000 mais encore insuffisant pour répondre à la demande. Cela se traduit notamment par un marché de l'immobilier tendu avec 3,1% de logements vacants. Pour rappel, il est estimé que, pour un bon fonctionnement du marché du logement, un taux de vacance de 5 à 7 % est nécessaire.
- Un parc composé à 60% de grands logements (5 pièces et +) faisait apparaître une inadéquation de l'offre de logements à la demande impliquant une nécessité d'améliorer la diversité des typologies de logements proposés.
- 96,3% de résidences principales
- Un parc composé à 69,6% de propriétaires occupants et 28,8% de locataires dont 40 logements locatifs sociaux.
- 49,5% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans, 10,2% depuis moins de 2 ans.
- La commune présente une organisation urbaine caractéristique des communes périurbaines de la plaine de Caen avec un centre ancien très limité et un bourg à l'architecture caractéristique de la reconstruction. Le tissu urbanisé s'est ensuite développé par vagues successives d'extensions pavillonnaires depuis les années 70, la dernière opération s'étant réalisée à l'Est du bourg.

## Economie et services

- Un cœur de bourg ayant observé l'installation récente de quelques commerces (boulangerie, salon de coiffure, vêtement, atelier de fabrication et de vente de pizzas...) en limite du site de GDE, centre de recyclage implanté sur 37 hectares au Sud de la commune et représentant une activité pour près de 300 emplois.
- Au 1<sup>er</sup> janvier 2019, Rocquancourt accueille 12 artisans dont 17% relèvent du secteur alimentaire, 42% du bâtiment, 8% de la production et 33% des services. 42% de ces artisans sont employeurs pour un total de 14 salariés.
- Un taux de chômage de 6.1% en 2019 (source mairie), contre 9.6% en 2010
- 12,8% de la population travaille dans la commune résidence, une grande majorité se rendant dans l'agglomération caennaise
- La commune compte quatre sièges d'exploitation sur son territoire
- La commune dispose d'une école composée de 3 classes maternelles et 3 classes primaires pour un total de 159 élèves

- Un bon niveau d'équipements et de services adapté à l'échelle de la commune (salle polyvalente, bibliothèque, salle pour les anciens, foyer pour les jeunes, terrain de foot, terrain de tennis, city-stade...)

La commune, par sa localisation à proximité d'un axe routier majeur et de l'agglomération caennaise, la présence d'un site économique créateur d'emploi et la proposition d'équipements adaptés à la taille de la commune a réussi à redynamiser son territoire. Cette attractivité s'est notamment concrétisée dernièrement par l'aménagement de deux nouveaux lotissements et la création d'un petit ensemble commercial.

La commune souhaite poursuivre cette tendance en répondant favorablement aux demandes d'installation de nouvelles familles par l'ouverture à l'urbanisation de la petite zone 2AU et de développement commercial en permettant l'extension de la zone.

Ainsi les deux objets de la modification intègrent les objectifs de la commune déjà énoncés dans le PLU à savoir :

- Poursuivre l'accueil d'une nouvelle population
- Reconquérir les parcelles délaissées au sein du bourg pour permettre la création de nouveaux logements
- Assurer la pérennité des services et équipements
- Permettre la construction de locaux adaptés en entrée de bourg pour favoriser l'installation d'une petite activité commerciale

## 2.5. Réseaux et servitudes : un secteur de projet non impacté

### Assainissement

- Réseau d'assainissement collectif des eaux usées
- Les eaux usées sont envoyées dans la station de traitement du syndicat de Val de Fontenay située à l'Ouest du bourg de Fontenay le Marmion d'une capacité de 6500 EH

### Eau potable

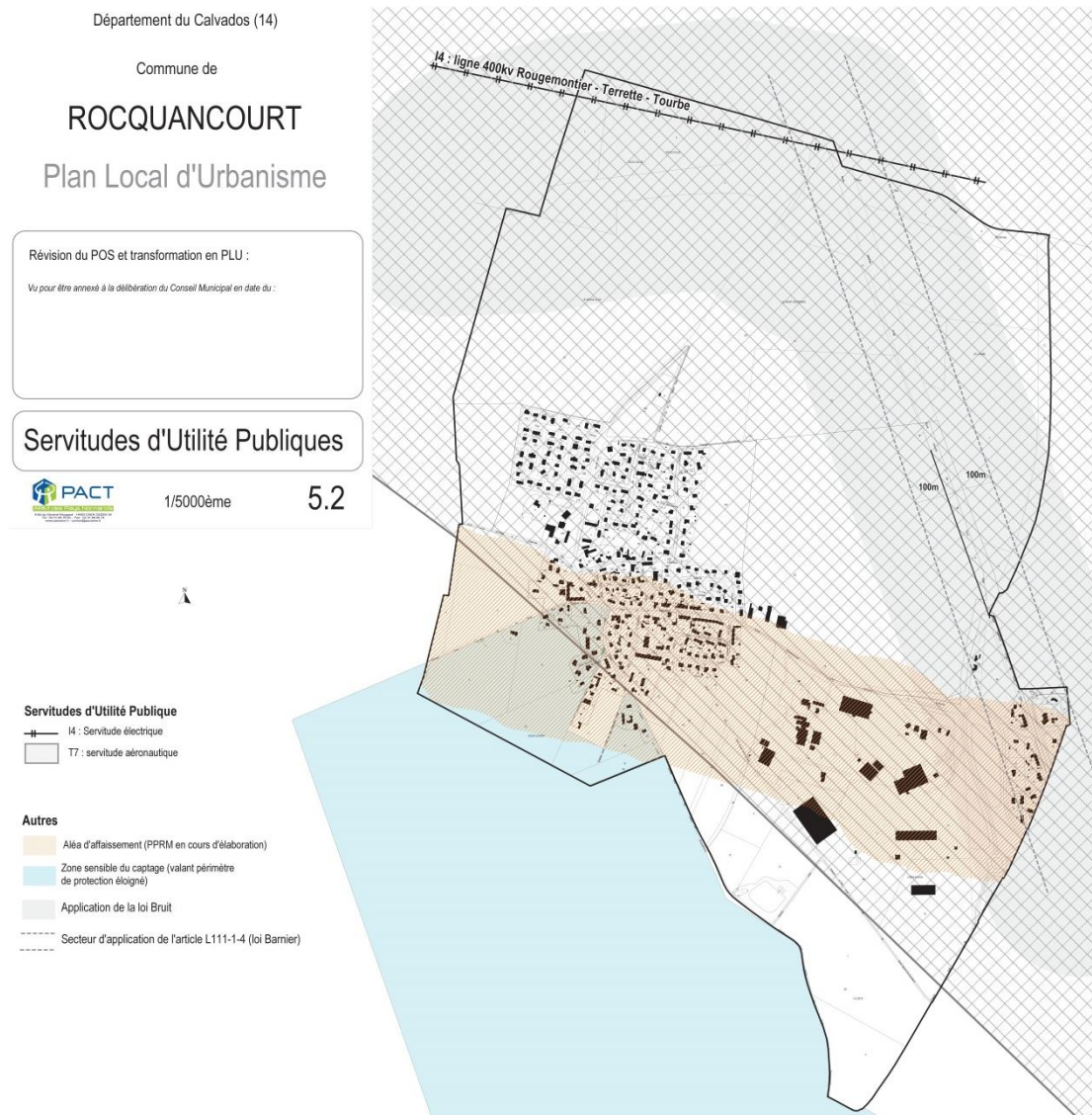
- L'alimentation en eau potable de la commune est gérée par Eaux du Bassin Caennais (RESEAU) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.
- Concernant la qualité de l'eau, 100 % des prélèvements sont conformes aux normes microbiologiques en vigueur et aux normes physico-chimiques.
- La commune est concernée au Sud de son territoire par le périmètre de protection éloignée du captage des mines de May sur Orne

