



**Extrait du Registre des Délibérations du
Bureau du Comité Syndical
Séance du 24 mai 2013**

DBS24-2013

En exercice : 32
Présents : 18
Votants : 24

Urbanisme Réglementaire

**AVIS SUR LA MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU
DE FLEURY-SUR-ORNE
(DECLARATION DE PROJET
POUR LE SECTEUR DES
HAUTS DE L'ORNE)**

Le Président certifie que cette
délibération a été affichée à
la porte du siège du Syndicat
Mixte Caen-Métropole le :

28 MAI 2013

Que la convocation du
Bureau a été envoyée le :

17/05/2013

Transmise à la Préfecture le :

28 MAI 2013

Le 24 mai 2013, à 9 h, le Bureau du Comité Syndical s'est réuni en séance publique, à l'Hôtel de Ville de Caen, salle de la Municipalité, sous la présidence de Monsieur Philippe DURON, Président

Etaient présents :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER » ;
M. Philippe DURON, M. Jean DAIREAUX, M. Christian DELBRUEL, M. Jean-Michel GASNIER, M. Jean-Paul GAUCHARD, M. Jean-Marc GILLES, M. André LEDRAN, M. Rudy L'ORPHELIN, M. Michel MARIE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CABALOR »
Mme Joëlle GIROUD-VIEL

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE NACRE »
Mme Maryvonne MOTTIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES « ENTRE BOIS ET MARAIS »
M. Jean-Claude GARNIER

COMMUNAUTE DE COMMUNES « ENTRE THUE ET MUE »
M. Loïc CAVELLEC

COMMUNAUTE DE COMMUNES « EVRECY-ORNE-ODON »
M. Roger ENTFELLNER

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VAL ES DUNES »
M. Xavier PICHON, Mme Marie-Francoise ISABEL

COMMUNAUTE DE COMMUNES « VALLEE DE L'ORNE »
M. Hubert PICARD

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER »
Mme Corinne FERET (pouvoir à M. Philippe DURON), M. Xavier LE COUTOUR (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI), M. Jacques LELANDAIS (pouvoir à M. André LEDRAN), M. Christian PIELOT (pouvoir à M. Michel MARIE), M. Eric VEVE (pouvoir à M. Rudy L'ORPHELIN)

COMMUNAUTE DE COMMUNES « CŒUR DE NACRE »
M. Daniel CLARENCE (pouvoir à Mme Maryvonne MOTTIN)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION « CAEN LA MER »
M. Frédéric CHAZAL, M. Paul RAGOT, M. Colin SUEÛR

COMMUNAUTE DE COMMUNES « ENTRE THUE ET MUE » ;
M. Jean DURAND

COMMUNAUTE DE COMMUNES « PLAINE SUD DE CAEN »
M. Joël BELLANGER

AVIS SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE FLEURY-SUR-ORNE (DECLARATION DE PROJET POUR LE SECTEUR DES HAUTS DE L'ORNE)

Exposé

Le présent dossier a pour objet la déclaration de projet permettant la mise en compatibilité du PLU de la commune de FLEURY-SUR-ORNE, en vue de la création d'un nouveau quartier d'habitat sur le secteur, dit des "Hauts de l'Orne", situé au Sud de son territoire et représentant une surface approximative de 80 ha.

1. Rappel du calendrier :

- Mai 2004 : Délibération de la communauté d'agglomération Caen la mer déclarant d'intérêt général ce secteur d'aménagement, constituant une des plus grandes réserves foncières de l'agglomération caennaise et dont l'aménagement vise à :
 - Encourager un rééquilibrage de l'habitat entre le Sud et le Nord de l'agglomération
 - Respecter les objectifs de construction fixés par le PLH de Caen la mer
 - Favoriser une mixité sociale et fonctionnelle
 - Développer des formes urbaines plus denses et limiter l'étalement urbain
 - Offrir des équipements et services adéquats à la population
- 26 Octobre 2011 : Délibération du Conseil communautaire de Caen la mer approuvant le dossier de création de la ZAC des Hauts de l'Orne sur un périmètre de 48 ha : programme de constructions mixtes à dominante habitat.
- Projet de pôle sports et loisirs piloté par la commune de Fleury, structuré autour de l'actuel club de football (au Nord de la ZAC, sur environ 10 ha contre 3 ha actuellement), dont les équipements sont vieillissants.
- Elaboration d'un plan guide d'aménagement sur l'ensemble du secteur de 80 ha : intégrant la ZAC, le pôle sports et loisirs et les espaces alentour.
- Mai 2013 : procédure de déclaration de projet menée par la Communauté d'agglomération Caen la mer, en vue de mettre le PLU de FLEURY-SUR-ORNE en compatibilité avec l'opération d'aménagement global du secteur des Hauts de l'Orne, présentant un caractère d'intérêt général (cf. articles L 300-6, L 123-14.2 et R 123-23.3 du Code de l'Urbanisme).

