

## Commentaires au collectif

### URBANISME à ROTS et éléments échangés avec l'ASER / collectif le 28 Juillet 2025

Comme convenu, nous nous sommes rencontrés avec 5 représentants de l'ASER (Association Sécurité et Environnement de ROTS) et 3 élus de la Mairie. Nous tenons à remercier les participants pour le climat apaisé de cette rencontre et ce compte-rendu est basé sur la présentation faite par la Mairie. Il était important qu'un point soit fait sur le sujet URBANISME en raison des importantes évolutions législatives et réglementaires auxquelles toute municipalité doit faire face et communiquer pour que les habitants puissent suivre les changements **afin de RAISONNER en toute connaissance de cause.**

De très nombreuses évolutions ont eu lieu ou **sont en cours et à VENIR** pour respecter **la loi climat et résilience d'Août 2021**. Elle a fortement impacté notre PLU des 3 villages de fin 2021 / approuvé par CAEN la mer le 30 juin 2022. Elle impacte ENORMEMENT le PLUI HM en projet et en cours d'implantation

#### SITUATION :

- CAEN la mer est compétente en matière d'urbanisme et cette compétence des intercommunalités est valable PARTOUT en FRANCE
- Plusieurs projets de résidence senior ont été présentés et votés depuis 2020 mais n'ont pas abouti pour des raisons liées aux entreprises. (Redressement judiciaire pour REALITE et non-respect des délais contractuels pour Kaufmann & Broad).
- **Il y a eu beaucoup d'échanges et 2 visites effectuées sur le sujet résidence senior au sein de la Municipalité.**
- Depuis la réunion de Conseil du 23 mars 2025, 1 collectif s'est opposé au dernier projet présenté. Une pétition a circulé.
- Le projet EDIFIDES de mars 2025 reprenait exactement l'approche de 2023 avec Kaufmann & Broad.
- Le projet a été gelé par la Municipalité (confirmé sur CITYKOMI et en Conseil le 23 juin)
- Un recours en contentieux de l'ASER auprès de CAEN la mer (modification du PLU de ROTS) est en cours

#### CONSTAT :

- Le sujet URBANISME est effectivement de compétence CAEN la mer et la complexité du sujet n'est pas liée à notre communauté urbaine. C'est l'Etat et la loi qui imposent le sujet. Il a été fait référence au PLU de l'intercommunalité cingal-suisse normande. Voir le lien <https://www.ouest-france.fr/normandie/le-hom-14220/plui-lintercom-cingal-suisse-normande-deboutee-en-appel-sur-le-sursis-a-execution-5091adba-b3e3-11ef-b52d-b1938f009d6b>
- Nous avons fait part d'un certain nombre de **MECONNAISSANCES DES ACTIONS PASSEES ET FUTURES sur le sujet URBANISME à ROTS** et nous nous voulions pouvoir les commenter en précisant qu'on le ferait aussi sur CITYKOMI.

**CE QUI nous est reproché (à minima) dans la pétition** : La bétonisation, les nuisances induites, les mensonges.

- **Bétonisation excessive** : Le PLH (Plan Local Habitat) de CAEN la mer prévoyait pour ROTS entre 2019 et 2024 **114 logements soit 19 par an**. Il y en a eu 29 de livrés sur la période.
- **Entre 2027 et 2032 le chiffre passera à 24 logements par an soit 144 sur la période**
- **Il a été précisé qu'avec 18 ha de terrains destinés à la ZAC des roseaux / devenue Orée d'Ardennes la bétonisation reprochée actuellement était bien programmée depuis 2019.**
- **Logements locatifs sociaux** : **Voir ce qui se profile avec le PLUI HM (à lire en fin de document)**

## Commentaires au collectif

- **Poumon vert >>> La Zone concernée a été mise en « constructible » en 2014 (Municipalité 2008 à 2014), bien avant la nouvelle commune**
- **Mensonges de la part de la Municipalité actuelle >>> Ci-dessous ce que l'on écrivait dans notre profession de foi pour les élections 2020 et les présentations des projets qui ont été délibérés et présentés aux vœux 2023 / 2024 / 2025.**

L'enquête publique du secteur des roseaux à ROTS a récemment livré ses conclusions. Nous veillerons à **APPREHENDER les projets immobiliers** en considérant les besoins de nos seniors aussi bien que ceux des primo-accédants ou jeunes locataires. La future urbanisation sera également **ADAPTÉE**, si nécessaire, au travers du Plan Local de l'Habitat (PLH 2024 / 2030) qui **définira le nombre de constructions que souhaite la commune.**

Toutes nos réalisations **feront l'objet d'un débat d'orientation budgétaire** basé sur une gestion dynamique et responsable.

