

**Communauté d'agglomération Caen la mer
Commune Fleury-sur-Orne**

**Enquête publique sur l'intérêt général du projet
d'aménagement du secteur des hauts de l'Orne à Fleury-
sur-Orne et sur la mise en compatibilité du plan local
d'urbanisme**

**Réponses aux questions
et remarques du commissaire enquêteur
transmises le 19/08/2013.**

Le commissaire enquêteur, M. Pierre MICHEL, a remis à M. LECERF, maire de la commune de Fleury-sur-Orne et J. VARGOZ, représentant Caen la mer le 19 août 2013, une synthèse des observations écrites et des courriers reçus lors de l'enquête publique sur l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur des hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.

L'enquête s'est déroulée du 12 juillet au 12 août 2013.

Cette synthèse mentionne les questions des publics reçus pendant l'enquête et les demandes de complément d'information du commissaire enquêteur.

Les réponses doivent parvenir au commissaire enquêteur au plus tard avant le 2 septembre 2013.

Pour rappel, la procédure de déclaration de projet est conduite par le maître d'ouvrage qu'est Caen la mer sur le secteur des hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne, déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU en vigueur conformément à l'article L 123-14 et suivants du code de l'urbanisme.

1/ Questions et demandes de précisions :

Trois observations ont été formulées par le public :

- la première est une observation sur la pertinence du projet de la part d'un opérateur qui ne nécessite pas de réponse particulière de la communauté d'agglomération, personne en charge de la procédure de déclaration de projet ;
- Les deux autres observations portent sur une demande d'ouverture à l'urbanisation de parcelles partiellement sur le secteur des hauts de l'Orne d'intérêt communautaire et en dehors du périmètre 1AUg, cette dernière faisant l'objet d'une demande d'ouverture immédiate à l'urbanisation (*question 1 et 2*)

Plusieurs demandes de précisions sont formulées par le commissaire enquêteur lui-même comprenant :

- 5 questions complémentaires demandant de :
 - o préciser la nature des aménagements prévus pour isoler paysagèrement et phoniquement le futur quartier des grands axes de circulation (périphérique) – *question 3*
 - o préciser le programme de construction pour l'accueil des services de proximité nécessaires à l'urbanisation (équipements publics accompagnant l'urbanisation) – *question 4*
 - o apporter des éléments de réponses aux questions mentionnées au compte rendu de la réunion des personnes publiques associées – *questions 5- 6- 7*
- 3 remarques complémentaires :
 - o Obtenir des précisions sur les mesures envisagées au titre de la norme BBC- *remarque 1* ;

- o obtenir des précisions sur le mode de fonctionnement de la gestion des eaux pluviales – *remarque 2*
- o obtenir des précisions sur le mode de prise en considération de la problématique des carrières sous les secteurs à urbaniser – *remarque 3*

2/ Réponses aux questions et demandes de précision du commissaire enquêteur

Question n°1 : demande d'intégration de parcelles à la zone 1AUg (objet de l'ouverture immédiate à l'urbanisation) des parcelles suivantes :

- ZL2,48,49,54 AB 647.502- classées en 2AU à ce jour
- AB 203.205.460.461.646 ; ZE 31 et 32 - classées en UC à ce jour

Il est proposé que la route Harcourt soit le bd urbain structurant de la commune et qu'un front bâti soit d'abord réalisé à l'est de celui-ci en partant du parc d'activité de Fleury-sur-Orne et remontant en conduisant une mutation de la zone artisanale à l'est de la route d'Harcourt.

Question n°2 : des propriétaires fonciers de parcelles en dehors de la zone 1Aug demande également le rattachement de leur parcelle (ZL48) au secteur ouvrable à l'urbanisation.

Les deux questions seront traitées ensemble étant donnée leur problématique commune.

Le parti d'aménagement à l'étude est un parti d'ensemble soucieux de :

- établir des coutures urbaines entre le bourg de Fleury-sur-Orne (côté Ouest de la route d'Harcourt) et les terrains en 2AU (côté Est de la route d'Harcourt) et de phaser leur réalisation ;
- mettre en œuvre rapidement des aménagements en vue d'accueillir des constructions à vocation d'habitat face aux besoins de logements sur la communauté d'agglomération,
- maîtriser le phasage de l'urbanisation pour contrôler le rythme global des livraisons de constructions, étant donné le potentiel conséquent du site (de l'ordre de 3000 logements à terme), et afin de permettre une intégration progressive des nouveaux arrivants sur le secteur dans la vie de la commune de Fleury-sur-Orne

