

*CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR*

**DEPARTEMENT du CALVADOS**

**Commune de FLEURY-SUR-ORNE**

**Intérêt général du projet d'aménagement du secteur  
des « Hauts de l'Orne » et mise en compatibilité du  
Plan Local d'Urbanisme**



*Enquête réalisée du 12/07/13 au 12/08/13 inclus*

**TOME 3**

## ***Rappel de l'objet de l'enquête :***

Cette enquête est effectuée à la demande du président de la Communauté d'agglomération Caen-La-Mer en date du 7 mai 2013 sollicitant l'organisation d'une enquête publique portant à la fois 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 (PLU) de ladite commune.

Le projet vise à réaliser, à long terme, dans ce secteur situé au sud du territoire communal et représentant une superficie approximative de 80 hectares, environ 3000 logements, un pôle sports et loisirs, un parc, un mail et une place centrale.

Conformément à la réglementation, l'enquête publique a été réalisée du 12 juillet 2013 au 12 août 2013 avec trois permanences étalées sur la durée de l'enquête en mairie de Fleury sur Orne.

## **1 Impacts du projet**

A l'étude de ce dossier et des observations du public, cinq problématiques majeures se dégagent :

### **1.1 La demande d'intégration des parcelles situées en 2AU, au sud-ouest de la zone 1AUI du projet, en zone 1AUG à l'identique de la ZAC dans le dossier de mise en compatibilité du PLU.**

Caen la mer et la commune de Fleury-sur-Orne se sont fixées comme priorité, dans une première phase, la création des voiries afin de répondre à la demande urgente de logements et permettre le démarrage rapide des viabilisations nécessaires pour rendre des terrains concrètement constructibles, répondre aux priorités d'accès et contrôler le rythme de construction.

Cette mise en compatibilité n'a pas vocation à ouvrir d'autres secteurs à l'urbanisation en dehors de la ZAC.

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.

Le secteur mentionné représente une superficie de plus de 3 ha, pour lequel il n'existe pas aujourd'hui de projet précis.

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.

**Même si les remarques soulevées sont pertinentes, au regard de l'importance du dossier, ses concepteurs ont fait le choix de ne pas intégrer les parcelles concernées dans le projet présentée à l'enquête. En les classant en 2AU la porte reste ouverte à une urbanisation future.**

## **1.2 La nature des aménagements prévus pour lutter contre les nuisances visuelles et sonores**

Les aménagements prévus ou en place tels que décrits dans le dossier d'étude d'impact visent à minimiser les nuisances tant sonores que visuelles. Leurs descriptions manquent toutefois de précision.

**Le dossier fait plus un état des lieux de l'existant que des propositions concrètes pour palier les inconvénients générés par la modification du paysage et l'augmentation induite de la circulation.**

## **1.3 Le programme de construction pour l'accueil des équipements publics accompagnant l'urbanisation.**

Le dossier prévoit la réalisation d'équipements publics de 12 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La nature de ceux-ci n'est pas précisée. Leur programmation sera déterminée en fonction des besoins des nouveaux arrivants et de ceux existants sur la commune à cet instant.

Par exemple, il est difficile de connaître le nombre de classes qui seront à terme nécessaires pour satisfaire aux besoins non connus à ce jour.

La zone 1AUL prévoit la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs .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.

**Une liste, non exhaustive, des équipements envisagés dans l'espace du projet a été approchée dans le mémoire en réponse au rapport de synthèse du commissaire enquêteur ; sans toutefois préciser ceux qui seront choisis ni leur répartition. IL est vrai que l'exercice est difficile.**

#### **1.4 Le mode de fonctionnement de la gestion des eaux pluviales**

Une hypothèse de travail conçue avec les futurs gestionnaires des ouvrages et la police de l'eau est avancée. Elle repose sur la mise en œuvre d'un système de collecte des eaux pluviales dans le respect des pentes naturels du terrain. Le principe de collecte proposé est décrit.

La recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public pour la gestion des eaux pluviales sur les îlots privatifs sera privilégiée.

Le dimensionnement du réseau pluvial public doit être configuré de manière à pouvoir recevoir les pluies du domaine privé supérieure à une occurrence vicennale.

**L'étude suit son cours, le principe retenu est bien identifié. Cette problématique sort du périmètre du projet envisagé elle devra faire l'objet d'un dossier au titre de la loi sur l'eau qui sera soumis à une nouvelle enquête publique.**

#### **1.5 Le mode de prise en considération de la problématique des carrières sous les secteurs à urbaniser.**

Les carrières sont majoritairement concentrées sur la zone 2AU au nord et ont vocation en surface à accueillir un parc paysager.

Au Nord de la ZAC, sont concernés 5 îlots constructibles dans leur limite. 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.

**Afin de vérifier si des phénomènes évolutifs qui auraient contribué à fragiliser la résistance globale du système de galeries sont intervenus, de nouvelles investigations sont nécessaires. Elles permettront de définir la pertinence des constructions susceptibles d'être édifiées à l'aplomb des carrières.**

## 2 Conclusions et avis

Après examen du contenu d'un dossier d'enquête de bonne qualité et compte tenu que :

- Le projet envisagé vise à répondre à la demande de logement des habitants de Fleury-sur-Orne et de Caen la mer, en facilitant l'accès à la propriété, en construisant des habitations locatives et en offrant la possibilité d'un parcours résidentiel à toutes les populations.
- Des aménagements paysagers et la création de liaisons douces sont envisagés pour améliorer l'environnement et les connexions entre les différents quartiers cette entrée de ville.
- Le projet est en phase avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) pour son objectif de densité de construction de logements
- Le projet est en cohérence avec les dispositions du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Caen Métropole. La commune de Fleury-sur-Orne se situant sur la couronne urbaine constituant le noyau dense de l'agglomération.
- Le projet est conforme au PLU (Plan Local d'Urbanisme)
- Les aménagements du projet envisagés par la Communauté d'Agglomération répondent à une charte de qualité dont le respect des exigences environnementales constitue le cœur.
- Des aménagements paysagers et phoniques aient été prévus afin de limiter l'impact sur les riverains les plus proches des futures voies.
- Les réponses au rapport de synthèse, de la Communauté d'agglomération Caen-La-Mer, ont complété, pour leur partie la plus approximative, les éléments du dossier manquant de précision.

En conséquence, j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet d'intérêt général d'aménagement du secteur "Des Hauts de l'Orne" à Fleury-sur-Orne et sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) en assortissant cet avis **d'une RESERVE et de deux recommandations**.

### **RESERVE :**

Confirmer et engager la mise en place d'une investigation sur l'étude des facteurs de risques engendrés par la présence des carrières en particulier à l'occasion du dossier devant traiter de la gestion des eaux et des infiltrations de ces dernières.

### **RECOMMANDATIONS :**

- 1- La proposition d'engagement concret en termes de lutte contre les impacts sonores et visuels engendrés par l'urbanisation de la Zone.
- 2- La prise en compte des réels besoins à moyen - long terme des équipements indispensables à l'accompagnement de cette nouvelle urbanisation.

Fait à Courseulles le 8 septembre 2013

Le Commissaire Enquêteur

**Pierre MICHEL**