### Déchets

- La collecte des déchets est assurée par le SMICTOM de la Bruyère
- La commune est rattachée à la déchetterie des Aucrais à Cauvicourt

### Servitudes d'Utilité Publique

- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine : ligne aérienne 400KV Rougemontier – Terrette et Terrette - Tourbe
- T5 - T7 : circulation aérienne – aéroport de Caen-Carpiquet



### 3 – INTEGRATION DES PROJETS AU SEIN DU CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

#### 3.1 Le PLU de la commune

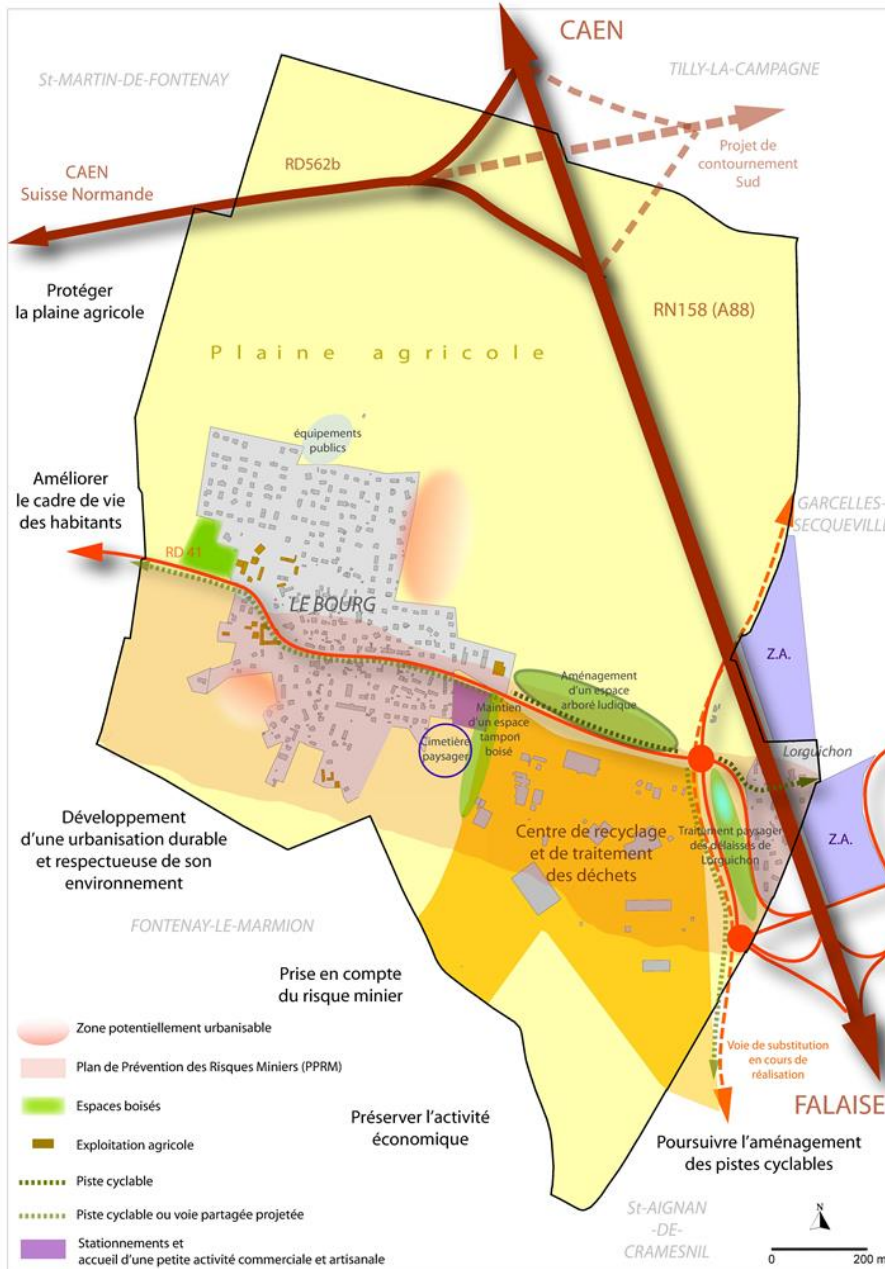
##### Les objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rocquancourt a été approuvé le 24 juillet 2014.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur les orientations générales suivantes :

- ☞ La poursuite de l'accueil d'une nouvelle population dans un cadre de vie de qualité avec :
  - La réalisation d'une soixantaine de logements à échéance du PLU.
  - La proposition d'une urbanisation plus durable et respectueuse de son environnement
  - L'incitation à une meilleure mixité générationnelle et sociale par l'offre d'un parc de logements diversifié

- ⊕ La préservation des activités économiques et la qualité des équipements notamment
  - La préservation du pôle d'emploi GDE
  - La préservation des espaces agricoles
  - L'amélioration du cadre de vie des habitants
  - L'amélioration de la gestion des déplacements sur le territoire communal avec la sécurisation de la traversée du bourg et le développement des déplacements doux



Extrait de la carte Objectifs du PADD - PLU de Rocquancourt

La modification du PLU en ouvrant à l'urbanisation le secteur 2AU à l'Ouest du bourg répond aux objectifs du PADD notamment l'accueil d'une nouvelle population par la reconquête des parcelles délaissées en centre bourg limitant ainsi la consommation des espaces agricoles. La deuxième modification concerne une adaptation du PLU permettant de faciliter le renforcement de l'activité commerciale sur la commune.

