

*RAPPORT ET 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 1 RAPPORT**

**Tome 2 ANNEXES**

**Tome 3 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

# SOMMAIRE

1.Objet de l'enquête.....	2
<b>1.1.Préambule.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.Présentation du projet.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3.Contexte réglementaire .....</b>	<b>11</b>
2.Organisation et déroulement de l'enquête.....	12
<b>2.1.Organisation administrative de l'enquête.....</b>	<b>12</b>
<b>2.2.Préalables au démarrage de l'enquête.....</b>	<b>13</b>
<b>2.3.Publicité et information du public.....</b>	<b>14</b>
<b>2.4.Dossier d'enquête.....</b>	<b>15</b>
<b>2.5.Déroulement de l'enquête.....</b>	<b>18</b>
<b>2.6.Clôture de l'enquête.....</b>	<b>19</b>
<b>2.7.Communication au demandeur des observations recueillies ....</b>	<b>19</b>
3.Analyse des observations recueillies.....	20
<b>3.1.Analyse quantitative.....</b>	<b>20</b>
<b>3.2.Analyse qualitative.....</b>	<b>20</b>
<b>3.3.Analyse des observations.....</b>	<b>20</b>
M BIGAUT s'est rendu une première fois à la permanence du 12/07/13. Dans son observation il note que le projet est ambitieux et souligne qu'il permet à la ville de Fleury-sur-Orne de répondre en conformité au SCOT et PLH de Caen-la-Mer. De par la position stratégique de la ville dans l'agglomération, son développement permettra une forte attractivité grâce à un habitat neuf et de qualité ainsi qu'aux commerces et services qui s'y juxtaposeront. ....	20
Quel plan d'action comptez-vous mettre en place en termes de construction et mise à disposition de locaux pour l'accueil des services de proximité nécessaires à ce nouvel espace (nombres et qualité, classes, crèches pour accueillir la nouvelle population etc.....	24
Le dossier suscite peu de réactions négatives, hormis l'insuffisance : du traitement de l'aspect lié à l'étude hydrogéologique du projet et de la réalisation d'une étude géotechnique poussée concernant la présence des carrières de Fleury-sur-Orne.....	28
4.Transmission du rapport d'enquête.....	29

# 1. Objet de l'enquête

## 1.1. Préambule

La présente 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.

## 1.2. Présentation du projet

La commune de Fleury-sur-Orne est située au sud de l'agglomération caennaise en première couronne. Elle est positionnée sur l'une des entrées de ville historique qu'est la RD 562, dite route d'Harcourt.

L'urbanisation progressive de l'ensemble du quartier des Hauts de l'Orne à Fleury-sur-Orne devrait permettre, à terme, de réaliser les logements et les équipements nécessaires à l'accueil de populations nouvelles pour ce secteur de 80 ha.

Ce projet s'inscrit dans une volonté de développement partagé et maîtrisé à l'échelle de la commune et de l'agglomération caennaise. Constitué de l'une des plus grandes réserves foncières de l'agglomération caennaise; son développement futur 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 Programme Local de l'Habitat de Caen la mer,
- favoriser une mixité sociale et fonctionnelle,
- développer des formes urbaines plus denses et limiter l'étalement urbain,
- Diversifier l'offre de logements adaptés à la variété sociétale et aux modes de vie et d'habiter pour tous,
- offrir des équipements et services adéquats à la population.

Caen la mer a décidé de réaliser un projet global sur l'ensemble du secteur comprenant à la fois des secteurs pour l'habitat et des équipements publics.

Sa réalisation progressive fait l'objet d'une première zone d'Aménagement Concertée, la ZAC d'habitat dite des Hauts de l'Orne prévoit l'implantation de 1 800 logements sur 48 ha. La densité moyenne du projet est de 37,5 logements / ha au global, et d'environ 80 logements / ha en retranchant les zones en eaux et les espaces de parcs.

Parallèlement au sein de ce projet d'agglomération, la commune prévoit la réalisation d'un pôle sports et loisirs en extension de l'actuel équipement de football pour former un complexe d'environ 9 ha.

Enfin, un secteur de parc, notamment sur le secteur des carrières souterraines est prévu.

A terme, la réalisation de logements et d'équipements nécessaires à l'accueil des populations nouvelles, d'activités commerciales et d'activités économiques au nord et au sud de la ZAC actuelle viendra compléter l'aménagement pour finaliser l'urbanisation du secteur des Hauts de l'Orne.

Le site du projet permet de relier le plateau à la vallée. La part dédiée au paysage et à la nature est assez généreuse, mais elle pourra être optimisée au fur et à mesure de l'urbanisation du plateau.

Les trois postulats fondateurs qui ont permis le développement du projet sont :

- Conquérir par le vivant.
- Offrir une bipolarité complémentaire à l'ancien bourg.
- Proposer un modèle urbain dense.

Les principaux impacts du projet sur le territoire communal :

- L'occupation actuelle: un vaste espace non bâti au sein d'un tissu déjà constitué
- Le contexte urbain : tissu environnant, paysage, fonctions urbaines, desserte routière

### 1.2.1 Justifications de l'opération :

Une des dernières grandes réserves foncières de grande ampleur disponible à l'intérieur du périmètre de l'agglomération de Caen-la-mer devenant un site stratégique pour le développement de l'agglomération. Le choix de la procédure de ZAC, Zone d'Aménagement Concerté permet de concilier une programmation sur le long terme avec des principes de développement durable et une organisation urbaine cohérente.

Une réponse aux enjeux démographiques : des besoins en logements au Sud de l'agglomération que le site peut satisfaire. La disponibilité foncière des Hauts de l'Orne permet de prendre le relais du dynamisme démographique impulsé par l'ifs. C'est donc un secteur important de développement de l'agglomération pour les années à venir.

L'offre en logements sur l'agglomération est actuellement inadéquate par rapport à la demande

L'un des principaux objectifs du programme local de l'habitat (PLH) est d'améliorer la complémentarité entre offre locative publique et offre privée.

Les objectifs du PLH pour le secteur Est incluant Fleury-sur-Orne sont :

- La relance de la production de logements pour répondre aux besoins croissants dans ce secteur de l'agglomération

- Limiter le poids de l'individuel pur au profit d'une proportion plus élevée de logements collectifs et intermédiaires, en affectant à toute opération portant sur un terrain de plus d'un hectare un seuil minimum de 70% de collectif ou intermédiaire.
- Engager une action volontariste de maîtrise foncière régulière et pérenne.
- Adapter l'offre à la demande et développer l'offre de logements aidés en fixant un seuil de 25% de logement locatif social pour toute opération portant sur un terrain de plus d'un hectare en extension urbaine.
- Réaliser une couture urbaine entre Iffs, Caen et Fleury-sur-Orne.
- Organiser le développement de Fleury-sur-Orne à l'Est de la Route d'Harcourt.
- Réaliser une opération exemplaire sur le plan de la qualité environnementale.