Ainsi, la zone artisanale mentionnée au registre par les parcelles «AB 203.205.460.461.646 ; ZE 31 et 32», est classée en UC au PLU regroupant les quartiers pavillonnaires de la commune, incitant au renouvellement urbain. Toutefois, ce secteur n'est pas le témoin de mutations spontanées de la part des propriétaires. Ainsi, seul un projet ambitieux et coûteux par une intervention publique lourde et longue serait nécessaire. Une telle intervention n'a pas été retenue comme une action prioritaire pour répondre aux besoins urgents de logements. Son avenir sera toutefois étudié dans le cadre du projet global du secteur des Hauts de l'Orne, comme suggéré par les remarques dans le registre,

de manière à permettre des perméabilités entre la ZAC et le bourg et à être intégré progressivement dans un tissu urbain en faveur de l'habitat.

Le secteur ZL 2-487-49-54 au sud de la zone artisanale est dépendant de la capacité de mutation du secteur artisanal mais également de la commercialisation non définie des terrains restants du parc d'activité de Fleury-sur-Orne limitrophes à ce groupe de parcelle. Son avenir sera également étudié dans le cadre du projet global du secteur des Hauts de l'Orne en lien avec la mutation de la zone artisanale, de la programmation du parc d'activité ainsi que le traitement de la route d'Harcourt en boulevard plus urbain.

De plus, Caen la mer et la commune de Fleury-sur-Orne se sont fixées comme priorité de réaliser dans une première phase des voiries permettant :

- aux fleurysiens du nord-est de la commune de pouvoir avoir un accès au centre-ville plus aisée qu'actuellement (détour par Caen – bd Père Charles de Foucault)
- l'établissement d'une connexion Est-Ouest avec la commune d'Ifs depuis la route d'Harcourt dans le prolongement de la rue F. Mitterrand (centre-bourg de Fleury-sur-Orne) et les rues Elsa Triolet/ Victor Hugo sur Ifs.

Enfin, il a été désigné comme prioritaire la réalisation d'équipements publics sportif et de loisirs, notamment en réponse à l'extension de l'urbanisation liée à la ZAC.

Ainsi, afin de répondre à la demande urgente de logements, permettre le démarrage rapide des viabilisations conséquentes nécessaires pour rendre des terrains concrètement constructibles, répondre aux priorités d'accès intra et intercommunales mentionnées ci-dessus et contrôler le rythme de construction, la priorité d'urbanisation a été arrêtée sur les secteurs faisant l'objet des zones 1Aug (ZAC des Hauts de l'Orne) et 1AU I.

Ainsi, cette mise en compatibilité n'a pas vocation à ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation en dehors de la ZAC et des espaces susceptibles d'accueillir des équipements publics.

Toutefois, en fonction de l'avancée de l'urbanisation, d'autres terrains pourront faire l'objet de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, à échéance plus ou moins proche, mais qui s'inscriront dans le cadre d'un projet urbain précis et d'aménagements concrets permettant la desserte par les réseaux de ces secteurs en cohérence avec les ambitions du projet (aux densités suggérées dans le registre, voire supérieures si les besoins futurs le nécessite).

Le secteur mentionné représente une superficie de plus de 3 ha, pour lequel il n'existe pas aujourd'hui de projet précis (destination, densité, typologie, architecture, accès et circulation, stationnement,...). Cette absence ne permet pas de présumer la compatibilité avec le SCOT, le PLH, le PDU, la loi Barnier sur les entrées de Ville,...

Sans projet, il est donc impossible de statuer sur un intérêt général, ni d'intégrer cette zone à la présente déclaration de projet permettant une ouverture à l'urbanisation par la mise en compatibilité du PLU.

Enfin, le réseau d'eaux usées qui dessert une partie de la rue d'Harcourt jusqu'à la hauteur des parcelles concernées est saturé plus à l'aval. Ce groupe de parcelles ne peut être alors desservi que par le réseau d'eau usées depuis l'émissaire Sud-bis situé sous le boulevard Laperrine où est justement prévue le raccordement de la ZAC des Hauts de l'Orne. En conséquence, vu que les terrains concernés les plus proches restent à plus de 300m de toute possibilité de raccordement par la prochaine opération d'aménagement qu'est la ZAC des Hauts de l'Orne, ils ne sont pour l'instant pas physiquement urbanisables.

