

**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du  
Bureau Syndical  
Séance du 21 septembre 2018**

**DBS24-2018**

Le 21 septembre 2018, à 12 h, le Bureau Syndical "SCoT" régulièrement convoqué le 14 septembre 2018, s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle du Bureau, sous la présidence de Monsieur Xavier PICHON, Vice-Président.

*En exercice :* 34  
*Présents :* 18  
*Votants :* 21  
*(3 pouvoirs)*

*Date d'envoi de la  
convocation : 14/09/2018*

**Etaient présents :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :**

M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF,  
M. Michel PATARD-LEGENDRE, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Franck JOUY, M. Patrick LERMINE

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON**

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Laurent PAGNY, M. Hubert PICARD, Mme Martine  
PIERSIELA

**COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES**

Mme Monique GARNIER, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. Michel BAR

**Etaient excusés et avaient donné pouvoir :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Grégory BERKOVICZ (pouvoir à M. Patrick LECAPLAIN)

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. Jean-Claude BRETEAU (pouvoir à M. Michel BAR), Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à Mme  
Monique GARNIER)

**Etaient excusés :**

**COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER**

M. Romain BAIL, M. Joël BRUNEAU, M. Dominique GOUTTE, M. Jean-Marc PHILIPPE, M. Marc  
POTTIER, M. Thierry SAINT, M. Pascal SERARD

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE**

M. Thierry LEFORT

**COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE**

M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

**AVIS SUR LE PROJET DE  
MODIFICATION N°3 DU PLU  
DE FLEURY-SUR-ORNE**

## AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU PLU DE FLEURY-SUR-ORNE

### Exposé :

#### A/ Éléments de diagnostic

*Fleury-sur-Orne, commune de la CU Caen la Mer, est couverte par un PLU approuvé le 21 septembre 2006. Ce PLU a connu 2 modifications et est en cours de révision, prescrite le 07 juillet 2016. Le présent projet de Modification n°3 du PLU a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 27 juin 2018.*

- Fleury-sur-Orne est identifiée comme commune de la « Couronne urbaine » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 4 744 habitants en 2015, en croissance, avec + 2,7 % par an entre 2012 et 2015. Le projet de la ZAC des Hauts de l'Orne ajoutera environ 4 100 habitants en 15 ans.
- Elle abritait 2 347 logements en 2015. La ZAC des Hauts de l'Orne ajoutera 1 800 logements en 15 ans.
- La commune compte 2 415 actifs dont 16,4% vivant et travaillant dans la commune. Elle est bien fournie en équipements et commerces.
- La route d'Harcourt (RD562), entrée d'agglomération au sens du SCoT, structure le développement du bourg de Fleury-sur-Orne sur le coteau surplombant la vallée de l'Orne.

#### B/ Projet de la Commune

##### - Objets de la procédure :

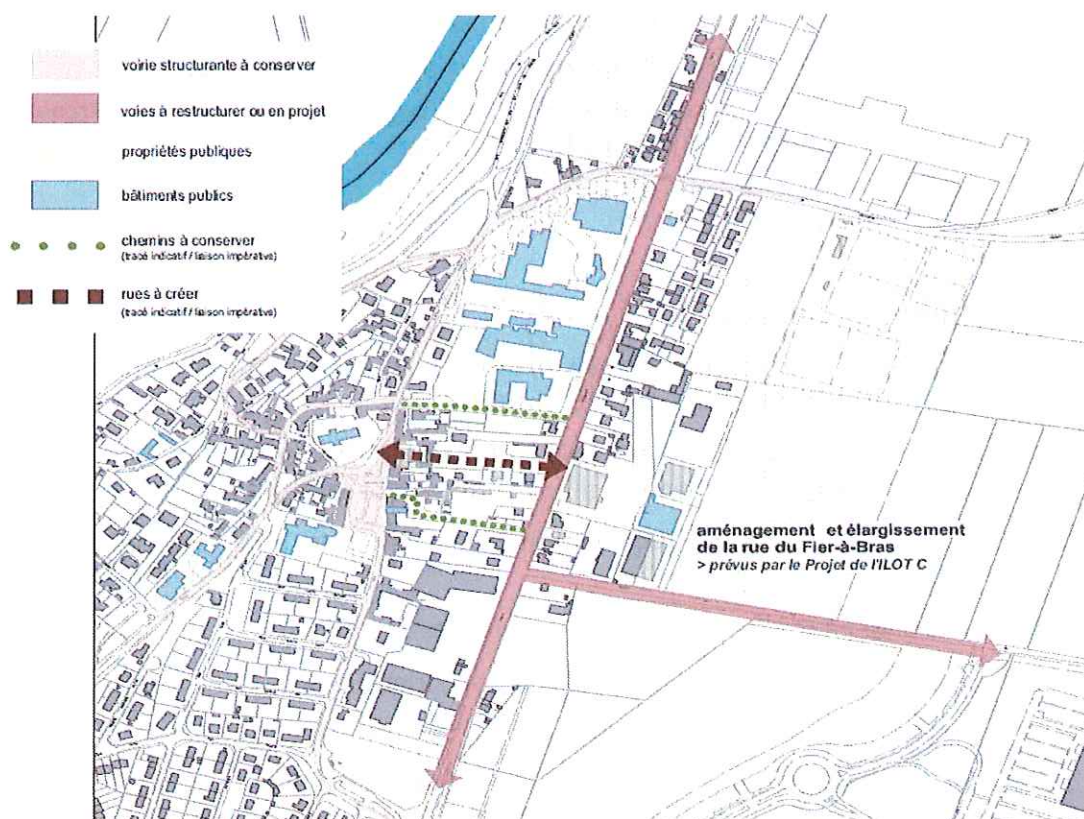
La modification n°3 du PLU de Fleury-sur-Orne vise à :