Le plan d'aménagement qui a été retenu a donc été pensé et conçu dans un objectif de développement durable. Sur certains aspects, cette opération aura donc valeur d'exemple à l'échelle de l'agglomération.

### 1.2.2 Situation du projet au regard des documents supra-communaux :

#### **Le SCoT :**

Le SCoT de Caen Métropole, arrêté en décembre 2010, présente la commune de Fleury-sur-Orne comme faisant partie de la couronne urbaine de l'agglomération.

L'opération des Hauts de l'Orne s'inscrit dans les enjeux et les grandes orientations du PADD (projet de d'aménagement et de développement durable) et du D.O.G. (Document d'Orientations Générales) du SCoT Caen Métropole. Il va permettre à la commune de Fleury-sur-Orne de s'engager pleinement dans la vision novatrice du SCoT. En ce sens, et conformément aux orientations du SCoT, l'aménagement du secteur s'inscrit dans une logique de développement urbain tout en prônant une maîtrise de la consommation d'espaces agricoles. La construction du nouvel ensemble de logement se fera de façon dense et dans l'optique d'une préservation des espaces verts et naturels environnants.

#### **Le PLH :**

Le projet des Hauts de l'Orne trouve également sa justification dans le PLH de Caen la Mer.

Il est rappelé que l'objectif sur le territoire du PLH est de produire 1400 logements par an. Ainsi l'opération des Hauts de l'Orne, avec un effort moyen d'environ 120 logements par ans sur 25 ans, contribuera à l'effort global mené sur le territoire de Caen la Mer, dans le respect des typologies souhaitées et des objectifs d'urbanisation définis sur la commune de Fleury-sur-Orne.

#### **Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) :**

Le PDU applicable sur le territoire est celui adopté en 2001. L'objectif majeur de ce schéma est d'inverser la tendance à la suprématie de la voiture s'appuyant sur :

- L'augmentation de l'offre en transports en commun.
- La sécurisation des modes doux.

- La meilleure prise en compte de la distribution des marchandises.
- La mise en place d'une véritable politique de stationnement.

### **Le SDAGE SEINE-NORMANDIE :**

L'ensemble des dispositions garantit la préservation de la ressource en eau et confirme la compatibilité avec les orientations du SDAGE en faveur d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

#### 1.2.3 Situation du projet au regard du PLU opposable

La commune de Fleury-sur-Orne est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal en date du 21 septembre 2006. Depuis, une modification du PLU a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2010 permettant notamment d'engager les réflexions d'aménagement des Hauts de l'Orne en les conformant aux orientations du PLH de Caen la Mer.

L'ensemble du site des Hauts de l'Orne est classé en zone 2AU au PLU approuvé.

Les projets de ZAC et de pôle sports et loisirs sont pensés dans les termes d'une complémentarité induite par leur proximité, dans le cadre d'un plan guide d'ensemble, justifiant leur réalisation commune. La réalisation de la ZAC « Les Hauts de l'Orne » et du pôle sports et loisirs nécessitent l'ouverture à l'urbanisation des zonages correspondants à leurs emprises respectives, et requièrent donc une adaptation du PLU.

Le reste du site des Hauts de l'Orne, qui fera l'objet d'opérations prévues ultérieurement, ne nécessite pas de changement de zonage immédiat. Par ailleurs, les réseaux ne desservent pas ces zones en capacité suffisante pour permettre leur ouverture à l'urbanisation, notamment au niveau de l'assainissement, eaux usées et eaux pluviales.

Les adaptations à apporter au dossier du PLU de Fleury-sur-Orne pour assurer la mise en compatibilité avec la Déclaration de Projet portent sur les pièces suivantes :

#### **-P.A.D.D. :**

Le projet des Hauts de l'Orne est compatible avec le P.A.D.D., puisqu'il ne remet pas en cause l'économie générale. Une mise à jour intégrant le projet de ZAC couvrant partiellement le secteur (48 hectares sur les 80 ha de la zone de réflexion des Hauts de l'Orne), ainsi que le projet de pôle sports et loisirs, en tant que premières étapes dans l'objectif d'aménagement global des Hauts de l'Orne comme le prévoit le P.A.D.D. s'avère nécessaire.

### **- Orientations d'aménagement :**

Dans le PLU actuellement en vigueur, les orientations particulières d'aménagement, aujourd'hui dénommées « Orientations d'Aménagement et de Programmation » sont muettes sur l'urbanisation des Hauts de l'Orne. Dans le cadre des réflexions d'aménagement de ce secteur, des choix ont été validés par les parties prenantes. Il est proposé d'intégrer au PLU les grands principes d'aménagement qui ont été retenus. Ces derniers devront être respectés par les futurs aménageurs et constructeurs.

Ces orientations d'aménagement décrites en pages 36 à 41 du Dossier de mise en compatibilité du PLU de Fleury-sur-Orne sont intégrées dans le PLU.

### **Règlement (écrit et graphique).**

Le règlement actuel du PLU classe actuellement l'ensemble du site des Hauts de l'Orne en zone 2AU.

La mise en compatibilité du règlement du PLU requiert l'ouverture à l'urbanisation du périmètre correspondant à la ZAC « Les Hauts de l'Orne » ainsi que celui du futur pôle sports et loisirs.

Il sera donc créé deux nouvelles zones 1AU :

- 1AUg : reprenant le périmètre de la ZAC Les Hauts de l'Orne
- 1AUL : correspondant au futur pôle sportif et de loisirs.

Cette adaptation du règlement du PLU se traduira à la fois dans les pièces graphiques et dans les pièces écrites du règlement.

### **Annexes.**

Le dossier de création de la ZAC des Hauts de l'Orne avec son périmètre seront reportés dans les annexes du PLU (article .R.123-13-2 Code de l'urbanisme), ainsi que l'étude au titre du L.111-1-4 du code de l'urbanisme permettant l'urbanisation le long de la route d'Harcourt.

#### 1.2.4 L'Etude d'impact

L'insertion du projet dans son environnement a permis l'émergence de plusieurs stratégies afin de supprimer et/ou de réduire au maximum ses impacts et renforcer l'identité du lieu.