### SOYONS FACTUELS et PARLONS CLAIREMENT

- **Le sujet URBANISATION induit que la densification des constructions est « encouragée voir impérative » sur nos 3 villages et les initiatives privées de promoteurs ou particuliers sont nombreuses et définies dans le PLU de ROTS et le futur PLUI HM. Il est difficile s'y opposer même si certaines densifications posent question.**

**NB : Le cas des parcelles sente des fontaines a été pris en exemple (14 habitations au lieu de 4). Il a aussi été signalé le cas d'une parcelle de 200 m2 sente du vivier qui a fait l'objet d'un refus de Permis de construire pour lequel la commune a été mise au Tribunal Administratif.**

- **La loi climat et résilience votée en Août 2021 a pour but de réduire partout en France le rythme de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031, de 50 % par rapport à la période 2011-2021. C'est au nom de cette loi que le Préfet a retiré 4.7 ha de constructible de l'Orée d'Ardennes même si l'on ait enlevé une surface importante de parcelles urbanisables versus le plu de ROTS de 2014**
- **Constructions et bétonisation sous entendent la maitrise du terrain. Maire de ROTS depuis 2020 mais Maire délégué de LASSON (ayant rejoint ROTS au 1<sup>er</sup> janvier 2016) j'ai vécu la période création ZAC des Roseaux devenue Orée d'Ardennes. Les 14 ha environ de la commune ont été vendus à EDIFIDES (qui possédait déjà environ 4 ha à proximité de la rue froide). La vente en 2019 pour un montant de 4.8 millions d'€ représentait 384 logements prévus sur environ 20 ans**

**La genèse de la ZAC et l'URBANISME à ROTS a été présenté sur base d'un document de l'époque qui résumait les études et approches réalisées**

- **Avec le PLU de ROTS commune nouvelle en 2021 l'Etat a imposé le retrait de 4.7 ha représentant 113 logements et la perte de 2.0 millions d'€ liés à la vente de ces terrains. L'Orée d'Ardennes compte désormais 271 logements qui seront réalisés sur environ 15 ans.**

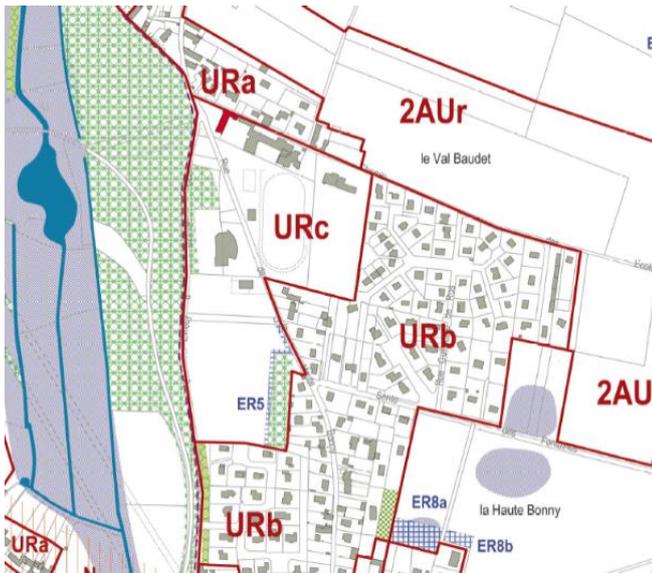
**Il a été précisé : A considérer donc que les élus des 2 à 3 futures mandatures seront concernés par le choix de cette urbanisation de 2019 avec les 18 ha EDIFIDES (propriétaire des terrains dans le cadre de la ZAC des Roseaux / Orée d'Ardennes.**

### QUE PREVOYAIT le PLU de ROTS en 2014 (repris dans le PLU nouvelle commune de ROTS 2021 et considéré dans le PLUI HM)

- **Le PLU adopté à ROTS début mars 2014 classait la parcelle entre le gymnase et le Domaine du parc en zone URc. Ce PLU définissait cette zone comme secteur « réservé à des installations et équipements collectifs », ce qui correspondait aujourd'hui à l'actuelle zone UF.**