**L'évolution de la commune depuis la mise en œuvre du PLU**



Depuis 2014, date de la mise en œuvre du PLU, la commune a connu une nouvelle phase d'urbanisation avec, notamment, l'aménagement partiel de la zone 1AU au Nord du territoire ainsi que celui de la zone 1AU à l'Ouest. Ce sont ainsi 3,18 ha qui ont été urbanisés soit environ 44 logements au sein de la zone 1AU Nord et 15 logements au sein de la zone 1AU sud.

Concernant la zone U, la quasi-totalité des dents creuses identifiées dans le PLU ont été urbanisées pour 0,2ha tandis que certains projets en densification ont pu se réaliser (division de parcelle, extension, annexes).

Concernant l'activité, la parcelle 1AUc a été urbanisée et de nouveaux bâtiments ont vu le jour sur le site de GDE.

	Superficie urbanisée entre 2014 et 2019	Potentiel 2019 (hors division parcellaire)
Zones U	0.2 ha	0.04 ha
Zone 1AU	3.18 ha	1.53 ha
Zone 2AU	0	0.2 ha
<b>TOTAL</b>	<b>3.38 ha</b>	<b>1.77 ha</b>

Aujourd'hui et dans le cadre du PLU actuel, seule la deuxième tranche du secteur Nord et quelques parcelles en secteur pour une superficie d'1,7 ha, peut permettre à la commune de poursuivre sa croissance et répondre aux sollicitations de nouveaux ménages souhaitant s'installer à Rocquancourt. L'ouverture de la petite zone 2AU (0,2ha) pourrait permettre de compléter l'offre.

**Récapitulatif du zonage du PLU actuel :**

Département du Calvados (14)

Commune de


**ROCQUANCOURT**

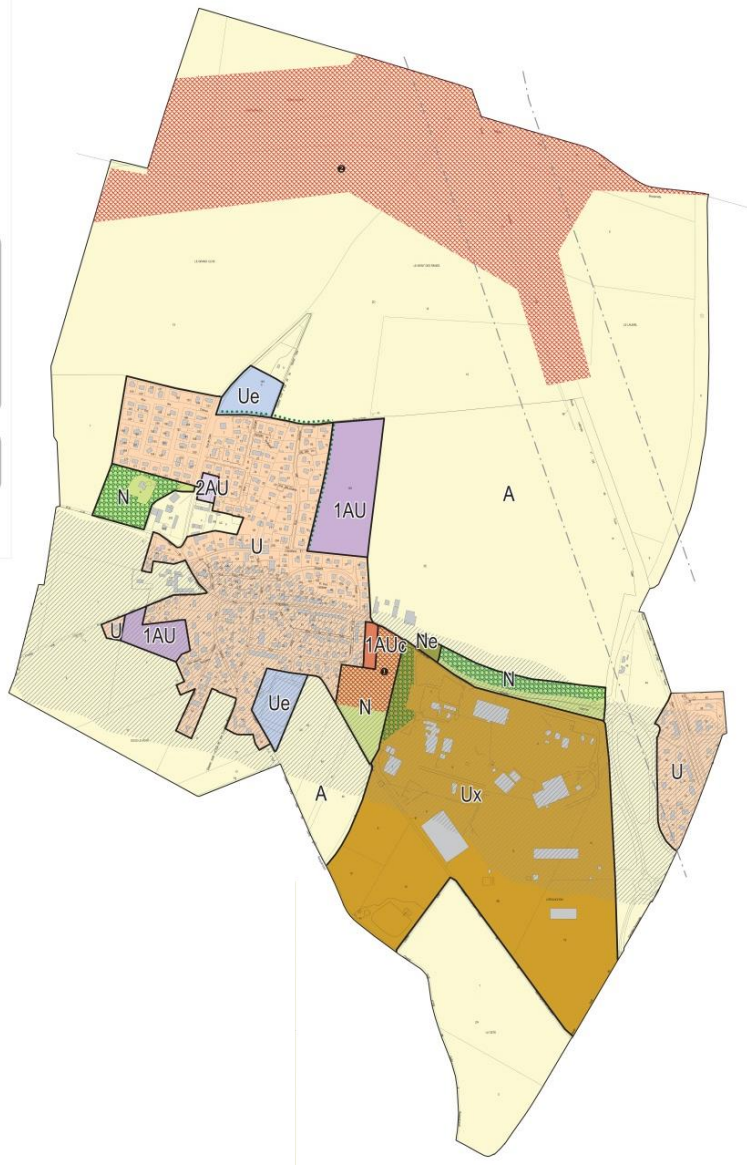
Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS et transformation en PLU :

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :*

Reglement graphique

 1/5000ème 4.1



ZONE		Superficie	
<b>ZONE U</b>	U	31.4 ha	<b>69.9 ha</b>
	Ue	2.5 ha	
	Ux	36 ha	
<b>ZONE AU</b>	1AU	5.1 ha	<b>5.6 ha</b>
	1AUc	0.3 ha	
	2AU	0.2 ha	
<b>ZONE A</b>	A	194.4 ha	<b>194.4 ha</b>
<b>ZONE N</b>	N	6.5 ha	<b>6.7 ha</b>
	Ne	0.2 ha	

### 3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Caen Métropole

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) couvrant la commune. Le SCOT de Caen Métropole a été approuvé le 20 octobre 2011 et modifié le 16 décembre 2016. La commune de Rocquancourt est identifiée comme commune de l'espace rural

La présente modification et l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, la mise à jour de la zone 1AUc ainsi que la redéfinition du périmètre de l'emplacement réservé n°1 est en compatibilité avec le SCOT.

