SEPHIE DEVELOPPEMENT

PROJET D'AMENAGEMENT A FLEURY SUR ORNE
SECTEUR DES TERRASSES

ÉTUDE D'IMPACT – RESUME NON TECHNIQUE

Ref : 24-013 // Mars 2025

Modifications suite au retour de la MRAE

QUARANTE DEUX

I. PRESENTATION DU PROJET

Le SCoT Caen-Métropole prévoit de « renforcer leur dynamique de construction » sur la commune de Fleury-sur-Orne en sa qualité de commune de la couronne urbaine. Pour répondre aux objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) communal a fléché plusieurs projets à réaliser sur la commune.

Le présent projet s'implante sur une des zones identifiées au PLU comme urbanisable et sous Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ce secteur a été choisi en sa qualité de dent creuse bien desservi par les réseaux et en raison de sa proximité au centre-ville et à la future extension du tramway de Caen (une vingtaine de minute à pied).

L'opération prévoit la réalisation de voies, réseaux, espaces verts, pistes cyclables et cheminements qui desserviront les futurs logements.

L'objectif du projet est de répondre aux objectifs du SCoT d'un point de vue à la fois urbanistique et environnementale en proposant une grande diversité de parcelles dans un quartier paysager.

Les 7,1 ha du site peuvent être décomposés comme suit :

- Un premier secteur dédié aux activités économiques sur la partie nord-est longeant la route d'Harcourt ;
- Un second secteur présentant une mixité avec activités le long de la route d'Harcourt et zone d'habitat à l'ouest de l'opération en lien avec les quartiers existants.

Près de 2 ha du site seront majoritairement plantés, à l'interface avec les boulevard périphérique et route d'Harcourt.

Le programme prévoit au moins 191 logements ceux-ci viennent compléter les 59 logements déjà construits dans le cadre de la réalisation du projet Villa Jardin – Esprit City. La somme de ces deux parcs de logements est conforme aux objectifs de l'OAP qui en prévoit un total de 250.

Cet aménagement est décrit dans ce dossier. Les valeurs exactes de nombre de lots ainsi que leur typologie seront fixées par le dépôt des permis d'aménager mais ne seront modifiées qu'à la marge par rapport à ce dossier pour ne pas remettre l'économie générale du projet en cause.

II. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Compte tenu de la superficie du projet, les éléments suivants s'appliquent :

- Code de l'environnement :
  - Article R122-2 : Évaluation environnementale
    - Rubrique 39 : *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 4 et 10 ha ;*
      - Le terrain d'assiette du projet, de 7,1 ha a donné lieu au dépôt d'une demande au Cas par Cas. L'autorité environnementale a soumis le projet à la réalisation d'une évaluation environnementale.
      - L'avis est donné en annexe.
      - Le projet est donc finalement soumis à évaluation environnementale.

  - Article R214-1 : Dossier loi sur l'eau
    - 2.1.5.0 : *Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :*
      - De 7,1 ha. Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration)

Des permis d'aménager seront déposés et c'est à ce titre qu'une évaluation environnementale est conduite.

III. SYNTHESE DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC INITIAL SU SITE

Dans le cadre de l'étude d'impact et plus particulièrement pour permettre la conception du projet, il est réalisé un diagnostic complet du site et de son environnement. Celui a soulevé les contraintes, les objectifs et les atouts suivants :

Limites géographiques et desserte :

- Le projet est situé en limite sud de l'urbanisation de Fleury Sur Orne en limite avec le périphérique caennais.
- La ville de Fleury-sur-Orne est particulièrement attractive et a été fléchée pour l'urbanisation de Caen la Mer en raison de son haut niveau de service.
- Le site du projet est particulièrement bien desservi :
  - Périphérique caennais au sud, autrement appelée N814. Il est séparé du projet par une bade végétalisée et une voie communale appelée « chemin perdu »,
  - D562a à l'est. Cet axe permet de relier le périphérique aux centres de Fleury Sur Orne et Caen,
  - La Grande rue et de Basse Allemagne au nord du projet.
  - Transports en commun et réseaux dont réseau de chaleur urbain à proximité
  - Les études de trafic montrent qu'un flux de véhicules supplémentaire pourra être intégré aux infrastructures existantes sous conditions de quelques aménagements simples.
- Sur la partie ouest, les voies sont plus confidentielles et réservées à la desserte du quartier.