Ainsi, la communauté d'agglomération et la commune ne souhaite pas, à ce jour, ouvrir à l'urbanisation d'autres terrains que ceux projetés dans le dossier d'enquête.

Question 3 : préciser la nature des aménagements prévus pour lutter contre les nuisances visuelles et sonores induits par les axes routiers importants dans les secteurs concernés par le projet

Le site des Hauts de l'Orne est situé à proximité de deux axes routiers importants, classé à grande circulation et répertoriés dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Dans ce classement la route d'Harcourt (RD562) est en catégorie 4, avec une zone affectée par le bruit de 30 m (arrêté du 23 octobre 2001) et le périphérique (RN814) est en catégorie 2 avec une zone de 250m affectée par le bruit (arrêté du 06 juillet 1999) et il est à noter que depuis ce classement, la portion de périphérique concernée ici a vu sa vitesse maximale passer de 110 à 90km/h, limitant ainsi son impact sonore.

Concernant le périphérique, à son passage près du projet, un merlon existe déjà sur la commune d'Ifs pour isoler la zone d'activité du Hoguet de ses nuisances. Ce merlon permet également de réduire le bruit et la visibilité pour le projet des Hauts de l'Orne (en plus des aménagements et des bâtiments en réalisation sur les zones du Hoguet et du parc d'activités de Fleury-sur-Orne "Normandika").

De plus, la zone au sud-est du projet, la plus proche du périphérique est une zone paysagère de 150m de large. Comme le précise la DREAL dans son avis sur l'étude d'impact, un masque végétal ne réduit pas significativement le bruit, mais ici les aménagements prévus ne constituent pas une simple bande plantée, mais bien une zone boisée, dont la largeur conséquente permet de créer un éloignement significatif vis-à-vis des nuisances sonores et paysagères.

Par ailleurs, l'étude d'impact a montré que les vents dominants viennent de la direction Ouest/Sud-Ouest ou du Nord, ce qui peut s'opposer à la transmission des nuisances sonores du périphérique.

Néanmoins, les quelques habitations qui pourront être comprises dans la zone des 250m impactées par le bruit (les premières habitations seront à environ 200m du périphérique), respecteront les normes d'isolation au bruit prescrit par l'arrêté en vigueur sur cet axe.

Concernant les aménagements le long de la route d'Harcourt, tous les éléments sont apportés dans l'étude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme joint à l'enquête publique. Cette étude fait un état des lieux et explicite les aménagements qui seront réalisés dans la zone ouverte à l'urbanisation sur une largeur de 75m. En effet, dans le projet du plateau des Hauts de l'Orne il est prévu la construction de seulement environ 80m de façade long de la route départementale, et donc dans la zone de 30m du périmètre de bruit. Le reste des aménagements sera paysagers (cheminements, parc, etc.).

Les futures constructions, comme le précise l'étude jointe au dossier mis à l'enquête publique, en plus d'une exigence particulièrement forte en matière de qualité paysagère et architecturale, devront respecter les exigences acoustiques, notamment vis-à-vis de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Question 4 - préciser le programme de construction pour l'accueil des services de proximité nécessaires à l'urbanisation (équipements publics accompagnant l'urbanisation)

Le dossier de création de la ZAC, correspondant à la zone 1Aug, prévoit la réalisation d'environ 1800 logements et une enveloppe foncière pour la réalisation d'équipements publics. Cette enveloppe prévoit la mise en œuvre de 12500m² de surface de plancher d'équipements.

La nature de ceux-ci n'est pas précisée. En effet, il est difficile à ce jour, compte tenu du volume de logements et des équipements déjà existants sur la commune, d'anticiper et d'inscrire une liste figée d'équipements à réaliser à l'horizon des 15 ans de l'urbanisation de la zone 1Aug. Leur programmation sera donc déterminée en fonction des besoins des nouveaux arrivants et de ceux existants sur la commune à cet instant. Ces équipements pourront être, par exemple, des salles associatives, sportives, des crèches, des centres de loisirs et d'accueil de petite enfance, une bibliothèque, des écoles, dont la surface à allouer à chacun d'entre eux au sein de l'enveloppe prévue ne peut être attribuée à ce jour. Elle variera en fonction des besoins à venir (issus tant des nouveaux arrivants que de ceux du bourg actuel) et de l'offre d'équipements déjà existants. Par exemple, compte tenu des menaces de fermeture de classes sur Fleury, Ifs ou Caen, il est impossible de connaître le nombre de classes qui seront à terme nécessaires pour satisfaire aux besoins non connus à ce jour.