2. Présentation du projet d'aménagement du secteur des Hauts de l'Orne

- Le projet de nouveau quartier d'habitat des Hauts de l'Orne sera réalisé par opérations successives.
- L'urbanisation de l'ensemble de ce secteur de 80 ha devrait permettre, à terme, de réaliser environ 3 000 logements.
- Les premières opérations d'aménagement du Plateau seront la création de la ZAC des Hauts de l'Orne (48 ha – 1 800 logements environ, soit 37 logts/ha en moyenne) et le pôle sports et loisirs de FLEURY-SUR-ORNE (9 ha).
- Ce secteur est situé :
 - Au Nord-Est de la commune, sur un plateau aujourd'hui majoritairement agricole
 - Bordé à l'Ouest par la route d'Harcourt (RD 562)
 - Bordé au Sud par le parc d'activités de Fleury-sur-Orne (qui accueille notamment Ikéa)
 - En limite communale d'Ifs à l'Est
- L'étendue du plateau peut être pensée comme l'un des maillons d'un système intra-périphérique formé par une liaison qui, de vallée en vallée, en passant par le plateau, permettrait de développer une coulée verte (entre le vallon du Biez, de Cormelles et la vallée de l'Orne), ainsi qu'un axe doux servant à la mutualisation des équipements. Cette connexion prend la forme d'un large parc qui ceinture au Nord et à l'Est le futur quartier.

- 3 postulats fondateurs :
 - Conquérir par le vivant
 - Offrir une bipolarité complémentaire à l'ancien bourg
 - Proposer un modèle urbain dense
- Eléments structurants du projet d'ensemble :
 - Le parc du Plateau : enveloppe les lisières Nord et Est du quartier et permet la liaison directe avec la Vallée de l'Orne
 - "Le Parc des carrières", au Nord-Ouest : réserve de biodiversité sur 18 ha (correspondant à l'emprise des anciennes carrières de Fleury)
 - "le cœur du Parc", au centre : entre le Parc des Carrières et le Parc des Etangs ; les communes de Caen et Iffs ; le quartier d'habitat au Nord de Fleury -dédié aux loisirs de plein air
 - "Le "parc des étangs", à l'Est : gestion des eaux pluviales par un système de bassins en eaux – lisière avec la zone résidentielle d'Iffs et le bois d'Iffs, via des cheminements doux et une passerelle piétonne au-dessus du périphérique.
 - Le mail central, donnant sur un ensemble d'équipements et accédant au parc
 - La place, au cœur du quartier dense, possédant deux façades entièrement piétonnes
 - Le pôle sport et loisirs : équipements privés liés aux clubs et associations et en libre accès, créant une couture urbaine entre la ZAC et le centre actuel.
- Composition générale du projet :
 - "habiter le centre" : quartier le plus dense, articulé autour de la place centrale (il est prévu une densité moyenne de 37 logements/ha sur la ZAC ; le projet ne prévoit pas de logements individuels, les logements les moins denses étant des maisons de ville et de l'habitat en bande)
 - "habiter les étangs" : système de presqu'île offrant à l'habitat des vues privilégiées sur les étangs, avec des formes bâties aérées
 - "habiter le parc" : en périphérie des espaces de parc au Nord, densité relative permettant de dégager des vues sur de larges horizons paysagers et de dégager des vues métropolitaines sur Caen et la Vallée de l'Orne
 - "habiter le bois" : au Sud, ce secteur s'insérera dans une armature boisée structurante, en lien avec la coulée verte du parc d'activités et la forêt d'Iffs
- Occupation actuelle :
 - Des parcelles agricoles, faisant l'objet d'un portage foncier par l'EPF Normandie, pour le compte de Caen la mer qui en est le propriétaire, des villes de Caen et de Fleury-sur-Orne
 - Une friche correspondant à l'ancienne exploitation des carrières souterraines et à ciel ouvert de Fleury-sur-Orne. Seuls les fours à chaux sont encore en place, les autres bâtiments ont été démolis, laissant les dallages et les fondations. Ces carrières représentent des obstacles techniques complexes à maîtriser : stabilité des sols, risques de chute de blocs, problématique de soutènement et de sécurité des sous-sols
 - Des chemins reliant la commune de Fleury-sur-Orne à Iffs
 - Plateau présentant un faible dénivelé d'Ouest en Est
 - Une partie du site est concernée par des vestiges archéologiques : arrêté de fouilles sur 25 ha.