Biodiversité :

- Le site se trouve dans un contexte urbain et est en partie en friche et en partie en monoculture (actuellement exploité à titre gracieux et provisoire en attente de l'urbanisation à venir).
  La qualité agricole des terres du projet a un intérêt limité.
- Il présente un intérêt patrimonial faible.
- Contribuer à créer et renforcer des continuités écologiques dans le projet.
- Le projet n'est pas situé dans ou à proximité d'une zone Natura 2000 ou ZNIEFF
- Le site ne présente pas de zone humide

Climat :

- Prendre en compte l'objectif du SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) concernant l'utilisation de sources d'énergie décarbonée.
- Promouvoir dans les règlements de l'aménagement le recours aux d'énergies renouvelables.
- Mettre en œuvre dans le cadre des matériaux, des travaux, des process, des mesures permettant de réduire l'impact sur les gaz à effet de serre.

Gestion des eaux pluviales :

- Le site présente un dénivelé important et une perméabilité élevée.
- Le bassin versant amont est très réduit.
- L'exutoire du site est l'Orne. Il convient de gérer les eaux à la centennale pour limiter les inondations en aval.
- L'état écologique et chimique de l'Orne est relativement bon et doit le rester.

Desserte par les réseaux et disponibilité :

- Les réseaux d'électricité, de chaleur, de télécommunication, d'eau potable et d'assainissement sont aptes à desservir le projet.
- La station d'épuration aval est bien dimensionnée pour traiter les effluents du projet.
- La consommation d'eau doit être maîtrisée, pour réduire la tension sur le secteur.
- Des aménagements doivent être réalisés par le syndicat à l'échelle de la communauté de commune.

Sous-sol :

- Absence de cavités souterraines sous le site du projet.
- Risque potentiel de glissement de terrain à l'ouest du projet. Ne pas construire sur la zone.

Risques concernés par le site :

- Inondation, Retrait gonflement des argiles, Radon, Cavité : nuls.
- Sismique : faible.
- Mouvement de terrain : potentiel en partie basse, ne pas y construire de bâtiments.
- Bruit : Le bruit alentours n'est pas de nature à impacter la santé humaine sauf sur la façade Est où des mesures sont à prévoir.

IV. PRESENTATION DU PROJET

L'opération concerne une extension urbaine au sud de la commune. Elle s'inscrit dans la continuité du développement urbain, entre des secteurs déjà urbanisés et boulevard périphérique.

Le projet prévisionnel a été défini par les intentions suivantes :

- Former des valeurs paysagères de grande échelle afin de rééquilibrer développement et milieu végétal restauré,
- Créer un boisement total sur la frange périphérique dans lequel s'intègre les poches de stationnement et un grand verger étendu,
- Favoriser les activités physiques avec des usages comme le parcours vélo ou le parcours sportif,
- Insérer un cordon arboré en limite ouest, rupture et respiration verte,
- Permettre tant que possible la connexion avec l'environnement urbain et le désenclavement du site,
- Former un réseau piéton et cycle riche pour rejoindre le giratoire route d'Harcourt et ainsi favoriser la relation aux transports en commun et à la praticabilité à vélo sans pente,
- Créer une entrée principale au sud,
- Créer une seule voirie en pente douce qui traverse le terrain en diagonale permettant l'optimisation de l'espace public soutenue par une trame piétonne forte Est Ouest de la rue centrale vers les ilots d'habitats,
- Développer un quartier multifonctionnel grâce à un cœur de quartier actif et facilement accessible des habitations, ouvert sur l'axe d'Harcourt et à une mixité de la typologie du logement,
- Miser sur un tissu urbain plus resserré développant plus de convivialité,
- Créer un cône de vu vers l'église de Basse Allemagne pour la mise en valeur du patrimoine bâti,
- Inciter des logements à s'orienter de manière dominante vers l'Ouest dans le sens de la pente et du soleil.
- Un ilot sur socle de parkings de hauteurs variables assez basses met en valeur le bâtiment signal prescrit dans l'OAP du PLU.
- Gérer le stationnement de manière fonctionnelle par la création :
    - Dans la partie bureaux, environ 288 places seront aménagées, sous forme de parking silo. Ce décompte pourrait varier en fonction des activités qui s'installeront.
    - Chaque logement disposera soient d'une place en parking souterrain soit d'une place à proximité immédiate du logement pour les maisons individuelles.
    - 64 places supplémentaires sont réparties, soit en poche, soit le long des rues.