## 4. LES PROJETS

### 4.1. Modification n°1 : ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU

#### Le projet :

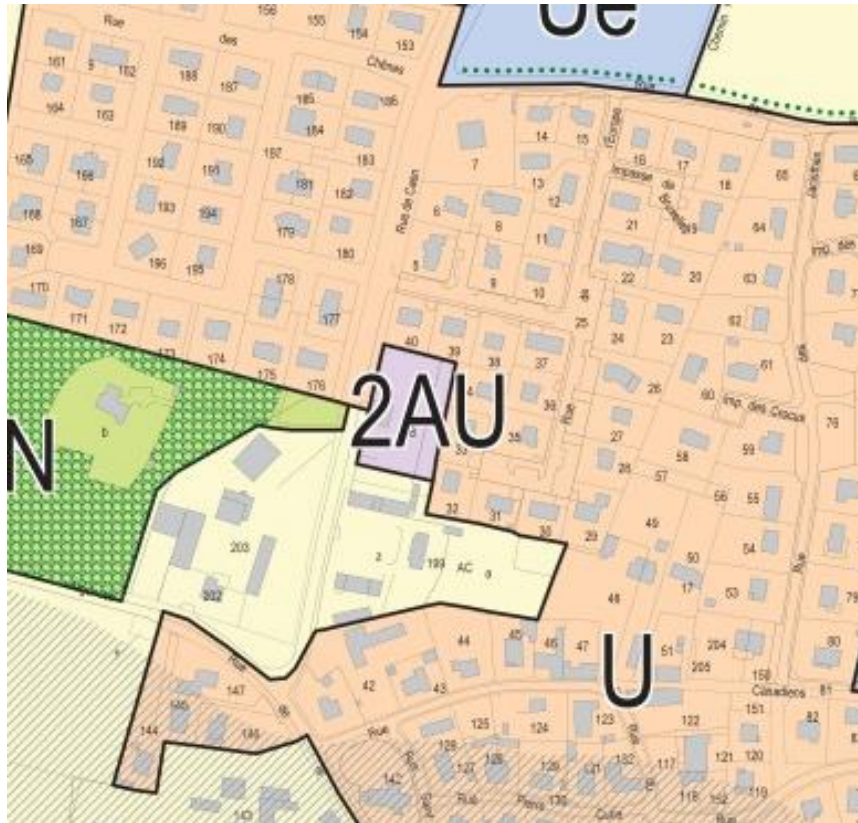
La modification n°1 consiste à **ouvrir à l'urbanisation une parcelle de 2500 m<sup>2</sup>** classée 2 AU dans le PLU. La parcelle, desservie par les réseaux, constituant une dent creuse, est située rue de Caen en plein **cœur du bourg** de Rocquancourt. Celle-ci avait été classée en urbanisation future lors du PLU en raison de ses conditions d'aménagement défavorables :

- Une piste cyclable récente venait d'être aménagée le long de la parcelle et la municipalité ne souhaitait pas remettre en cause ces aménagements
- La présence d'une exploitation agricole en limite.

Par ailleurs, la commune se lançait dans l'aménagement de la première phase de la zone 1AU en entrée de bourg qui s'avérait prioritaire face aux autres projets.

Aujourd'hui, la première tranche de la zone 1AU en entrée de bourg est réalisée ainsi que l'aménagement de la zone 1AU au Sud-Ouest du bourg.

Face aux nombreuses demandes de nouvelles familles souhaitant s'installer sur la commune et des conditions désormais favorable à l'aménagement de la parcelle, les élus souhaitent aujourd'hui offrir une nouvelle possibilité en ouvrant cette zone qui constitue aujourd'hui une dent creuse en centre bourg. L'urbanisation de cette zone doit contribuer à proposer une offre de terrains différente de ce qui pourra être proposé à terme sur la deuxième tranche de réalisation en entrée de bourg.





La localisation et les conditions du projet présentent dans ce sens, plusieurs **atouts** à son aménagement :

Au regard du contexte urbain :

- La parcelle constitue aujourd'hui une dent creuse non utilisée au sein du tissu urbanisé. Le propriétaire est vendeur.
- La parcelle bénéficie d'un accès existant sur la rue de Caen
- La taille limitée de la parcelle (2500m<sup>2</sup>) assurera une intégration optimum du projet dans son environnement.
- La parcelle est située en cœur de bourg à proximité immédiate des équipements permettant de bénéficier des connexions piétonnes et cyclables existantes.

Au regard du contexte agricole :

- Le PLU mentionnait une exploitation agricole en limite de la parcelle destinée au projet. Il s'avère aujourd'hui que nous ne sommes pas en présence d'un siège mais de bâtiments agricoles qui appartiennent à un exploitant dont le siège se situe sur la commune du Castelet (Saint-Aignan de Cramésnil). Ces bâtiments de stockage en raison de leur situation contrainte en cœur de bourg et éloignée du siège d'exploitation sont très peu utilisés (l'agriculteur n'exploite plus de terres sur Rocquancourt). Il n'y a par conséquent pas d'animaux ni aucun périmètre de protection s'appliquant pouvant présenter une incompatibilité ou un impact négatif sur le projet d'urbanisation de la zone 2AU.

Au regard des risques naturels

- Le site est exempt de risques et contraintes naturels se situant davantage au Sud du bourg (PPRM)

Bien que de taille limitée (2500 m<sup>2</sup>), la parcelle répondra à un schéma d'organisation permettant d'assurer les grands principes régissant son aménagement qui seront à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération dans les objectifs du SCOT, du PLH de Caen la Mer arrêté et du PLU et notamment :

- L'aménagement d'un cadre de vie de qualité (intégration du projet avec le tissu urbain existant, optimisation des qualités thermiques des constructions, adaptation des espaces collectifs pour en faire de véritables vecteurs de vie sociale...)

- L'intégration des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales au projet paysager et leur contribution au maintien d'une biodiversité riche
- La qualité environnementale et paysagère
- Le respect des orientations en termes de programmation et maîtrise de consommation d'espace. Il est à noter que la parcelle étant inférieure à 5000m<sup>2</sup>, elle n'est pas soumise aux objectifs de densité toutefois son aménagement s'inscrira dans les objectifs globaux préconisés pour la commune.
- La maîtrise de l'ensemble des déplacements par le renforcement du réseau viaire et le développement des déplacements doux.