- Favoriser la rénovation du centre-bourg et de ses espaces publics,
- Organiser son ouverture (dont commerciale) sur la route d'Harcourt,
- Définir la structure et les formes urbaines qui favoriseront son extension à partir de la Route d'Harcourt et du chemin du Fier à Bras en favorisant l'implantation de nouveaux commerces et services mais aussi de logements collectifs.

La présente modification n°3 concerne les secteurs situés à l'Ouest de la route d'Harcourt, elle crée une OAP et elle modifie les règlements écrit et graphique, ainsi que les emplacements réservés et elle crée une servitude de projet sur le secteur Sud-Ouest (L151-41 Code de l'urbanisme).

**Objectifs :**

- Organiser l'implantation de nouveaux commerces, services et logements collectifs au centre de la commune,
- Créer une nouvelle rue est/ouest,
- Conforter les liaisons cyclo-pédestres est/ouest existantes,
- Permettre la constitution d'un nouveau front bâti le long de la Route d'Harcourt, en cohérence avec ceux en cours de construction ou à venir sur l'autre côté de la voie, et ceci, grâce à de nouvelles formes urbaines,
- Préserver l'identité paysagère du centre bourg, en assurant la cohérence architecturale, depuis la place Jean Jaurès, entre les constructions existantes et celles à venir.





**Orientations de l'OAP :**

- La réurbanisation des parcelles situées entre la place Jean Jaurès et la Route d'Harcourt sera organisée dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble qui s'appuiera sur le foncier maîtrisé par la collectivité.
- Une nouvelle rue est/ouest sera ouverte. Elle permettra l'extension de la zone commerciale jusqu'à la Route d'Harcourt donnant au centre commerçant plus de visibilité et d'accessibilité.
- Des axes cyclo-pédestres est/ouest seront préservés au nord et au sud du secteur pour faciliter les échanges entre les quartiers existants et ceux à venir à l'est.
- Les nouvelles constructions en façade sur la Place Jean Jaurès pourront compter 3 niveaux droits (1Rez-de-chaussée+2étages). Elles présenteront des volumes et des façades harmonieuses avec le paysage urbain qui caractérise cette partie historique du Vieux Fleury, que cela concerne les toitures ou les façades de pierre de Caen.
- Côté Route d'Harcourt, et en bordure du site, les immeubles à venir pourront présenter jusqu'à 5 niveaux, soit :
  - 1 Rez-de-chaussée + 3 étages + 1 niveau sous comble ou en attique ;
  - 1 Rez-de-chaussée + 2 étages + 2 niveaux sous comble ou en attique ;
 Ils formeront un alignement, en cohérence avec l'aménagement de la Route d'Harcourt, tel qu'illustré par la coupe de principe présentée ci-après.