**Les polarités :** Les services, équipements et commerces nouvellement créés seront principalement regroupés autour d'une place publique, centrale au nouveau quartier.

**Les liaisons :** Un passage du transport en commun est prévu dès le démarrage des aménagements.

Développement des modes de déplacement doux : Un réseau de cheminements doux .Des zones de rencontre à 30km/h sont prévues.

**Les Parcs :** le plan guide du secteur des Hauts de l'Orne permet de réaliser de vastes espaces de parcs avec des usages variés (parc urbain, gestion des eaux, puits écologiques..). Ces espaces de nature vont permettre de conserver une continuité écologique entre la vallée de l'orne et les autres espaces verts (forêt d'Iffs, plaine sportive de Caen, vallon de Cormelles-le-Royal..)

**Les lisières urbaines :** la liaison vers les ensembles paysagers et naturels existants (Vallée de l'Orne, Forêt d'Iffs), seront développés dans les Hauts de l'Orne.

**Qualité paysagère :** Le futur secteur des Hauts de l'Orne sera fortement boisé pour obtenir une qualité interne paysagère importante et permettre un traitement de ses lisières. D'autres milieux seront installés au sein du plateau pour participer à l'augmentation de la biodiversité. Une zone merlonnée et fortement boisée au sud du secteur permettra de protéger l'environnement sonore et visuel contre les nuisances du périphérique.

#### 1.2.5. Effets du projet et mesures envisagées

**Climat :** L'opération ne générera pas d'effets significatifs sur le contexte climatique local.

**Topographie :** Il n'est pas prévu de terrassements de grande ampleur.

**Géologie:** Le projet n'a pas d'impact sur les caractéristiques géologiques du site.

Le secteur destiné à accueillir la ZAC des « Hauts de l'Orne » se caractérise par la présence de carrières souterraines susceptibles d'être affectées par des mouvements de terrain. L'aménagement de la ZAC s'est appuyé sur une étude géotechnique réalisée en 1990 qui a abouti à une cartographie des risques sur le secteur. Le tracé des voiries publiques, des limites du parc des carrières et l'emprise des îlots bâtis adjacents tiennent compte au plus près de cette cartographie.

Néanmoins, une nouvelle étude géotechnique devra être réalisée afin notamment de vérifier si des phénomènes évolutifs sont intervenus depuis 1990 qui auraient contribué à fragiliser la résistance globale du système de galeries. Elle permettra de définir les caractéristiques structurelles des constructions susceptibles d'être édifiées à l'aplomb de ces carrières.

Elle expertisera par ailleurs les qualités intrinsèques de la pierre calcaire présente dans l'épaisseur du toit, et étudiera l'opportunité de son exploitation à usage local pour les ouvrages du quartier.

**Hydrologie :** les eaux usées issues des divers bâtiments de la Z.A.C. seront collectées séparément des eaux pluviales et évacuées vers le réseau d'assainissement collectif existant. Elles seront traitées par la station d'épuration de Caen-la-Mer.

Concernant les eaux pluviales, le projet d'aménagement s'inscrit en milieu périurbain, sa réalisation conduit à une augmentation des volumes d'eau de ruissellement. La solution préconisée



est celle de l'infiltration. Cette technique possède l'intérêt de ralentir le ruissellement des eaux pluviales et de réapprovisionner les nappes d'eaux souterraines. Elle présente également deux limites importantes : la présence de carrières limitant les secteurs possibles pour l'infiltration et la présence à faible profondeur de la première nappe qui tend à limiter les possibilités d'infiltration des eaux sur le site.

Le choix fait, quant au traitement de l'eau pluviale, sera issu de l'étude hydrologique à réaliser.

Le présent dossier fera l'objet d'un dossier aux titres des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'Environnement. Les résultats de ce dossier permettront de déterminer précisément les impacts du projet, ainsi que les mesures compensatoires à mettre en œuvre dans ce domaine.

**Hydrogéologie** : La situation actuelle sera inchangée car les eaux superficielles seront infiltrées, comme actuellement.

Néanmoins, afin de préciser les caractéristiques des eaux souterraines présentes au niveau du projet, il a été confié au bureau d'études ANTEA la réalisation d'une étude hydrogéologique. Les données de cette étude permettront de prendre en compte les risques de proximité de la nappe d'eau souterraine avec le niveau du terrain naturel dans la conception de l'aménagement en termes de respect de la qualité de l'eau et des incidences hydrauliques éventuelles du projet sur l'écoulement des eaux souterraines et la stabilité des carrières souterraines.

**Alimentation en eau potable** : La direction Eau Assainissement de Caen-la-mer a précisé que les ressources en eau potable sur l'agglomération étaient suffisantes pour alimenter la nouvelle ZAC. Le projet n'aura donc pas d'impact sur la ressource en eau potable.

**Milieu naturel** : En raison de l'absence de zone présentant un intérêt écologique sur le site proprement dit et d'espèces végétales protégées à titre réglementaire, le projet n'aura pas d'incidences négatives sur la flore.

Les espèces faunistiques rencontrées étant également relativement banales, le projet n'aura pas d'impact sur la faune.

Le site actuellement. Le site n'a pas d'impact sur la zone NATURA 2000 la plus proche. Un parc de 10 ha est prévu dans le projet global. Une partie (2ha) sera réalisée dans le projet de ZAC.

**Contexte socio-démographique** : La réalisation du projet proposera une offre en termes de logements qui favorisera la mixité de l'habitat, donc la mixité sociale, conformément aux orientations du plan local d'habitat de Caen-la-Mer. L'implantation de commerces, services et équipements publics, devrait générer la création d'un nombre d'emplois non négligeable sur la commune de FLEURY-SUR-ORNE et sur le territoire de l'agglomération caennaise.

**Contexte économique** : l'organisation du nouveau quartier des « Hauts de l'Orne » devrait permettre de dynamiser l'activité commerciale et les services au sein de la commune de FLEURY-SUR-ORNE.

**Documents d'urbanisme** : Le Plan Local d'Urbanisme de FLEURY-SUR-ORNE devra être modifié.

**Servitudes** : Le site du projet d'aménagement n'est pas concerné par des servitudes.

**Morphologie urbaine et usages du site** : L'étude de la ZAC des « Hauts de l'Orne » prend appui sur les thématiques de l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU). L'aménagement de la ZAC s'inscrit donc dans les objectifs que s'est fixée la Communauté Caen-la-Mer dans le cadre de l'Agenda 21 et de la Charte de l'Habitat durable.