## Commentaires au collectif

- **Le « poumon vert » était donc constructible depuis cette date.** (Avant la commune nouvelle)
- Il a permis le gymnase et la maison de santé. Il a également permis le principe d'une résidence senior avec services (REALITE présenté aux vœux 2023 et 2024) avec l'inconvénient de loyers élevés (vu les services). Le projet CAEN la mer Habitat avec une résidence multigénérationnelle à majorité senior (loyers adaptés) y était envisageable. Les 3 parcelles riveraines du Domaine du parc étaient destinées à séparer les entrées et isoler le domaine du parc de la future résidence. L'existence du projet de 4 parcelles était prévue et signalée à de futurs propriétaires en 2019. Voir le plan et la photo jointe pour cet aspect. Le budget annexe clos Saint Germain attendait par ailleurs cette urbanisation. Voir les plans de zonage et photo jointe.



### POURQUOI avons-nous choisi EDIFIDES pour le projet de la résidence multigénérationnelle senior ?

- Le non-respect des 15% de Logement Locatif Sociaux (LLS) signifiera des **pénalités financières** que certaines communes subissent déjà. Voir le PLUI HM signalant ROTS concerné par 15% de LLS.
- Nous bénéficierions de recettes Taxe d'Aménagement (que l'on n'a pas dans le cas d'une ZAC) et de Taxe Foncière qui contribueront à la santé financière de la commune.
- Ce qui était envisagé permettait de financer la rénovation des 3 classes écoles élémentaires et de mettre la géothermie comme chauffage de l'ensemble des classes élémentaires.
- Il doit être compris que les subventions à l'avenir seront très compromises
- **La Municipalité a la volonté de faire les améliorations nécessaires à la commune sans augmenter la fiscalité / les impôts fonciers.**
- Il ne doit pas être mésestimé le besoin de loyers modérés à ROTS De nombreuses demandes sont faites en ce sens et aucune possibilité existe actuellement en dehors des locations privées.

Ce qui avait été préparé mais n'a pas pu être présenté au CM du 24 mars (les triangles ouvraient les documents)

 **ROTS**

## Historique des projets senior sur ROTS

- 1) Projet EPHAD au début de l'Orée d'Ardenne 
- 2) Principe vente terrain début 2022 
- 3) Projet REALITES et ZaK & P délibération sur choix 11 Juillet 2022 
- 4) Projet REALITE vente terrain et plans présentés vœux 2023  
- 5) Découpage terrain après abandon Réalité Début 2024 
- 6) Projet Kaufman & Broad pour CLM Habitat mars 2024 
- 7) Projet K&B / EDIFIDES / FONCIM / Zak&P (dont CLM Habitat) 2025 sur base mars 2024
  - Impossibilité de communiquer pendant l'Enquête publique. Retour PPA 
  - Promoteur retenu offre finale 
  - **Délibération de principe à faire pour le choix du promoteur (pour début du travail)**
  - **Attente des conclusions de l'Enquête publique pour délibération finale**
  - **Mémoire en réponse des PPA et grands principes d'aménagements** 
  - **Réunion publique CLM Habitat sur ce que sera la partie bailleur social**
  - **Réunion de présentation du projet travaillé par EDIFIDES**

NB: Budget annexe lotissement rue St Germain (343 254€)

### Présentation vœux 2023

 **ROTS**

Concept 2022 / Etudes et lancement 2023 / Travaux 2024



**REALITES: hébergements seniors DOMANI**

**39 hébergements senior et 31 hébergements, colocation inclusifs**

La société REALITE n'a pas donné suite à ce projet

## Commentaires au collectif

Travail 2023 présenté aux vœux 2024 : Côté Gymnase en haut et rue Saint Germain en bas

Urbanisation similaire au quartier St OUEN



Présentation aux vœux 2025

Projet CAEN la mer Habitat avec KAUFMAN & BROAD

2025 - 2026 Résidence sénior



- Travail avec Caen la mer habitat (bailleur social) pour une résidence à vocation senior
- En attente du choix de la société qui sera « promoteur »
- Vente en VEFA (Vente en Etat de Futur Achèvement)
- 55 logements de T1 à T3 + 15 en acquisition
- Seniors autonomes / ascenseurs
- Loyers plafonnés et modérés
- Implication Mairie dans le choix des locataires (habitants de ROTS)
- Salle commune éventuellement mutualisable avec club des aînés
- Toujours en cours de discussions