**- Modification du règlement écrit :**

- Création de deux sous-secteurs au sein des zones UB et UC pour mettre en œuvre les orientations de l'OAP. Ils sont indicés « f » : UBf et UCf.
- Suppressions des dispositions des articles 5 (surface minimale pour l'assainissement individuel) et 14 (COS) devenues inopposables depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.
- L'article 11 est revu pour supprimer l'interdiction des imitations de matériaux et préciser les règles sur les clôtures.
- L'article 17 sur la prise en compte des hauteurs est précisé.
- Les définitions du COS, de la SHON et de la SHOB sont supprimées.
- La définition du lotissement telle qu'elle résulte du CU est intégrée.
- Les normes de stationnement sont modifiées dans l'article 12 :
  - Mise en annexe du PDU.
  - Cycles : une aire de stationnement aménagée, couverte et équipée lors de la construction de nouveaux établissements, entreprises ou logements d'une surface minimale de 3m<sup>2</sup>.
  - Véhicules automobiles, toute destination : ajout de la notion de respect du PDU dans la bande de 400m de part et d'autres des lignes de tramway ou des lignes de transports en commun à haut niveau de fréquence.
  - Véhicules automobiles pour habitations collectives : suppression du nombre minimal de places de stationnement à réaliser en fonction de la surface de la construction (1 place par 50m<sup>2</sup>) ; ajout de places minimales par typologie de logements (T1/T2 : 1 place ; T3/T4 : 1,5 places ; T5... : 2 places). Inscription de l'obligation d'au moins une place par logement en parking sous construction ou sous terrasse (le reste sur les espaces collectifs ouverts et mutualisables).
- Le dernier cadastre est pris en compte dans le règlement graphique mis à jour.
- L'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 portant sur le classement sonore des infrastructures routières du Calvados est pris en compte.

**- Création d'une servitude de projet sur le secteur Sud-Ouest (L151-41 Code de l'urbanisme) :**

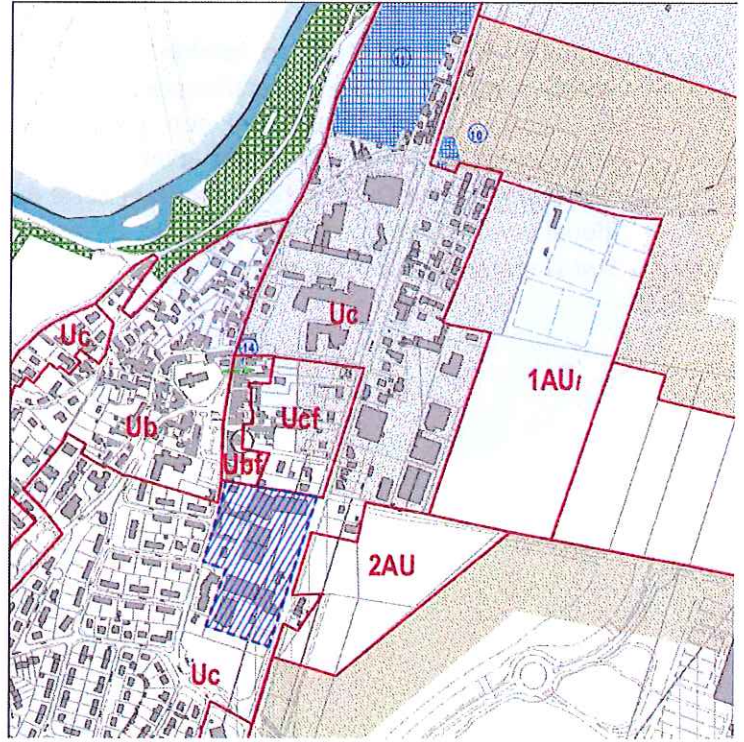
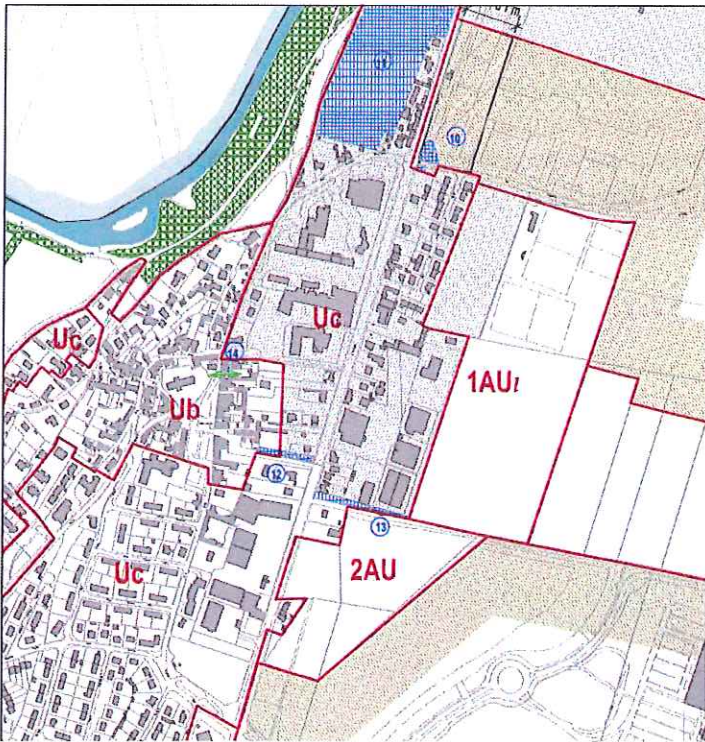
Actuellement, ce secteur en bordure de la route d'Harcourt porte un ensemble de hangars à vocation commerciale et du stationnement. La commune souhaite procéder à la réurbanisation de ce secteur afin de poursuivre son projet de rénovation/extension de son centre-ville. Cela participerait à la mise en œuvre d'un alignement urbain et à la création de nouvelles voies et transparences Est-Ouest. Afin d'organiser cette évolution dans le cadre d'un projet d'aménagement global et cohérent, il est retenu à court terme de disposer d'une servitude de projet sur le secteur Sud-Ouest (zone rayée de bleu) :