Le projet offrira une large typologie d'espaces publics : boulevards urbains paysagers, places publiques, liaisons douces en site propre, parc des carrières.

**Transports et déplacements** : L'organisation de la trame viaire s'articulera avec la trame viaire existante. La trame primaire s'appuiera sur l'affirmation des transversales principales Est-Ouest et Nord-Sud.

En matière de transports en commun, la création de la ZAC des « Hauts de l'Orne », ainsi que la constitution de la zone d'activités de FLEURY-SUR-ORNE (soit plus de 50 hectares dans le secteur Sud de l'Agglomération), vont générer beaucoup de trafic automobile, nécessitant dans une optique de développement durable, une extension du réseau de transport en commun pour desservir ces deux zones.

**Réseaux** : la réalisation du projet n'engendrera pas d'effets négatifs. La Z.A.C. sera raccordée aux divers réseaux existants.

**Bruit** : le projet n'engendre pas de différence supérieure à 2dB(A) entre le projet avec la ZAC et sans la ZAC à l'horizon 2028 suivant les paramètres de trafics. Il est prévu des mesures compensatoires au sein du quartier pour limiter les émissions sonores. Un écran végétalisé sera mis en place en limite Est de la ZAC.

**Paysage** : La réalisation de la Z.A.C. des « Hauts de l'Orne » va profondément modifier le paysage. Elle aura un impact positif en apportant une unité paysagère au secteur. Afin de compenser la disparition d'espaces agricoles, des zones paysagées seront recrées.

**Patrimoine** : Le périmètre de la Z.A.C ainsi que ses abords immédiats ne sont concernés par aucun monument historique protégé.

Concernant le patrimoine archéologique, l'existence avérée d'une nécropole du Néolithique ancien, exceptionnelle par son étendue et la nature de ses vestiges. L'ensemble du matériel archéologique existant sur la zone d'implantation du projet a été récolté.

Un arrêté de zonage archéologique, délimite des zones au sein desquelles le Préfet de région sera saisi de tous les permis de lotir, de construire, de démolir et des autorisations d'installations et de travaux divers.

**Qualité de l'air - santé humaine** : Les émissions atmosphériques engendrées par le trafic routier liées au projet d'implantation de la ZAC permettent de respecter les recommandations des autorités sanitaires.

**Impacts temporaires en période de chantier** : les impacts ont été identifiés, et feront l'objet de mesures de sécurité et de protection particulière.

### **1.3. Contexte réglementaire**

Textes régissant l'enquête :

- le code de l'environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants, L.126-1 et R.123-1 et suivants,
- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.123-14, L.123-14-2 et R.123-23-3,
- la lettre de saisine 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 procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du projet de mise en compatibilité du PLU par les personnes publiques associées en date du 14 mai 2013, (cf. Annexes FHO 01)
- l'arrêté préfectoral du 20 juin 2013 prescrivant une enquête publique sur l'intérêt général du projet d'aménagement du secteur « de hauts de l'Orne » à FLEURY SUR ORNE et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de FLEURY SUR ORNE. (cf. Annexes FHO 02)
- la nomination d'un commissaire enquêteur par décision N° E13000100 / 14 du 30 mai 2013 de monsieur le Président du Tribunal Administratif de Caen (cf. Annexes FHO 03)

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1. Organisation administrative de l'enquête**

Le 7 juin 2013, j'ai pris contact avec la M DEPARTOUT à la Direction Départementale Des Territoires et de la Mer pour fixer un rendez-vous afin de convenir des modalités pratiques de l'intervention et recueillir les premières explications sur le dossier.

Le 10 juin 2013 j'ai reçu un appel téléphonique de M Pascal NGUETSA KEMBOU Chargé de mission Cadre de vie et Environnement service Urbanisme, Déplacement, Risques à La DDTM m'indiquant les dispositions envisagées pour la rédaction de l'arrêté préfectoral prescrivant l'enquête publique.

Malgré mon insistance quant à l'accélération de la procédure pour favoriser un démarrage de l'enquête avant le début des vacances scolaires M NGUETSA KEMBOU est resté sur ses positions et a positionné l'enquête entre les 12 juillet 2013 et 12 août 2013.

Le 13 juin 2013, accompagné de Monsieur Christian TESSIER Commissaire enquêteur suppléant pour cette enquête, nous avons rencontré M Pascal NGUETSA KEMBOU pour prendre connaissance du dossier porté à l'enquête publique.

Un débat sur l'organisation conjointe de l'Enquête publique et la prise en charge de l'organisation par la DDTM a eu lieu, les explications ont été données, les références juridiques explicitées.

Etait présente également à cette réunion Madame Catherine BERARD Chef d'unité Territoriale Caen Nord de la DDTM qui nous a fait une présentation générale de l'ensemble du projet.

Lors de cette rencontre ont été confirmées :

- Les dates de début et fin d'enquête.
- Les dates et heures de permanences à la mairie de Fleury-sur-Orne.
- Les modalités de récupération des courriers électroniques reçus sur le site ouvert pour l'enquête.

Un dossier complet m'a été remis ainsi qu'une version informatique sous forme de CD.

Deux registres d'enquête publique portant sur :

- l'intérêt général du projet
- la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Fleury-sur-Orne ont été paraphés et signés par mes soins.

M. Pascal NGUETSA KEMBOU nous a informé que ses services s'occuperaient de la publicité à paraître dans deux journaux locaux « Ouest-France » et « Liberté - le Bonhomme Libre » et qu'il me fournirait copies des preuves de parution de ces avis d'enquête, ce qui fut fait les 24 juillet 2013.

L'arrêté en date du 20 juin 2013 de Monsieur le Préfet de Basse Normandie, Préfet du Calvados a fixé les modalités d'enquête, particulièrement : les dates de celle ci (du 12 juillet 2013 au 12 août 2013 inclus soit trente deux (32) jours d'enquête), les dates des permanences, la publicité relative à cette enquête tant au niveau de la presse que de l'affichage en mairie, sur le site et sur le site internet des services de l'état dans le Calvados.

## **2.2. Préalables au démarrage de l'enquête**

Le 27 juin 2013, je me suis rendu aux bureaux de la Communauté d'Agglomération de Caen-la-Mer pour rencontrer M Jérôme VARGOZ Responsable du service aménagement et urbanisme, Direction habitat-foncier-aménagement et M Hugo LAINE Chargé d'opération à la société Normandie aménagement. Au cours de cette rencontre nous avons validé les détails organisationnels de l'enquête et détaillé plus en profondeur le dossier.