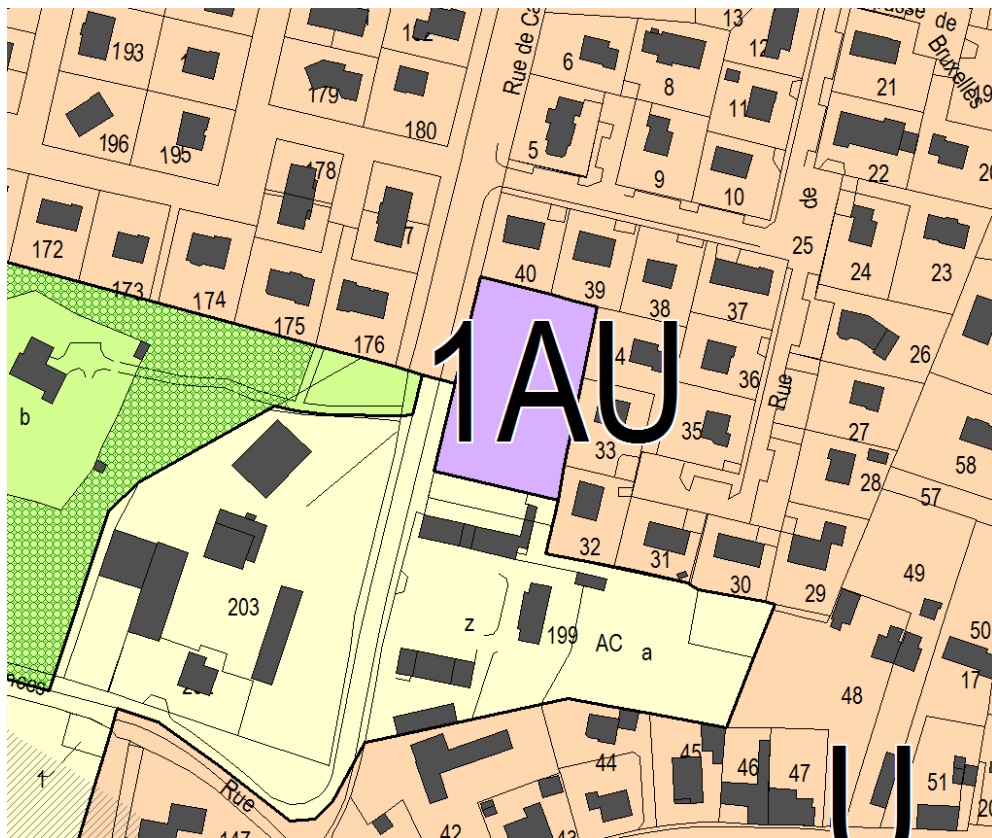
L'aménagement de la zone devra ainsi respecter les principes suivants :

- Afin d'assurer une gestion économe de l'espace, le projet devra comporter au moins 4 parcelles destinées à l'habitat d'une superficie de 400 à 600m<sup>2</sup> pour atteindre une densité nette d'environ 15 log/ha.
- Une parcelle en entrée de zone pourra être traitée en espace vert et accueillir quelques places de stationnement.
- L'accès de la zone se fera par l'accès unique existant dans le respect de la voirie et des réseaux actuels.
- Le hangar existant sera démoli.
- Un traitement paysager accompagnera la définition des parcelles notamment en limite de l'espace privé et l'exploitation agricole voisine.

- La gestion des eaux pluviales devra être traitée avec soin. Il conviendra de limiter les surfaces imperméabilisées. La gestion à la parcelle par infiltration naturelle sera privilégiée.
- Le fonctionnement de la zone ainsi que les constructions devront avoir un objectif de développement durable. Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, l'exposition au soleil, aux vents dominants et par rapport aux bâtis voisins afin de proposer des constructions économes en énergie.

L'ensemble de ces éléments seront retranscrits dans **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation**.

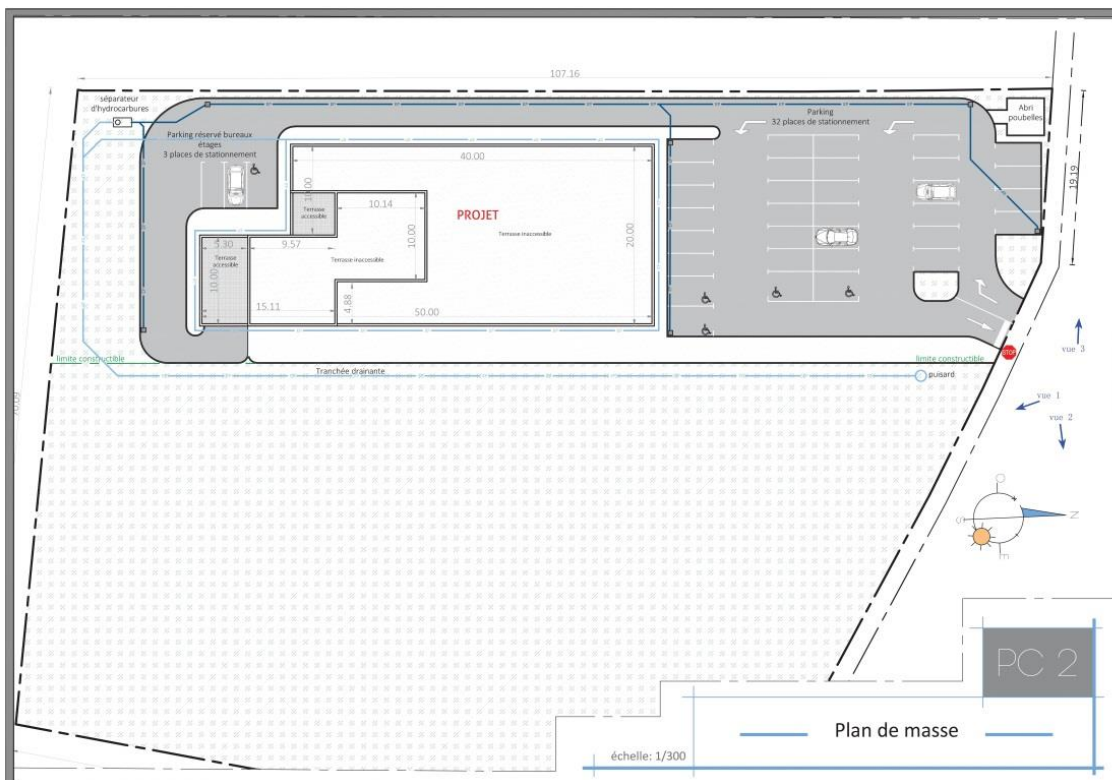
**La modification du zonage** (le règlement écrit n'est pas modifié) :



#### 4.2. Modification n°2 : Classement de la zone 1AU en UC et réduction de l'emplacement réservé

##### Objet de la modification du PLU :

Le PLU comporte une zone 1AUc destinée aux équipements commerciaux et artisanaux en entrée de bourg. Cette zone a été urbanisée avec la création d'un bâtiment comportant six cases commerciales ou artisanales toutes occupées.