CE QUE DIT LE PLUI HM pour l'avenir

OAP Thématique HABITAT



## La diversification de la production pour loger tous les habitants *(principales orientations nouvelles)*

### L'accession abordable à la propriété :

« Pour toute opération  $\geq 1$ ha : **au moins 10 %** de la programmation de logements devra correspondre à de **l'accession abordable à la propriété** ».

### La production de Logements Locatifs Sociaux (LLS)

- **7 catégories** de communes créées
- **4 objectifs de LLS différents** (25 %, 15 %, 10 % ou pas de règle)

« Pour toute opération  $\geq 1$ ha, **une part minimale** de logements locatif sociaux doit être produite par rapport à l'ensemble des logements de l'opération en question »



OAP Thématique HABITAT



OAP Habitat

## Les catégories de communes pour les LLS

	Situation de la commune en 2026			Répartition des communes (si passage SRU à 25% en 2026) <i>En vert : communes soumises à la loi SRU</i>	Obligation de production de logement locatif social (PLA, PLUS et PLS) pour la commune et par opération supérieure à 1ha d'emprise
	Situation par rapport à la loi SRU en 2026	Zonage ABC	Strate de l'armature urbaine		
1	Déficitaire SRU	Tout zonage confondu	Toute strate confondue (hors communes associées aux pôles)		Biéville-Beuville – Bretteville-sur-Odon – Cormelles-le-Royal – Ouistreham – Verson <b>25 % minimum</b>
2	Disposant d'une dérogation SRU ou en devenir SRU	Tout zonage confondu	Toute strate confondue (hors communes associées aux pôles)		Troarn - Bretteville l'Orgueilleuse <b>25 % minimum</b>
3	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	B1	Toute strate confondue (hors communes associées aux pôles)	Plus de 40 %	Saint-Germain-la-Blanche-Herbe – Hérouville-Saint-Clair – Blainville-sur-Orne – Colombelles – Giberville – Carpiquet <b>15 % minimum</b>
4	Non soumise SRU ou non déficitaire SRU	B1	Toute strate confondue (hors communes associées aux pôles)	Moins de 40 %	Caen – Louvigny – Fleury-sur-Orne – Monderville – Epron – Ifs <b>25 % minimum</b>
5	Non soumise SRU	B2, C	Couronne urbaine, Pôles		Authie – Cambes-en-Plaine – Cuverville – Démouville – Eterville – Saint-Contest – Bourguébus – Rots – Saint-André-sur-Orne – Saliers <b>15 % minimum</b>
6	Non soumise SRU	B1, B2, C	Communes associées aux pôles (> 1500 habitants et/ou > 100 logts PLUI)		Colleville-Montgomery / Hermanville-sur-Mer / Lion-sur-Mer / Bénouville / Mathieu / Mouen / Saint-Aubin-d'Arquenay / Saint-Manvieu-Norrey / Cairon / Thaon / Cheux / Sannerville <b>10 % minimum (sous réserve des agréments DDTM)</b>
7	Non soumise SRU	B2, C	Communes associées aux pôles		Grentheville / Le Fresne-Camilly / Roseil / Brouay / Garcelles-Sequeville / Hubert-Folie / Lasson / Le Mesnil-Patry / Putot en Bessin / Rocquancourt / Saint-Aignan-de-Cramesnil / Sainte-Croix-Grand-Tonne / Sequeville-en-Bessin / Tilly-la-Campagne / Périers-sur-le-Dan / Sannerville / Tourville-sur-Odon / Villons-les-Buissons <b>Absence de règle minimale</b>

## **Commentaires au collectif**

Le lien à suivre pour tout savoir sur le PLUI HM de CAEN la mer et notre commune nouvelle de ROTS et nos 3 villages

[https://www.rots.fr/wp-content/uploads/2025/04/Presentation-PLUI-HM-Caen-la-mer-24\\_04.pdf](https://www.rots.fr/wp-content/uploads/2025/04/Presentation-PLUI-HM-Caen-la-mer-24_04.pdf)