Le lendemain de cette réunion, le 28 juin 2013 J'ai procédé à une première reconnaissance sur les zones des terrains concernés par l'enquête et effectué une visite du site, pour cerner le périmètre du projet, les évolutions envisagées et leurs impacts sur le plan environnemental dont les modifications attendues concernant le traitement des eaux pluviales.

Le 8 juillet 2013, j'ai complété mes entretiens en rencontrant M Marc LECERF Maire de Fleury-sur-Orne et M Gino CANTARUTTI chargé d'urbanisme à la commune. Le projet de mise en compatibilité

du P.L.U. a largement été développé, je me suis également assuré que le dossier d'enquête serait bien disponible en mairie durant toute la durée de l'enquête ainsi que les registres de recueil des observations du public que M le Maire a signé.

## **2.3. Publicité et information du public.**

Cette information a été faite par les différents moyens prévus par la réglementation.

### **1.1.1. [Par annonces légales](#)**

Ces annonces ont été faites avec indication de la durée de l'enquête et horaires des permanences dans deux journaux locaux : « Ouest-France » des 27 juin 2013 et 18 juillet 2013 (cf. ANNEXE FHO 4, FHO5) et «Liberté - le Bonhomme Libre»

### **1.1.2. [Par voie d'affichage](#)**

Conformément à l'arrête préfectoral prescrivant l'enquête publique, les affichages de l'avis d'enquête ont été réalisés :

- sur les panneaux d'affichages de la mairie de Fleury-sur orne de manière visible par le public, même en dehors des horaires de permanence de la mairie.
- sur le site concerné par l'enquête en trois points tels que nous les avons définis aux cours de notre réunion du 27 juin 2013 dans les bureaux de Caen-la-mer avec M J.VARGOZ et H.LAINE.

Lors de mes différentes visites dans la commune ainsi que lors de la durée de l'enquête j'ai pu vérifier la présence de ces affichages.

### **1.1.3. [Par avis sur le site internet des services de l'état dans le Calvados](#)**

Le dossier pouvait être consultable durant la période de déroulement de l'enquête publique à l'adresse suivante :

<http://www.calvados.gouv.fr/avis-enquete-publique-r1189.htm>

## **2.4. Dossier d'enquête**

Durant toute la durée de l'enquête, plusieurs dossiers ont été laissés à la disposition du public à la mairie de Fleury-sur-Orne. Ces dossiers comprenaient :

DOCUMENTS ECRITS :

- Note de présentation technique du projet. Site des Hauts de l'Orne. Commune de Fleury-sur-Orne
- Dossier de déclaration de projet avec procédure de mise en compatibilité du PLU de Fleury-sur-Orne et PV d'examen conjoint.

- Zone d'aménagement concertée de Hauts de l'Orne. Rapport de présentation, Bilan et arrêt de la concertation.

- Etude d'impact et avis AAPC

- Etude pour l'ouverture à l'urbanisation le long d'un axe à grande circulation au titre de l'article L.111-1\_4 du Code de l'Urbanisme.

- Régime de la TLE

#### DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- Plan de zonage du projet de modification de PLU (1/5000ème)

- Plan périmétrique de la ZAC des Hauts de l'Orne (1/5000ème)

- Les deux registres d'enquête d'une contenance de 22 pages chacun, numérotées de 1 à 22, ouverts pour recevoir les observations du public.

- Le registre N°1 consacré aux observations relevant de l'Intérêt général du projet.

- Le registre N° 2 consacré aux observations relevant de la mise en compatibilité du PLU.

Dans les dossiers mis à la disposition du public figurent :

- les observations résultantes du bilan de la concertation relative à la création de la ZAC des Hauts de l'Orne.

- les observations relative à l'examen conjoint de la déclaration de projet et mise en conformité du PLU de la ville de Fleury-sur-Orne.

#### [1.1.4. Concertation préalable](#)

Les modalités de concertation avaient été définies par délibération du bureau communautaire du 24 mars 2011

Un registre d'observations et un dossier d'étude ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de la concertation en mairie de Fleury sur Orne et au siège de Caen la mer dès le 28 juin 2011.

Deux réunions publiques de concertation ont eu lieu les 28 juin 2011 et 22 septembre 2011 au cours desquelles ont notamment été rappelés :

- Les objectifs et enjeux de la Communauté d'Agglomération et de la commune de Fleury-sur-Orne

- Les orientations d'aménagement.

- Le périmètre

- Les procédures administratives de la ZAC.

Les questions et les réponses portaient sur:

- La circulation dans le secteur des Hauts de l'Orne notamment personnes à mobilité réduite, scolaires...

- L'intérêt des pistes cycles et sentes piétonnes (voies vertes)

- L'impact de la circulation sur les voies environnantes (route d'Harcourt, carrefour du château d'eau, boulevard Elsa Triolet, chemin du Hoguet),
- Les nuisances engendrées par les voiries nouvelles et leur circulation (pollution, bruit...),
- Les problématiques de l'accès depuis le périphérique (bretelle Ikéa)
- Les problématiques environnementales (géothermie, éco-quartier, circulations douces, gestion des eaux pluviales et de l'assainissement).
- Les aménagements urbains futurs, tels qu'un collège ou la prise en compte des transports en commun.
- Le devenir de la Tirée et des fours à chaux de l'ancien site SONEN

***Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur la phase de concertation :***

*La période de concertation a permis à tous les acteurs et particulièrement au public de s'exprimer. Des réponses ont été fournies lors des réunions publiques.*

*Les registres de concertation ne comportant aucune remarque. Le projet a été conforté dans ses principes généraux.*

1.1.5. [Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la ZAC à Fleury-sur-Orne.](#)  
(cf. ANNEXE FHO 8)

De cet avis le commissaire enquêteur a noté les points suivants :

- Le rapport d'étude d'impact est conforme aux dispositions de l'article R112.3 du code de l'environnement malgré une étude de bruit très incomplète et des données de trafic à actualiser.
- Le projet repose plus sur des objectifs que sur des engagements et des prescriptions. L'absence d'étude hydraulique et d'orientations précises pour la gestion des eaux pluviales ne permet pas en l'état du dossier de s'assurer du respect des orientations du SDAGE.
- La réalisation d'un parc sur l'ancien site des carrières et sa connexion avec les espaces naturels existants mériterait d'être approfondie au delà de la simple création de voies vertes.
- Au delà du présent dossier, il est noté dans l'avis, qu'une étude de la qualité de l'air à l'échelle de l'agglomération de Caen, prenant en compte l'ensemble des projets et leurs effets cumulés mériterait d'être réalisée afin d'orienter les politiques d'aménagement urbain sur l'ensemble du territoire.

***Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du Préfet du Calvados:***

*Le document cité en référence est daté du 30 septembre 2011. Pour partie les observations citées ci-dessus et partagées par le commissaire enquêteur ne semblent pas avoir été prises en compte dans les documents présentés à l'enquête, il y aura donc lieu de les intégrer dans le document final de présentation.*

1.1.6. [PV de réunion d'examen conjoint relative à la déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU de la ville de Fleury-sur-Orne. \(cf. ANNEXE FHO 1\)](#)

Au cours de cette réunion, ont été présenté :

- les caractéristiques générales du schéma directeur sur les 80ha du plateau.
- les caractéristiques du pôle sports et loisirs intégré au projet

Afin d'éviter toute confusion, la DDTM, le Conseil Régional et la commune d'Ifs demandent de bien conserver le même vocable pour le pôle sports et loisirs et l'ensemble du projet.

Les points particuliers suivants ont été abordés :

- Prise en compte de la canalisation gaz traversant la ZAC.
- Indication du déplacement éventuel de la mairie sur la place du bourg ou dans les Hauts de l'Orne dans l'axe 2.
  - Il est demandé de faire référence à l'approbation des projets de constructions par le réseau gestionnaire pour les eaux pluviales.
  - Suppression des mentions de surface totale dédiées aux équipements publics (12 000 m<sup>2</sup>) et du détail de leur nature.
  - Simplifications des orientations d'aménagement.
  - Maintien de la vocation agricole possible en zone 1 AUG.
  - Les délais serrés souhaités pour éviter la réalisation d'une enquête publique en période estivale sont rappelés. Il est demandé à Caen la Mer de renvoyer les éventuelles autres remarques des personnes publiques associées non consignées suite à cet examen conjoint vers le commissaire enquêteur dès sa désignation.

***Commentaires et avis du Commissaire Enquêteur sur les observations formulées lors de la réunion d'examen conjoint :***

*Les observations et remarques formulées dans le compte rendu devront être reprises et les réponses apportées, intégrées dans le projet et la mise en compatibilité du P.L.U.*

*Il n'a été communiqué au commissaire enquêteur aucune autre remarque de personnes publiques associées avant et durant toute la durée de l'enquête.*

## **2.5. Déroulement de l'enquête**

1.1.7. [Date de permanences](#)

Conformément à l'arrêté du 20 juin 2013, je me suis tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie de Fleury-sur-Orne pour trois permanences réparties de manière régulière sur la durée de l'enquête, aux dates et heures suivantes :

- Vendredi 12 juillet 2013 de 14h à 17h
- Samedi 27 juillet 2013 de 9 h à 12h
- Lundi 12 aout 2013 de 14h à 17h

Balayant ainsi les plus grandes plages horaires possibles en concordance avec l'ouverture de la mairie et en incluant un samedi matin de façon à faciliter le meilleur accès du public à la consultation.



#### 1.1.8. [Tenue des permanences](#)

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'a été à signaler et la durée des permanences permettait de recevoir toutes personnes souhaitant me rencontrer.

La municipalité a mis à ma disposition une salle de la mairie d'une surface suffisamment étendue de manière à permettre au public de pouvoir consulter les dossiers avec facilité.

Au cours de l'ensemble des permanences, l'affluence a été faible comme en témoigne le nombre de remarques déposées dans les registres d'enquête. Une seule personne est venue à deux reprises. Il a été enregistré trois (3) observations sur les registres d'enquête dont deux m'ont été adressées par courrier.

### **2.6. Clôture de l'enquête**

Le 12 aout 2013 à 17h, le délai étant expiré, l'enquête publique a pris fin. J'ai clos et signé les registres contenant les observations du public que j'ai ensuite récupérés.

### **2.7. Communication au demandeur des observations recueillies**

A l'issue de l'enquête, après avoir examiné et analysé les observations figurant sur le registre d'enquête ainsi que les courriers qui m'avaient été adressés durant celle ci, j'ai établi une synthèse de ces observations (cf. ANNEXE FHO 9).

Le 19 aout 2013, j'ai remis en main propre et commenté cette synthèse en Mairie de Fleury-sur-Orne à M Jérôme VARGOZ Responsable du service aménagement et urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Caen-la-Mer et M Marc LECERF Maire de Fleury-sur-Orne.

Le 30 mai 2013 Le courrier de réponse sur les points soulevés lors de l'enquête publique établi par la Direction de l'habitat, du foncier, de l'aménagement et de la politique de la ville de la Communauté d'Agglomération de Caen la mer m'est parvenu accompagné de trois (3) annexes.

La prise en compte des remarques a été actée et figure dans les annexes de ce rapport (cf. ANNEXE FHO 10 à FHO 13).

## **3. Analyse des observations recueillies**

### **3.1. Analyse quantitative**

Au cours de cette enquête, j'ai enregistré trois (3) dépositions de la part du public dont deux (2) courriers.

Compte tenu du nombre de remarques formulées, celles-ci sont classées ci-dessous par ordre chronologique de leur enregistrement sur le registre.

### 3.2. Analyse qualitative

Les personnes intéressées par 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 ont principalement souhaité l'ouverture à l'urbanisation de leurs parcelles dans le cadre du projet.

Outre les observations formulées au cours de l'enquête par le public, le Commissaire enquêteur a, dans son courrier de synthèse, questionné le responsable du projet sur plusieurs points particuliers.

Dans leur mémoire en réponse au rapport de synthèse, les responsables du projet présentent leurs commentaires et avis sur ces questions.

### 3.3. Analyse des observations

1.1.9. [Observation F01 \(IG\) de M BIGAUT représentant la société SEDELKA](#) (Observation retenue dans (le volet intérêt général du projet.)

M BIGAUT s'est rendu une première fois à la permanence du 12/07/13. Dans son observation il note que le projet est ambitieux et souligne qu'il permet à la ville de Fleury-sur-Orne de répondre en conformité au SCOT et PLH de Caen-la-Mer. De par la position stratégique de la ville dans l'agglomération, son développement permettra une forte attractivité grâce à un habitat neuf et de qualité ainsi qu'aux commerces et services qui s'y juxtaposeront.

#### **Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :**

*Dont acte R.A.S*

#### **Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :**

*Cette observation sur la pertinence du projet de la part d'un opérateur ne nécessite pas de réponse particulière.*

1.1.10. [Observation F02 \(PLU\) de la Société BIENVENU Architectes](#) (Observation retenue dans le volet mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.)