Extrait du Permis de construire

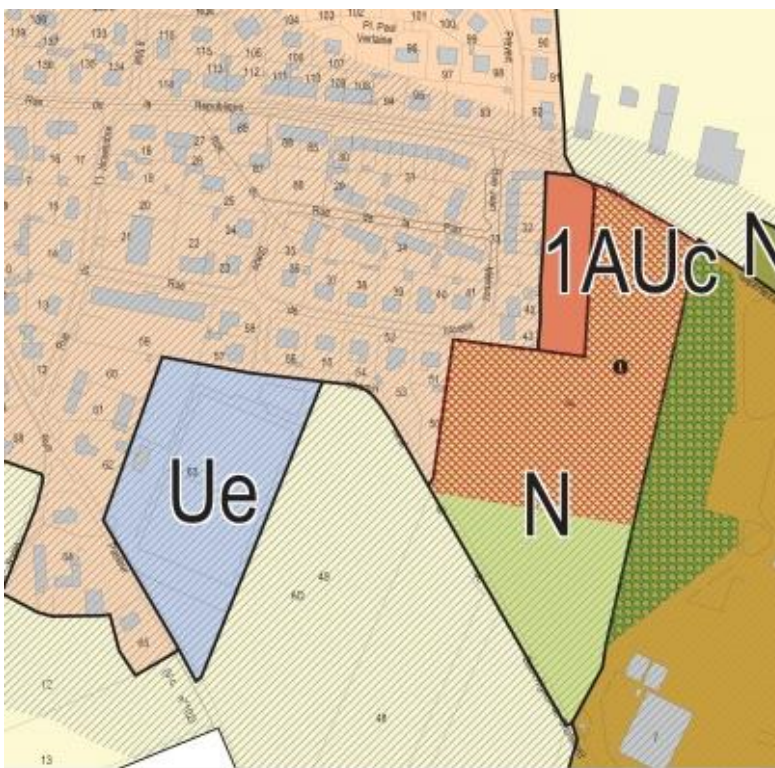


Au regard du succès de l'opération, le propriétaire souhaiterait construire un autre bâtiment. Le bâtiment actuel occupe environ 30% de la zone, ce qui semble relativement peu dense pour une activité aussi dynamique laissant des possibilités pour de nouvelles constructions. Cela implique néanmoins d'implanter la construction en densification sur l'emprise du parking existant.

Par ailleurs ces nouvelles activités participent au renouvellement et à la mixité des activités présentes sur le territoire de la commune déléguée de Rocquancourt qui a très longtemps été dominée par GDE. Le site et le projet participent de cette mixité prônée par le SCoT dans le sens d'une évolutivité des vocations du territoire communal à l'échelle de Castine en Plaine.

La commune nouvelle dans son projet de fusion a clairement identifié la commune déléguée de Rocquancourt comme espace de densification et de mixité des usages et des pratiques.

Dans ce sens, le projet contenu initialement en zone 1AUC répond parfaitement aux objectifs fixés par la commune nouvelle.



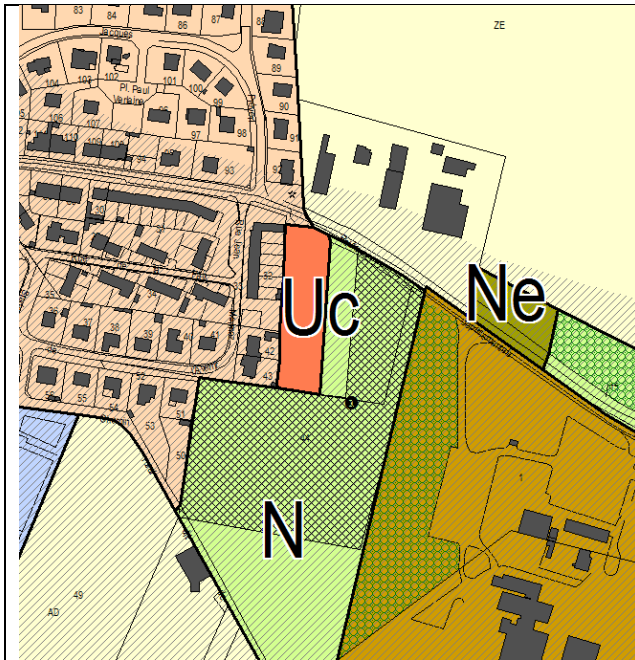
*Extrait du PLU actuel*

En limite de la zone, était prévu un espace d'aménagement public intégrant une voirie pour accéder à terme au cimetière, un espace de stationnement ainsi qu'un aménagement paysager. Cet espace est zoné N avec un emplacement réservé d'1,7 ha.

Afin de permettre une densification du projet et le maintien d'une activité dynamique, il est proposé de réduire l'emplacement réservé afin de permettre la création de stationnement liée à l'activité commerciale, précision étant faite que le stationnement ne pourra être réalisé qu'à la condition expresse de limiter l'imperméabilisation des sols.

#### **Modifications des pièces réglementaires du PLU :**

- Le zonage



Afin de mettre à jour le zonage et maintenir sa vocation à destination des équipements commerciaux et artisanaux, il est proposé de reclasser la zone 1AUc désormais urbanisée et desservie suffisamment par les réseaux en zone urbaine Uc.

L'emplacement réservé n°1 est réduit passant ainsi de 1,71ha à 1,54ha afin de permettre des stationnements supplémentaires pour la zone commerciale (d'initiative privée).

- Le règlement

Le règlement de la zone 1AUc est repris dans la réglementation proposée ci-dessous avec la création d'un secteur UC réservé aux équipements commerciaux et artisanaux. Il intègre une augmentation de la densité proposée afin de permettre le développement de l'activité sur la parcelle :

## ZONE U

*Définition de la zone (à titre informatif)*

**Zone urbaine caractérisant le bourg et accueillant principalement de l'habitat, des services et des activités commerciales qui en sont le complément naturel**

- **Uc : Secteur réservé aux équipements commerciaux et artisanaux**
- **Ue : Secteur réservé aux équipements publics**
- **Ux : secteur réservé aux activités artisanales, industrielles et commerciales**

### ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les implantations d'activités incompatibles avec l'habitat
- Les bâtiments agricoles
- A l'exception des emplacements prévus à cet effet, le camping, les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement des caravanes (sauf dans les bâtiments et remises sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur),
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction
- En secteur Ux : toutes les constructions et installations non mentionnées à l'article U2
- Dans le secteur identifié sur le plan, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers du Bassin de May sur Orne s'appliquent.

**ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- Les constructions ou installations de toute nature habitat et activités sous réserve des interdictions mentionnées à l'article 1.
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des bâtiments existants pour leur transformation en habitat ou activité compatible avec l'habitat
- Les installations classées compatibles avec l'habitat sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances ou de risques pour celui-ci.
- Les équipements publics d'intérêt général

En secteur Uc, sont uniquement admis :

- Les constructions et installations à usage artisanal ou commercial hors fabrication bruyante et compatibles avec la proximité de l'habitat
- Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire afin d'assurer la surveillance, le gardiennage ou la direction des établissements de la zone sous condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité.
- Les équipements publics d'intérêt général

La réalisation de commerce est soumise aux dispositions du DAAC du SCoT.

En secteur Ue, sont uniquement autorisées :

- Les équipements publics et d'intérêt collectif

En secteur Ux, sont uniquement autorisées :

- Les constructions à usage artisanal, industriel ou commercial
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux équipements d'infrastructure et aux établissements de la zone sous réserve que soient prises toutes dispositions pour assurer la protection de l'environnement et leur insertion dans le paysage.

**ARTICLE U3 : ACCES ET VOIRIE**

- Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères

**ARTICLE U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par les réseaux.

- Eau potable : Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public
- Eaux usées : Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eaux usées industrielles et artisanales : Conformément à l'article L1331-10 du Code la Santé Publique, « tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par ces eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel. L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux ».
- Eaux pluviales : Le constructeur doit réaliser sur son terrain des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation de ces eaux dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs. Si la hauteur de la nappe phréatique le permet, les dispositifs employés devront favoriser l'infiltration à la parcelle
- Autres réseaux : ils doivent être réalisés en souterrain

**ARTICLE U5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Sans objet

**ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement de fait des constructions existantes, en limite de la voie ou à 2 mètres minimum de la limite des voies et emprises publiques.
- Les constructions peuvent être implantées en limite des autres voies (chemins et pistes cyclables)

En secteur Ux :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques

Dans tous les cas :

- Des reculs différents pourront être autorisés en cas d'extension de bâtiments existants

**ARTICLE U7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout de toiture sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans le cas d'une extension d'un bâtiment existant, une distance inférieure pourra être admise.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et équipements nécessaires aux services d'intérêt général

En secteur Ux :

- Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives

**ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Sans objet

**ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL**

- En secteur Uc, l'emprise au sol est limitée à 60%.
- En secteur Ue, l'emprise au sol est limitée à 40%.

**ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage
- En Ux, la hauteur maximale des constructions est portée à 15m.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements techniques d'infrastructures.

**ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

- Conformément à l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »
- Toute architecture traditionnelle étrangère à la région est interdite
- Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

***Les constructions à usage d'habitation******1. Réhabilitation ou extension de constructions anciennes :***

- Les matériaux traditionnels d'origine constitutifs des façades seront laissés apparents chaque fois que cela sera possible dans le respect des lieux avoisinants.
- Au cas où l'état de dégradation du matériau d'origine ne permettrait sa conservation, il pourra être recouvert, à condition que le nouveau parement soit choisi en harmonie avec la teinte de la pierre ou de l'enduit qui constitue le bâtiment existant.
- Le matériau de couverture sera soit identique à celui de la construction principale en cas d'extension, soit de même teinte que le volume principal

- Pour les agrandissements de constructions existantes, le caractère original de la maison devra être préservé, tant au niveau des volumes que des matériaux et teintes employés.

## **2. Les constructions neuves à usage d'habitation et leurs annexes**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect :

Façade :

- Les murs de façade qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront recevoir un enduit. Les couleurs à privilégier pour les bâtiments doivent s'apparenter à l'usage des constructions locales traditionnelles environnantes.

Toiture :

- Les matériaux de couverture seront identiques ou de même teinte que ceux des constructions traditionnelles voisines.
- Les extensions et les annexes pourront admettre des toitures à pente unique dont la couleur sera identique au bâtiment principal.

Dans la mesure où celle-ci s'intègre de façon harmonieuse dans le paysage environnant, des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Dans le cadre d'une conception répondant à une démarche architecturale contemporaine
- Afin de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et l'habitat écologique
- Pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

## **3. Les clôtures :**

- Sur rue, la hauteur des clôtures est limitée à 1.50m. Lorsque la clôture est constituée en tout ou partie d'un mur, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0.60m. Les clôtures grillagées seront obligatoirement doublées d'une haie vive d'essences locales.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures est limitée à 2m.
- Les murs réalisés en matériaux non destinés à rester apparents devront recevoir un enduit dont la couleur sera en harmonie avec la façade du bâtiment principal.

### **Les autres bâtiments :**

- S'ils ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, les pignons et façades doivent être composés de murs enduits ou bardages.
- Les teintes et les matériaux utilisés doivent rechercher en priorité l'intégration du bâtiment dans le paysage environnant.

## **ARTICLE U12 : STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. 2 emplacements seront demandés par logement.
- Une aire de stationnement pour les vélos sera aménagée lors de la construction d'équipements, services collectifs et de logements collectifs
- Pour les commerces de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de bâtiment de plus de 5000m<sup>2</sup>, un stationnement en ouvrage sera obligatoire. Celui-ci se fera sur 2 niveaux lorsque ladite construction aura une surface de plancher de plus de 10000m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les haies et espaces identifiés au titre de la Loi Paysage sur le document graphique sont à préserver.
- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement et de voirie doivent être traités en espaces verts
- Les opérations d'ensemble devront comprendre 30% d'espaces verts.
- Des haies vives ou des rideaux d'arbres d'essences locales doivent masquer les aires de stockage extérieur et les aires de stationnement de camions et véhicules utilitaires.

## **ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

- Non réglementé

#### ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Pour toute construction, la recherche en matière d'énergies renouvelables et de gestion de l'eau est encouragée. Ces dispositifs devront faire l'objet d'une insertion paysagère et respecter les dispositions du présent règlement.
- En cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, le choix des matériaux privilégie leur adaptation à la construction d'origine, ainsi que leur esthétique.

#### ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- Non réglementé

### 5. MISE A JOUR DU TABLEAU DE SURFACES APRES L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS

ZONE		Superficie	
<b>ZONE U</b>	U	31.4 ha	<b>70.2 ha</b>
	Uc	0.3 ha	
	Ue	2.5 ha	
	Ux	36 ha	
<b>ZONE AU</b>	1AU	5.3 ha	<b>5.3 ha</b>
<b>ZONE A</b>	A	194.4 ha	<b>194.4 ha</b>
<b>ZONE N</b>	N	6.5 ha	<b>6.7 ha</b>
	Ne	0.2 ha	

Département du Calvados (14)

Commune de

# ROCQUANCOURT

## Plan Local d'Urbanisme

PLU approuvé le :

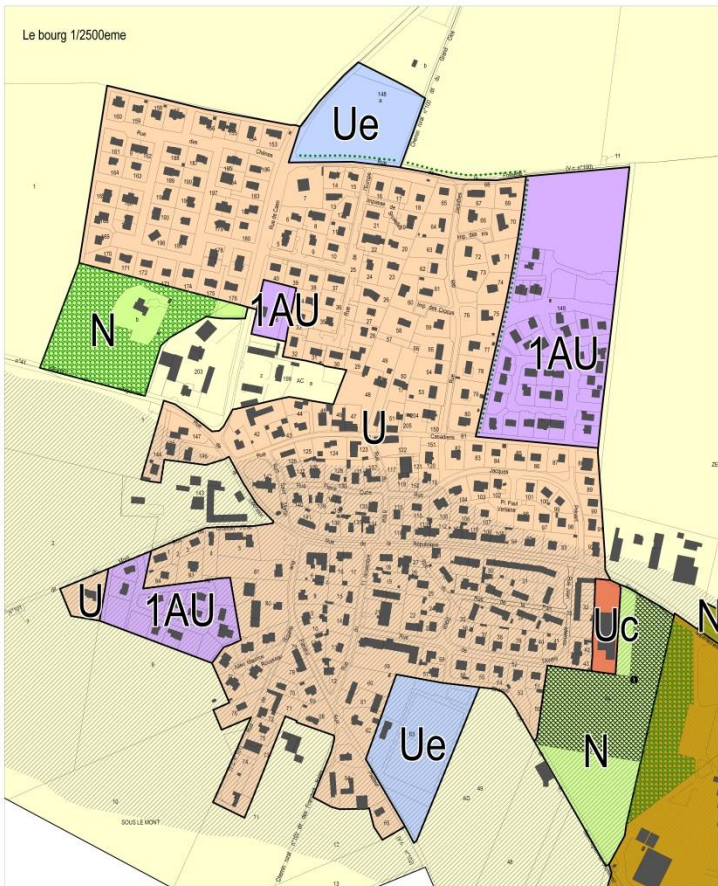
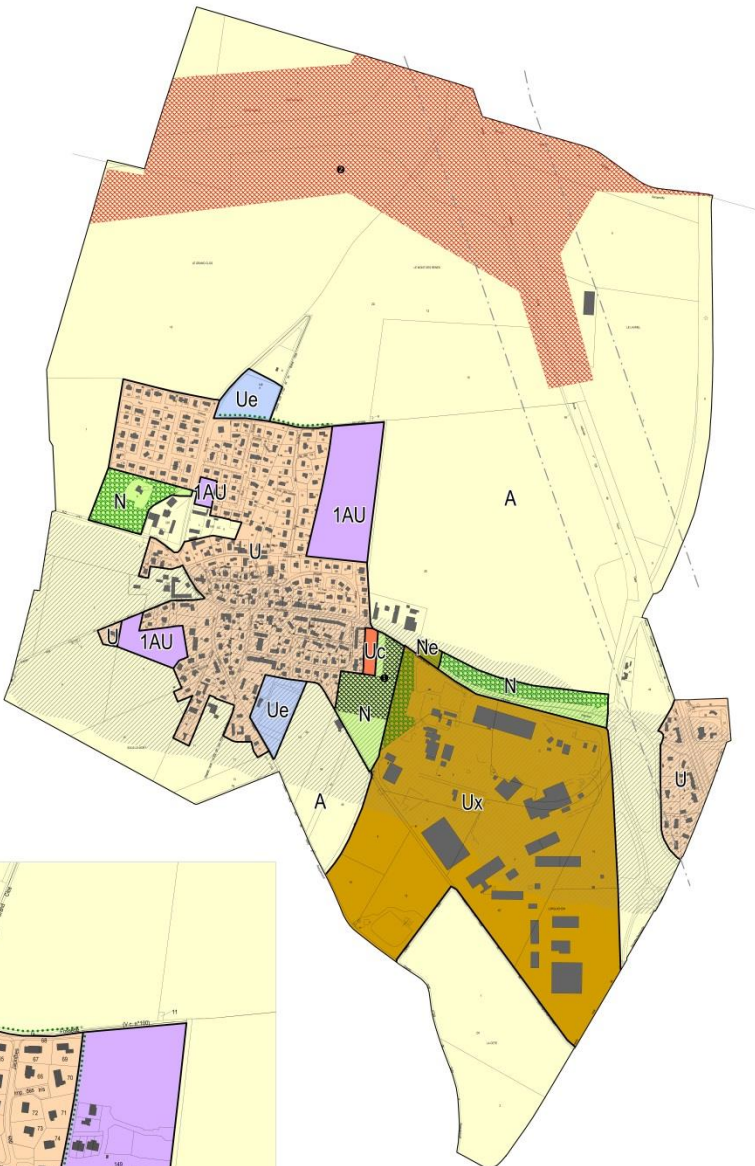
Modification n°1 du PLU :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

**Reglement graphique**

**SOLIHA** SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

1/5000ème 4.1



- Zones urbaines**
- U Zone urbaine représentant le bourg
  - Uc Zone réservée aux équipements commerciaux et artisanaux
  - Ux Zone urbaine réservée aux activités économiques
  - Ue Equipements publics
- Zones à urbaniser**
- 1AU Zone à urbaniser équipée ou insuffisamment équipée
- Zones agricoles**
- A Zone agricole
- Zones naturelles ou forestières**
- N Zone naturelle ou forestière
  - Ne Zone réservée aux aménagements et équipements publics ou d'intérêt général
- Emplacement réservé**
- Extension cimetière - Stationnement - Voie - 1.54 ha - commune
  - Contournement Sud de Caen - 37.44 ha - Etat
- Espace Boisé Classé à protéger ou créer**
- Haie protégée au titre de la Loi Paysage (L123-1-5-III2° CU)
- Application du PPRM
- Limite de 100m en application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme

## 6. MISE A JOUR DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

Suite à la redéfinition du périmètre de l'emplacement réservé n°1, le schéma de l'orientation d'aménagement de programmation du secteur Sud-Est doit être mis à jour afin de déplacer la voirie le long de l'espace boisé classé à l'Est de la zone commerciale.