Spatialement, des réserves foncières seront prévues dans le projet urbain pour les grands équipements publics sur 9000 m² de terrain, d'autres pouvant être localisés en rez-de-chaussée d'immeubles à construire, notamment autour de la place centrale de la zone 1Aug pour les commerces de proximité, soit dans le tissu urbain au gré des besoins.

Le parti d'aménagement de la zone 1Aug prévoit de nombreux équipements du type parcs urbains, davantage situés en périphérie de l'urbanisation, celle-ci étant concentrée pour laisser la place à ces espaces généreux de nature. Les

surfaces au-dessus des carrières, situées en majeure partie à l'extérieur de la zone 1Aug, sont également envisagées en partie en parc urbain accessible au public.

Enfin, la zone 1AUL prévoit la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs communs entre la ZAC et le bourg actuel de Fleury-sur-Orne. La programmation n'est pas encore arrêtée à ce jour mais il serait envisagé l'aménagement de 4 terrains de foot pour les usages locaux, vestiaires, des stationnements communs avec la ZAC, ainsi que l'éventuelle réalisation de salle polyvalente (liste non limitative), etc.

Questions 5- 6- 7- Apporter des éléments de réponses aux questions en suspens mentionnées au compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 14 mai 2013

o Concertation avec le Conseil Général du Calvados autour de la RD562 :

Les responsables des services en charge des routes du Conseil Général du Calvados ont été rencontrés le vendredi 24 mai 2013 pour une présentation du projet d'aménagement du secteur des Hauts de l'Orne et de ses possibles impacts sur la route d'Harcourt (RD562).

Sur le plan technique, le projet de ZAC des Hauts de l'Orne et ses aménagements nécessaires à son raccordement sur la route d'Harcourt (marquage au sol, réfection du trottoir et ajustements des temps de feu, etc.) a reçu l'assentiment des responsables avec la demande d'une saisine officielle faite par courrier depuis lors.

Le compte rendu est joint en annexe de la présente note (pièces jointes n°1).

L'étude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme n'a pas été évoquée à cette réunion, car le Conseil Général n'est pas compétent sur les aménagements concernés par le secteur de l'étude, qui relèvent de l'aménageur. La phrase du procès-verbal de l'examen conjoint qui mentionne un échange est à comprendre vis-à-vis de la RD562 et non de l'étude spécifique sur l'urbanisation le long des axes routiers.

o Avis écrit du SCOT :

L'avis favorable est joint à la présente note annexe n°2.

Suite à la réunion des personnes publiques associées et à ce courrier un certain nombre de changements ont été apportés au projet de dossier de mise compatibilité avant la mise en enquête publique :

- les AOP ont été complétées pour intégrer la remarque sur le L111-1-4 (P38) et les réseaux numériques (p39),
- La demande d'intégrer l'obligation de construire sur 2 niveaux pour tout commerce portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m² a été prise en compte à l'article 2 du règlement

1AUg, qui a été modifié de la manière suivante : «Autorise, sous réserve d'être compatible avec le caractère habité de la zone, et de respecter les orientations du SCOT, la construction de bâtiments à vocation de commerce ou d'artisanat. »

- La version définitive de l'étude L111-1-4 intègre des principes de paysagement et d'implantation de bâti.

- o Autres avis des PPA après la réunion :

Aucune remarque n'a été formulée sur le dossier par les personnes publiques après la tenue de l'examen conjoint du 14 mai 2013.

Remarque 1 : Obtenir des précisions sur les mesures envisagées au titre de la norme BBC:

Le secteur des Hauts de l'Orne ne fait pas l'objet d'une politique particulière sur cette question, car, lors de la création de la ZAC en 2011, il était prévu que la commercialisation de celle-ci s'étende sur une quinzaine d'années et de ce fait, tiennent compte des réglementations thermiques tendant naturellement vers le bâtiment passif.

Concernant le label « BBC », le démarrage des constructions des premiers bâtiments est envisagé à partir de 2015, soit après le 1 janvier 2013, date à laquelle s'applique la réglementation thermique dite « RT 2012 ». Celle-ci fixe pour les nouveaux bâtiments, désormais dénommés bâtiments basse consommation, un objectif de consommation maximale de 50kWh/m² et par an en moyenne.

La ZAC sera également témoin du changement de réglementation par la mise en place de la « RT 2020 » (bâtiments passifs), règles qui devraient concerner environ les 2/3 des logements.