Le programme prévoit des logements qui seront répartis entre maisons individuelles groupées et logements intermédiaires et logements collectifs dont certains en logements sociaux ou logements en accession abordable.

Des immeubles de bureaux et de commerces seront également aménagés en partie est et seront desservis par des stationnements aérien et souterrains. Leur architecture et leur abord seront pensés de manière à souligner et mettre en valeur l'entrée de ville.

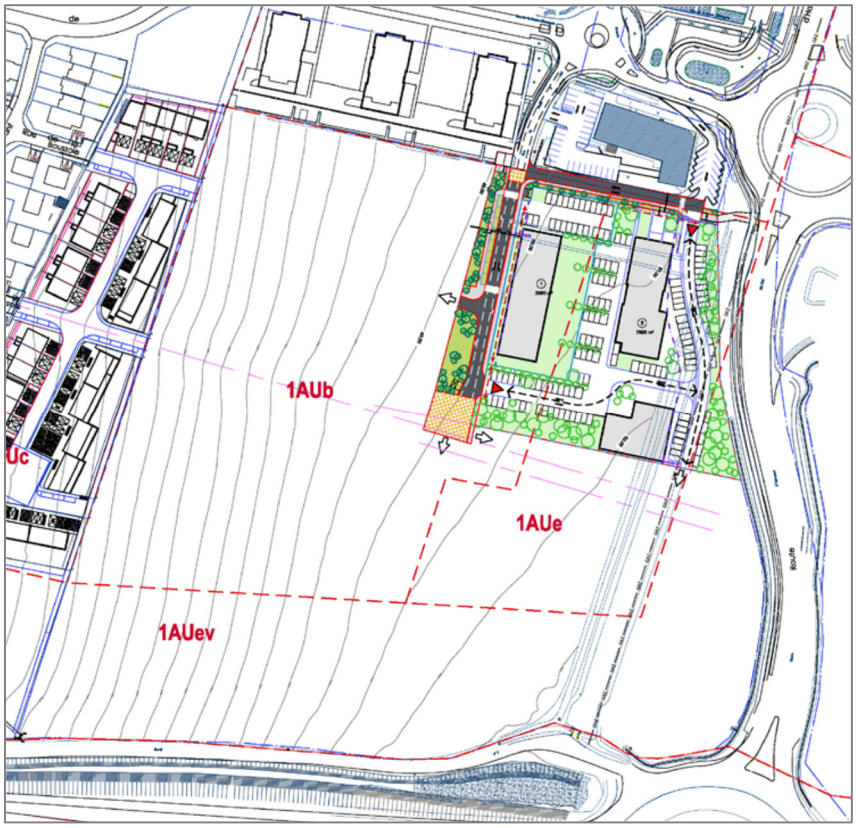

Figure 1 : Plan d'aménagement partie « PA1 » du projet - Source : Vert Latitude

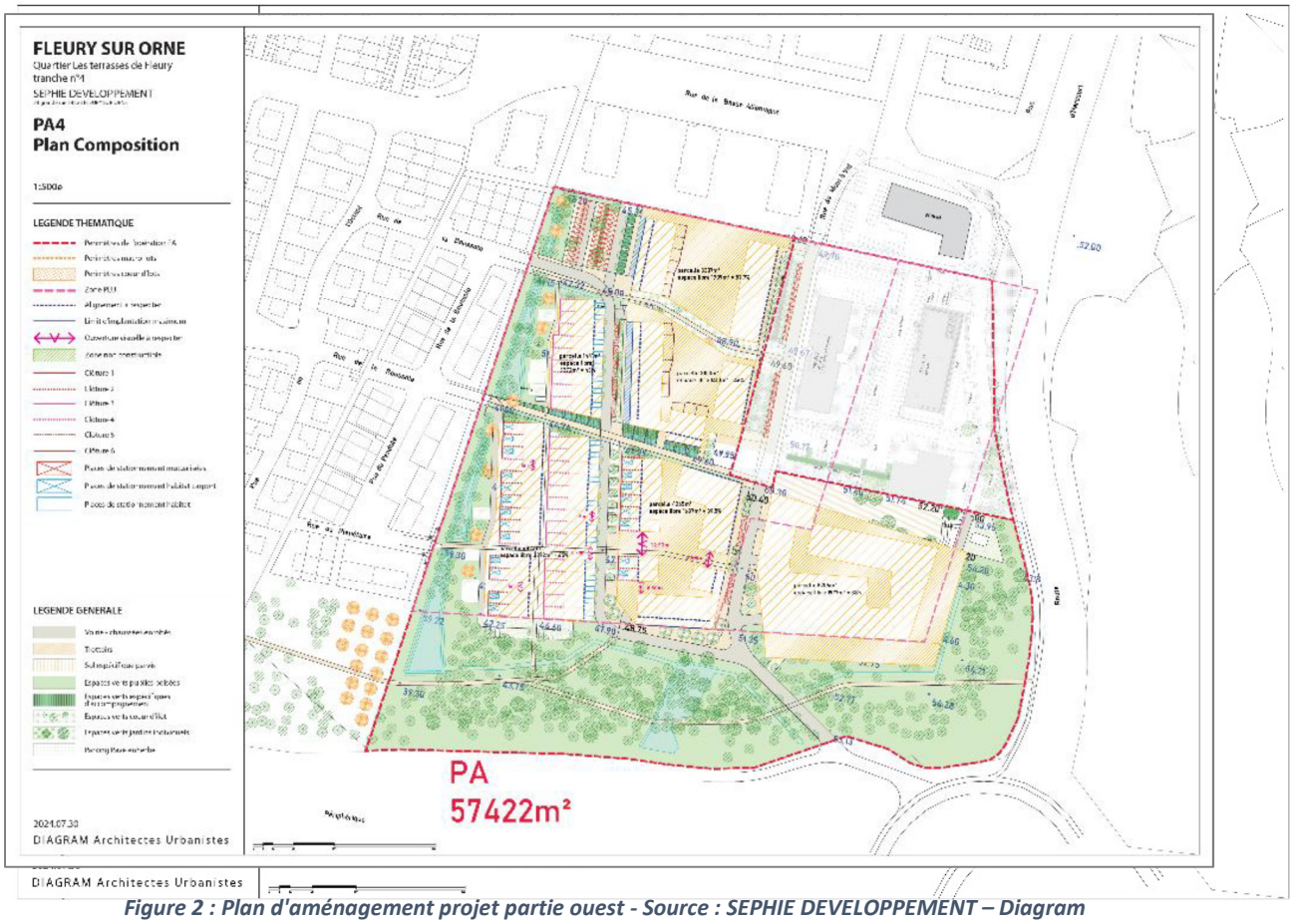

Figure 2 : Plan d'aménagement projet partie ouest - Source : SEPHIE DEVELOPPEMENT – Diagram