3. Adaptations à apporter au PLU :

- o La réalisation de la ZAC des Hauts de l'Orne et du pôle sports et loisirs nécessitent l'ouverture à l'urbanisation des zonages correspondants (passage de 2AU en 1AU). L'ensemble des voies et réseaux existants en périphérie de la zone (AEP, EU, gaz, électricité...) ont la capacité suffisante pour desservir le pôle de loisirs et la ZAC, justifiant ce passage en 1AU. Le reste du site des Hauts de l'Orne fera l'objet d'opérations ultérieures et ne nécessite pas de changement de zonage immédiat.
- o Changements apportés au PADD : le projet des Hauts de l'Orne était déjà inscrit dans le PADD (qui prévoyait l'accueil de 1300 à 1800 logements). Le PADD est toutefois amendé pour y intégrer la ZAC et le projet de pôle sports et loisirs, en tant que premières étapes de l'aménagement global du secteur. Le PADD est également modifié concernant la route d'Harcourt : son doublement était prévu à l'Est afin de permettre l'extension du centre du village et de dévier le trafic en entrée de ville. Désormais, il est seulement indiqué que l'actuelle route d'Harcourt sera réaménagée en avenue, afin de faciliter les échanges piétonniers et cyclables, ainsi que la desserte par les transports en commun (reprise de la formulation antérieure).
- o Création d'orientations d'aménagement et de programmation intégrant le plan guide du projet et les principes d'aménagement (décrits ci-dessus). Ces orientations intègrent également : la création de 2 voiries structurantes Nord/Sud et Est/Ouest ; une emprise pour la ligne de transports en commun ; des densités et formes urbaines différenciées, le quartier le plus dense étant situé autour de la place centrale ; la gestion des eaux pluviales ; des emprises pour la création d'équipements publics (12 ha au total) : équipements scolaires, pour la petite enfance et des équipements d'agglomération ; la création de terrains de sports, et éventuellement d'un club house ou d'une salle polyvalente dans le pôle sportif, qui permettra de relier directement le bourg à la ZAC.
- o Changements apportés au règlement :
 - création de 2 zones 1AU, en lieu et place d'une partie de la zone 2AU : 1 AUg pour la ZAC des Hauts de l'Orne et 1AUI pour le pôle sportif et de loisirs
 - suppression de 2 emplacements réservés pour la création d'un rond-point sur le boulevard Laperrine qui n'est pas retenu dans le projet.
 - Création des règlements des zones 1AUg et 1AUI (articles 1 à 14) et adaptation du règlement de la zone 2AU (article 2 notamment)

Proposition :

La commission propose un avis **favorable** sur la mise en compatibilité du PLU de FLEURY-SUR-ORNE, avec la déclaration de projet relative au secteur des Hauts de l'Orne, assorti des remarques suivantes :

- Concernant la route d'Harcourt, entrée d'agglomération repérée dans le SCoT, et en lien avec l'étude relative à l'article L 111 -1-4 du Code de l'Urbanisme, le dossier devra intégrer des dispositions spécifiques relatives à :
 - o l'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées au traitement des façades commerciales,
 - o la réhabilitation des façades commerciales qui le justifie
 - o les espaces verts et plantations
 - o l'implantation des constructions
- Il pourrait être fait allusion dans le dossier au raccordement des constructions au réseau numérique.
- Imposer, la construction sur 2 niveaux pour tout commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m².

Vote :

Le Bureau, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- DEMANDE que, concernant la route d'Harcourt, entrée d'agglomération repérée dans le SCoT, et en lien avec l'étude relative à l'article L 111 -1-4 du Code de l'Urbanisme, le dossier intègre des dispositions spécifiques relatives à :
 - o l'aspect des constructions, notamment dans l'objectif de limiter d'éventuelles nuisances visuelles liées au traitement des façades commerciales,
 - o la réhabilitation des façades commerciales qui le justifient
 - o les espaces verts et plantations
 - o l'implantation des constructions
- INDIQUE qu'il pourrait être fait allusion dans le dossier au raccordement des constructions au réseau numérique.
- DEMANDE d'imposer la construction sur 2 niveaux pour tout commerce de détail ou ensembles commerciaux portant sur une surface de plancher de plus de 10 000 m².
- EMET un avis favorable sur la mise en compatibilité du PLU de FLEURY-SUR-ORNE avec la déclaration de projet relative au secteur des Hauts de l'Orne.
- DIT que cette délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Pour une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président


Philippe DURON

PREFECTURE DU CALVADOS

28 MAI 2013

COURRIER