**Extrait du règlement graphique avant modification**

**Extrait du règlement graphique après**



**RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

 LIMITE DE ZONE



ESPACES BOISÉS CLASSÉS EXISTANTS OU À CRÉER / article L113 du CU



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER) au profit de la Commune



12 - Liaison entre le centre bourg et la Route d'Harcourt	560 m <sup>2</sup>
13 - Élargissement du CR4 dit « du fier à bras »	750 m <sup>2</sup>



SERVITUDE D'URBANISATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-41 DU CU  
Secteur inconstructible pendant 5 ans à compter de la date d'approbation du PLU sauf pour les constructions ou extensions de constructions de moins de 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Corridor d'influence d'entrées de ville supports de lignes à niveau élevé de service (zone 2) en application du PDU

**ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

-  ACCÈS OU RUES À CRÉER LORS DE L'AMÉNAGEMENT
-  ACCÈS OU CHEMINS À CRÉER POUR LES PIÉTONS ET/OU LES CYCLISTES

NOTA : Pour les voies ou chemins, le tracé est indicatif, la façon est impérative.

**POUR INFORMATION :**



PÉRIMÈTRE de la Z.A.C. DU PARC D'ACTIVITÉS



PÉRIMÈTRE de la Z.A.C. D'HABITAT DES HAUTS DE L'ORNE



ZONE DE SUSPICION DE PRÉSENCE DE CARRIÈRES SOUTERRAINES



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL (15/05/2017) :

- RD814 (catégorie 1 - 300m)
- RD562 (catégorie 3 - 100m)
- RD562a (catégorie 3 - 100m)
- RD562a (catégorie 2 - 250m)
- RD562a (catégorie 4 - 30m)
- Avenue d'Harcourt (catégorie 4 - 30m)
- Avenue Général Lapérine (catégorie 5 - 10m)

**Proposition :**

Suite à la Commission Urbanisme Règlementaire du 06 septembre 2018, un avis favorable est proposé sur le projet de Modification n°3 du PLU de Fleury-sur-Orne, assorti de la réserve suivante au titre du SCoT Caen-Métropole :

La Modification n°3 a notamment pour objet d'organiser l'implantation de nouveaux commerces. Il est alors nécessaire, dans le règlement écrit du PLU, de traduire les conditions d'implantation des équipements commerciaux définies dans le DAAC, ou de faire un renvoi au DAAC. Cela concerne pour la commune les projets commerciaux de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (voir les localisations préférentielles, en Introduction du DAAC, le Champ d'application, partie 1.2 du DAAC et les Conditions générales d'implantation des équipements commerciaux définis comme importants, partie 2 du DAAC).

**Vote :**

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

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Modification n°3 du PLU de Fleury-sur-Orne, assorti de la réserve ci-dessus énumérée.
- **DIT** que la présente 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 extrait conforme

Le Président

Joël BRUNEAU



Envoyé en préfecture le 10/10/2018

Reçu en préfecture le 10/10/2018

Affiché le



ID : 014-251403184-20180921-DBS24\_2018-DE