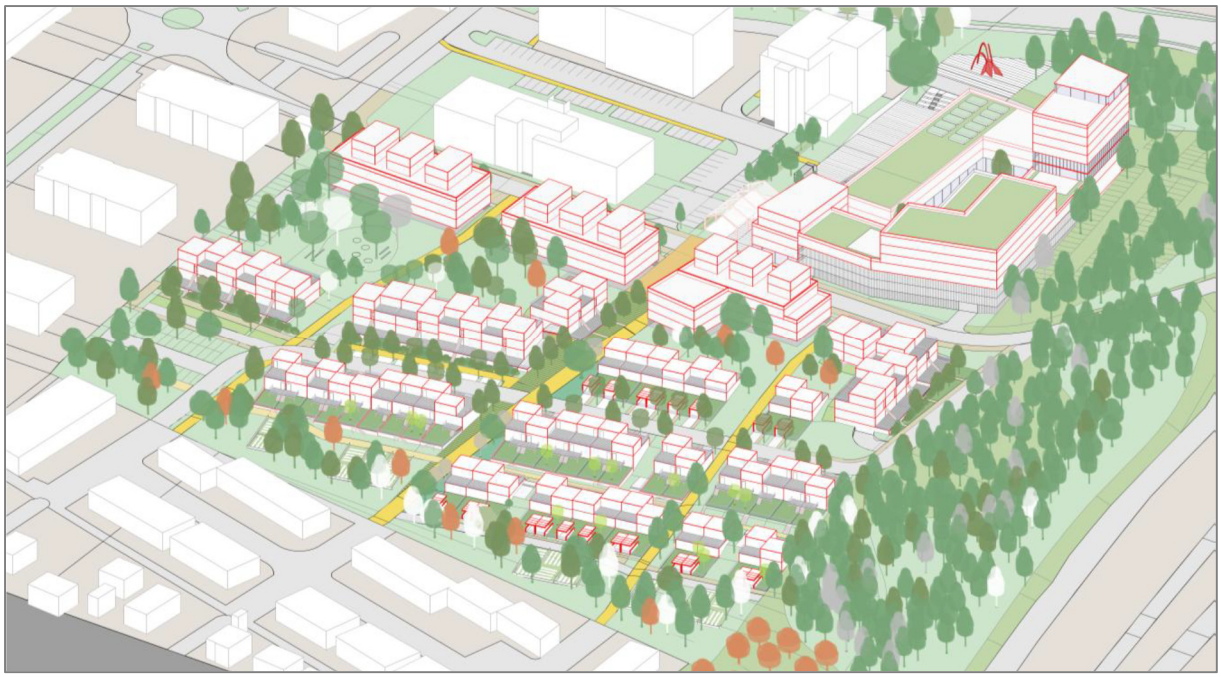

Figure 3 : Schéma en vue aérienne du projet - Source : SEPHIE DEVELOPPEMENT – Diagram

V. IMPACTS ATTENDUS

Les principaux impacts attendus sont les suivants :

- Impacts temporaires au cours du chantier (poussières, bruits, …).
- Augmentation du volume de flux de véhicule à prendre en compte, compte tenu des flux de circulation existants sur site.
- Pas d'impact négatif sur le milieu hydraulique superficiel avec une gestion des eaux pluviales sécurisée contre la pollution accidentelle et ne présentant pas de rejet hors de l'opération.
- Impact positif en termes de biodiversité par la création de haies.
- Impact positif sur la trame verte et bleue par la création d'un paysagement très qualitatif de l'opération.
- Pas d'impact sur une zone naturelle ou protégée (type NATURA 2000).
- Impact économique sur les entreprises agricoles pris en compte et compensé.

VI. MESURES D'EVITEMENT / REDUCTION / COMPENSATION

Il s'agit ici d'un récapitulatif des principales mesures décrites dans le dossier.

1. POINTS POSITIFS :

- Aspect démographique : le statut de zone urbaine de Fleury-sur-Orne sera conforté.

2. MESURES D'EVITEMENT

- Réalisation d'un projet urbain dans la frange urbaine pour lutter contre l'étalement urbain.

3. MESURES DE REDUCTION

- **Confortement du de la trame verte et bleue** :
  - L'aménagement du site prévoit de multiplier les typologies d'espaces verts : haies, zones humides pour la gestion des eaux pluviales, fonds de parcelles aménagés, travail sur les strates de végétation (Herbacées, arbustifs, arborescent, …). Cela va contribuer à créer des biotopes variés et de créer des corridors permettant aux différentes espèces de se déplacer d'une zone à l'autre, de passer d'une zone de nourrissage à une zone de nidification ou de repli, …
- Pendant la **période de travaux**, des actions seront mises en place pour minimiser les impacts du chantier.

- **Gestion des eaux pluviales sur une protection centennale** :
  - le fait de réaliser des ouvrages de gestion des eaux pluviales sur ce niveau de protection permet de réduire de manière importante l'impact du projet sur les écoulements pluviaux. Il a été prévu de pouvoir traiter un épisode météorique d'occurrence centennale.
  - Ces solutions sont intégrées au budget global des travaux de l'opération.
  - Les solutions de conception hydraulique seront vérifiées par les services de l'Etat suite à la communication des plans de récolement des ouvrages exécutés.

- La mise en place d'un **projet paysager** :
  - Le projet paysager qualitatif mis en place influe sur plusieurs thématiques du projet :
    - Il permet des ouvertures sur les éléments remarquables autour du projet.
    - Il permet aussi de créer un espace de vie ouvert à chacun et permettant aux personnes de profiter du site via les chemins piétons créés.
    - Enfin par le biais de l'intégration de toutes les strates de végétation, il permet de recréer des biotopes propices à la biodiversité.

Mesures de compensation

L'aménageur prend en charge les coûts d'aménagement du projet y compris ceux relatifs aux mesures prises pour préserver l'environnement en phase chantier. Le chiffrage de cet aménagement n'est pas encore connu.

L'aménageur prend en charge les coûts de paysagement du site. Le chiffrage de cet aménagement n'est pas encore connu.