Des expérimentations pourront être menées en amont de la réglementation « RT 2020 » accompagnées de la mise en place de moyen de maîtrise des prix de sortie pour les acquéreurs finaux pour en contrôler des éventuels surcoûts.

Remarque 2 : Obtenir des précisions sur le mode de fonctionnement de la gestion des eaux pluviales (p39 du dossier de mise en compatibilité) :

La détermination des principes d'assainissement pluvial du secteur est une étape primordiale dans la conception du projet d'aménagement. A ce jour, une hypothèse de travail est avancée pour la gestion de ces eaux, hypothèse conçue en lien avec les futurs gestionnaires des ouvrages et la police de l'eau. L'ensemble nécessite encore des tests et sondages non encore effectués à ce jour et devra faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau

pour l'obtention de l'autorisation de la police de l'eau (DDTM) après mise à enquête publique.

L'hypothèse de travail développée à ce jour et mentionnée dans les orientations d'aménagement (p39 du dossier, pour l'assainissement pluvial de la ZAC des Hauts de l'Orne, repose sur la mise en œuvre d'un système de collecte des eaux pluviales sur la ZAC dans le respect des pendages naturels du terrain. Le principe pourra par la suite s'étendre aux autres zones 2AU après la réalisation des travaux nécessaires à la gestion des eaux pluviales de ces zones pour pouvoir être ouvertes à l'urbanisation.

Trois types d'ouvrages de collecte seront mis en œuvre sur les secteurs 1AU :

- o dans le sens Nord/Sud, sur la majeure partie de la ZAC, le projet prévoit de mettre en place des canalisations enterrées équipées d'avaloirs. Elles seront essentiellement aménagées au niveau des principales voiries afin de desservir l'ensemble des îlots privatifs ;
- o dans le sens Est/Ouest, il est prévu de réaliser des noues orientées Est-Ouest afin de laisser apparaître des perspectives paysagères vers l'Est, en direction d'étangs en privilégiant la mise en œuvre d'un mode de collecte superficielle. Ces noues seront connectées entre elles sous les voiries par des passages busés ;
- o A l'Est, dans la continuité de ces noues et canalisations, équipées d'ouvrage de traitement des eaux, il est prévu de réaliser des étangs en eau permanente (création de milieux humides propices au développement de la biodiversité) aux niveaux d'eaux variables pour accueillir les eaux de ruissellement en provenance de la zone urbanisée ;
- o A la sortie des étangs, au Nord-Est en point bas du secteur, des bassins d'infiltration également à hauteur d'eau variable permettront l'infiltration progressive des eaux dans le sol (situés en dehors du secteur des carrières).

Pour la gestion des eaux pluviales sur les îlots privatifs, le projet de règlement du PLU (Art 1Aug4 et 1AUI4) privilégie : "la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public"; "à défaut, seul l'excès de ruissellement sera rejeté après qu'aient été mises en œuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser l'infiltration - et/ou la rétention des eaux à l'intérieur des propriétés lorsque les aptitudes du sol ne permettent pas l'infiltration - et d'éviter ainsi la saturation des réseaux". Il est prévu que le dimensionnement du réseau pluvial public soit configuré de manière à pouvoir recevoir les pluies du domaine privé supérieure à une occurrence vicennale.

Seuls les îlots très denses du cœur de la zone 1Aug ainsi que les îlots en front d'étang rejeteraient majoritairement leurs eaux pluviales directement vers l'espace public (voir annexe 3).

Remarque 3 : Obtenir des précisions sur le mode de prise en considération de la problématique des carrières sous les secteurs à urbaniser :

La zone 1AUG est très peu concernée par les carrières parfaitement localisées et ont fait l'objet de levés topographiques (p53 à 55 de l'étude d'impact). En effet, elles sont majoritairement concentrées sur la zone 2AU au nord et ont vocation en surface à accueillir un parc paysager.

A l'intérieur de la ZAC, seront concernés 5 îlots constructibles dans leur limite Nord. En fonction des projets de constructions, des consolidations à l'intérieur des carrières seront réalisées. Les investigations pour dimensionner ces éventuels renforcements démarreront en septembre 2013.

Si nécessaire, la réalisation de confortements sera effectuée par l'aménageur de la ZAC en fonction du projet de construction arrêté.

3/ Liste des annexes

- *Annexe 1 : compte rendu de la rencontre technique avec le CG14 du 24/05/2013*
- *Annexe 2 : avis de Caen métropole du 24/05/2013*
- *Annexe 3 : plan de principe de réseau d'eaux pluviales*