Cette société souhaiterait voir intégrer un certain nombre de parcelles situées en Zone 2AU (ZL 2,48,49,54 - AB 647,502) et UC (AB 203,205,460,461,646 - ZE 31,32) du PLU en vigueur à la Zone 1 AU g du projet.

Pour argumentaire, le cabinet BIENVENU souligne la structuration de l'axe majeur qu'est la route d'Harcourt en lui donnant une stature de boulevard urbain, dans la continuité des projets déjà réalisés en zone 1 AUf au sud de la commune.

Dans la logique d'urbanisation de Fleury-sur-Orne, il paraît cohérent de commencer par la mutation de cet espace, il est à noter la place centrale de ce secteur entre le bourg ancien, la zone d'activité en développement (IKEA, Castorama ...), le futur parc de loisir et les nouveaux quartiers à créer.

Le périmètre retenu peut tout à fait s'intégrer dans la démarche d'aménagement proposée par les « *Hauts de l'Orne* » (Trame verte, Habiter le bois ...) Il est proposé de partager l'emprise objet de l'observation en deux secteurs structurants :

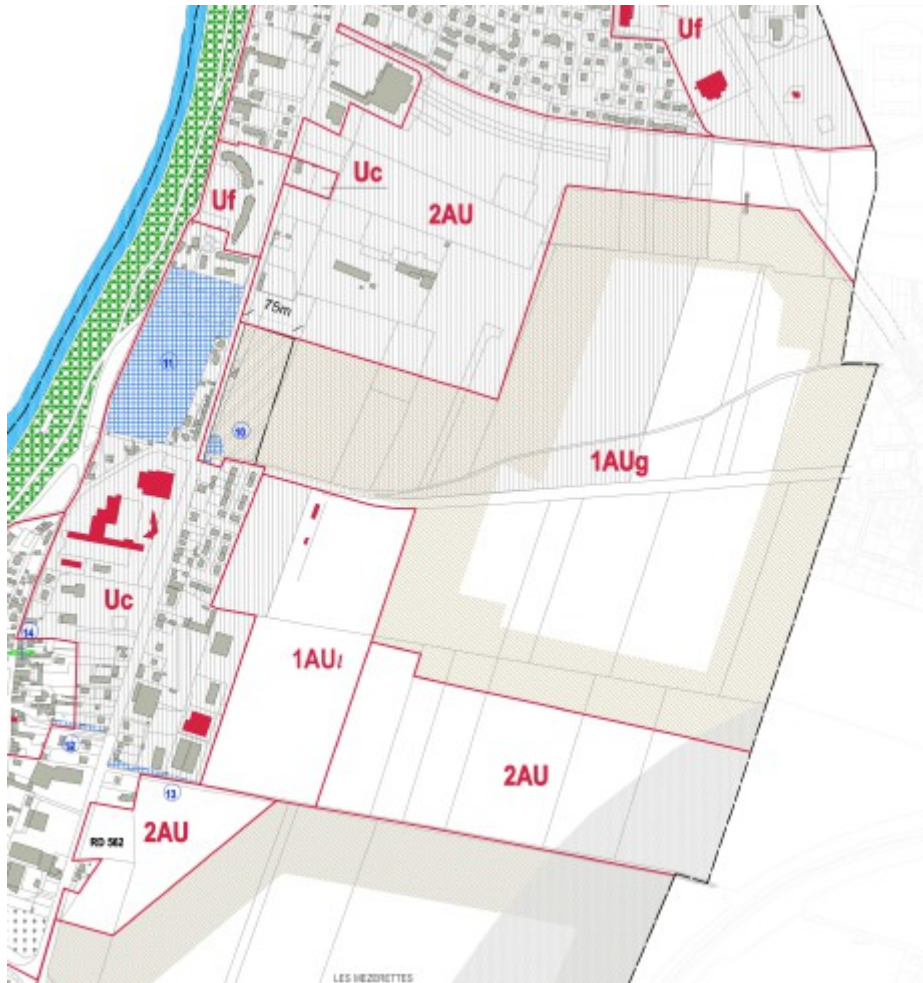
Un secteur urbain le long de la route d'Harcourt permettant des gabarits de type R+3+Attiques / R+5

Un second secteur en fond d'emprise plus paysagé, boisé, avec des gabarits de type R+3+Attiques / R+4 en cohérence avec la partie du « Bois habité ».

Cette observation est en corrélation avec celle du courrier suivant :

[1.1.11. Observation FO3 \(PLU\) – Observation de M et Mme VIVIEN \(Observation retenue dans le volet mise en compatibilité du plan local d'urbanisme.\)](#)

M et Mme VIVIEN sont propriétaires de la parcelle cadastrée ZL 48 dont il est déjà fait mention dans l'observation précédente. Ils souhaiteraient l'intégration de cette parcelle en zone 1AUg des « *Hauts de l'Orne* ».



**Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :**

Compte tenu de l'importance de l'étude d'urbanisation de la ZAC, les concepteurs du dossier ont délibérément choisi, dans l'immédiat, de ne pas intégrer les parcelles concernées, par ces observations, dans le projet présentée à l'enquête. En les classant en 2AU la porte reste ouverte à une urbanisation future.

**Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :**

Après un rappel des principes qui ont guidés les concepteurs du projet, dans son mémoire en réponse, Caen-la-mer indique :

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.*

*Afin de répondre à la demande urgente de logements et 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.*

*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.*

*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. 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.*

1.1.12. Observations du Commissaire Enquêteur concernant: 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 très conséquent dossier d'étude d'impact aborde les aménagements envisagés mais contient peu de détail.

De même en termes d'approches au titre de la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) les mesures envisagées mériteraient d'être précisées.

**Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :**

*Le périphérique est en catégorie 2 avec une zone de 250m affectée par le bruit 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.*

*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.*

*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.

La ZAC sera 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 ».

**Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :**

*Bien que la Communauté d'agglomération de Caen-la-mer souligne les éléments déjà en place pour préserver la population des nuisances sonores. il est néanmoins dommage que ce volet ne soit pas détaillé.*

*Le dossier ne présente pas les mesures qui seront prises pour minimiser l'impact sonore et l'impact visuel des nouvelles implantations.*

*La réponse paraît donc insuffisante sur ce premier aspect. La réponse concernant la norme BBC est actée.*

1.1.13. Observations du Commissaire Enquêteur concernant : le programme de construction pour l'accueil des services de proximité nécessaires à l'urbanisation (équipements publics accompagnant l'urbanisation)

Quel plan d'action comptez-vous mettre en place en termes de construction et mise à disposition de locaux pour l'accueil des services de proximité nécessaires à ce nouvel espace (nombres et qualité, classes, crèches pour accueillir la nouvelle population etc.

**Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :**

*Le dossier prévoit la réalisation d'environ 1800 logements et une enveloppe foncière pour la réalisation d'équipements publics de 12500m<sup>2</sup> de surface de plancher.*

*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. 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 ne peut être attribuée à ce jour. 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 pour les grands équipements publics sur 9000 m<sup>2</sup> de terrain, d'autres pouvant être localisés en rez-de-chaussée d'immeubles à construire.*

*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.*

**Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :**

*Le chiffre de 12 500 m<sup>2</sup> de surfaces réservées aux équipements publics est suffisamment précis pour ne pas avoir été déterminé au hasard, à moins qu'il ne s'agisse d'un ratio ?*

*La Communauté d'agglomération de Caen-la-mer répond à cette interrogation par une liste d'équipements pouvant être implantés dans l'espace du projet sans toutefois préciser ceux qui seront choisis et leur répartition.*

*Les arguments avancés pour ce qui concerne la partie scolaire de ces équipements sont justifiés, mais il ne semble pas, que la réflexion sur cet aspect du dossier ait été particulièrement approfondie.*

*Pour ce qui concerne la zone 1AUL réservée aux équipements sportifs et de loisirs la précision de la réponse, est satisfaisante.*

1.1.14. Observations du Commissaire Enquêteur concernant : le mode de fonctionnement de la gestion des eaux pluviales

Les dispositions relatives à la gestion de l'eau sont suggérées mais pas arrêtées :

Il est regrettable que cet élément d'une importance capitale pour la structuration du projet n'ait pas été pris totalement en compte et intégré à la présente enquête.

Une nouvelle enquête devant être réalisée au regard de cette prise en compte.

***Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :***

*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'hypothèse de travail développée 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 oeuvre d'un système de collecte des eaux pluviales sur la ZAC dans le respect des pentages naturels du terrain.*

*Les trois types d'ouvrages de collecte proposés sont décrits dans le mémoire en réponse et son annexe (cf. ANNEXE FHO 13).*

*Pour la gestion des eaux pluviales sur les îlots privés, le projet de règlement du PLU privilégie : "la recherche de solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales dans le réseau public"; 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.*

***Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :***

*L'étude suit son cours, le principe retenu est correctement décrit dans le mémoire en réponse et son annexe. Cette partie du projet devant 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, la réponse est satisfaisante.*

1.1.15. Observations du Commissaire Enquêteur concernant : les éléments de réponses aux questions en suspens mentionnées au compte-rendu de la réunion des personnes publiques associées du 14 mai 2013

Question 5 : Qu'en est-il de la concertation qui devait avoir lieu avec le Conseil Général au sujet de l'étude « L. 111-1-4 » concernant la requalification de la RD 562 ?

Question 6 : Le SCOT devait faire parvenir un avis écrit concernant le dossier Existe-t-il ?



Question 7 : D'autre avis de personnes associées en dehors de celles ayant participé à cette réunion se sont-elles manifestées depuis cette date ?

**Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :**

- 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 (cf. ANNEXE FHO 11).*

*L'étude au titre de l'article L111-1-4 du code de l'urbanisme n'a pas été évoquée à cette réunion, le Conseil Général n'étant pas compétent sur les aménagements concernés, qui relèvent de l'aménageur.*

- Avis écrit du SCOT :

*L'avis favorable est joint à la présente note annexe (cf. ANNEXE FHO 12).*

*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 en compatibilité avant la mise en enquête publique.*

- 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.*

**Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :**

*Dont acte, réponses satisfaisantes. Les observations incluses dans les différents documents ont bien été prises en compte dans le dossier présenté au public. Il est à noter que ces documents, bien qu'antérieurs à l'enquête n'ont pas été joint au dossier.*

1.1.16. Observations du Commissaire Enquêteur concernant : le mode de prise en considération de la problématique des carrières sous les secteurs à urbaniser.

Le dossier suscite peu de réactions négatives, hormis l'insuffisance : du traitement de l'aspect lié à l'étude hydrogéologique du projet et de la réalisation d'une étude géotechnique poussée concernant la présence des carrières de Fleury-sur-Orne.

**Communication de la Communauté d'Agglomération Caen-la-mer dans son mémoire en réponse :**

*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 commenceront en septembre 2013. Si nécessaire, la réalisation de confortements sera effectuée par l'aménageur de la ZAC en fonction du projet de construction arrêté.*

#### **Commentaires et avis du Commissaire enquêteur :**

*L'étude TECHSOL a été réalisée en 1990 (23ans) on peut lire sur le schéma de la page 55 de l'étude d'impact :*

*« L'étude révèle dans certains secteurs des risques d'instabilité plus ou moins important.*

*Un diagnostic plus complet semble indispensable pour vérifier la faisabilité des constructions aux abords des secteurs D, E et F de la carrière, et définir les hypothèses de traitement adaptées aux constructions. »*

*Le Commissaire enquêteur rappelle les intentions notées dans le dossier : « Néanmoins, une nouvelle étude géotechnique devra être réalisée afin notamment de vérifier si des phénomènes évolutifs sont intervenus depuis 1990 qui auraient contribué à fragiliser la résistance globale du système de galeries. Elle permettra de définir les caractéristiques structurelles des constructions susceptibles d'être édifiées à l'aplomb de ces carrières» et recommande tout particulièrement, le respect de ces intentions.*

## **4. Transmission du rapport d'enquête**

A l'issue du délai qui a suivi la clôture de cette enquête publique, j'ai remis en main propre et commenté à l'occasion d'une rencontre le lundi 9 septembre 2013 en mairie de Fleury-sur-Orne :

- un exemplaire écrit ainsi qu'une version informatique de ce rapport et de ses annexes avec le registre d'enquête à M Jérôme VARGOZ Responsable du service aménagement et urbanisme, Direction habitat-foncier-aménagement de Caen la mer
- un exemplaire écrit de ce rapport et de ses annexes au représentant de la Mairie de Fleury-sur-Orne.
- un troisième exemplaire de ce rapport et de ses annexes à été transmis à M le Président du Tribunal Administratif de Caen.

Fait à Courseulles le 8 septembre 2013

Le Commissaire Enquêteur

**Pierre MICHEL**