Communauté Urbaine de Caen la mer

plan local d'urbanisme de Fleury-sur-Orne

www.caenlamer.fr

POS élaboration — approuvée le 17.08/1978
POS révision — approuvée le 29.09/1995
PLU élaboration — approuvée le 21.09/2006

Modification n° 1	30.10/2008
Modification n° 2	30.06/2010
Mise en compatibilité	07.07/2016
Modification n° 3	13.12/2018

pièce n° 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables P.A.D.D.

APROBATION

vu pour être annexé à la délibération
du conseil communautaire
en date du 30 JANVIER 2020

le Président, **Joël BRUNEAU**

Portée et contenu réglementaire du P.A.D.D.

Le PADD présente le cadre que les élus souhaitent donner au devenir de leur territoire pour les deux décennies à venir (sachant que d'ici là, le PLU devrait être intégré au PLUI programmé sur CAEN LA MER).

Il explicite les choix qui seront déclinés en orientations et règles dans les autres pièces du PLU.

Il est compatible avec les documents et programmes supra-communaux qui s'imposent à l'aménagement et à l'urbanisation du territoire (SCOT, DAAC, PDU, PLH, ...).

A l'inverse, les outils opérationnels (ZAC, ...) qui seront mis en œuvre pour l'aménagement du territoire communal devront être compatibles avec ses orientations.

ARTICLE L151-5* DU CODE DE L'URBANISME

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

version applicable au 1er janvier 2019

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

PLANCHE 1 :

> pour l'organisation de l'urbanisation à venir

PLANCHE 2 :

> pour la structuration du réseau de desserte

PLANCHE 3 :

> pour le déploiement d'une trame verte et bleue et la mise en valeur du paysage, de la vallée au plateau

PLANCHE 4 :

> pour la qualité du cadre de vie et la création d'un réseau rendant accessible à pied ou en vélo les sites et équipements récréatifs, les équipements et services collectifs et les espaces naturels.

BESOINS, OBJECTIFS ET PROJETS POUR L'AMÉNAGEMENT À VENIR DU TERRITOIRE

01- FLEURY-SUR-ORNE, UN TERRITOIRE DE PROJETS POUR CONFORTER LE CŒUR URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE

Fleury-sur-Orne présente une somme d'atouts qui font de son territoire l'un des principaux espaces de projets de l'agglomération caennaise, pour les deux décennies à venir.

Si les choix d'expansion urbaine sur le plateau sud, retenus dans les années 90 lors du «bouclage» du boulevard périphérique par le sud et l'ouest, vont se concrétiser et leur intérêt se renforcer, ils se concrétiseront par une urbanisation plus «durable» que celle imaginée il y a 30 ans.

Elle s'envisage dorénavant à l'échelle de Caen la mer, au service de la dynamique du cœur métropolitain. Elle vise à la construction d'une ville attractive pour ses habitants et ses actifs, grâce à la création de quartiers «intenses», c'est-à-dire animés et denses, dotés de nouvelles infrastructures urbaines (tramway, réseau de chaleur, fibre optique...) mais aussi environnés de vastes espaces naturels et récréatifs, auxquels ils seront connectés par des réseaux cyclables et pédestres.

02-CONFORTER ET ACCROÎTRE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET RÉSIDENTIELLE AU SUD DU CŒUR URBAIN DE CAEN LA MER

Les espaces compris entre les quartiers historiques de Fleury à l'ouest, ceux plus récents d'Ifs Plaine à l'est et ceux de Caen au nord, qu'ils soient destinés à de nouveaux quartiers d'habitat, à de grands équipements collectifs ou à de nouvelles activités économiques, présentent de nombreux atouts :

- ces espaces sont très proches du cœur urbain de l'agglomération caennaise ;
- ces espaces sont au centre de l'une des principales mailles du réseau routier de l'aire urbaine caennaise ;
- ces espaces accueillent le prolongement de l'une des trois lignes du tramway de l'agglomération caennaise ;
- ces espaces sont bordés par l'un des principaux poumons verts de l'agglomération caennaise, le parc périurbain d'intérêt agro-environnemental des vallées de l'Orne et de l'Odon.

Ainsi, vu leurs potentialités urbaines, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU propose un développement urbain durable fondé sur quatre grands objectifs :

AXE 1 : Tirer partie des atouts du «Plateau Sud»,
pour accroître la dynamique économique et l'attractivité résidentielle de l'agglomération caennaise en déployant des espaces d'accueil pour des entreprises et de grands équipements métropolitains.

AXE 2 : Transformer la route d'Harcourt en avenue urbaine,
elle structurera l'urbanisation (ou la réurbanisation) des différents quartiers et espaces du plateau.

AXE 3 : Conforter et étendre le centre-ville de Fleury-sur-Orne,
en rénovant son centre-bourg et en l'ouvrant sur l'avenue d'Harcourt, grâce à l'urbanisation ou à la réurbanisation des espaces situés de part et d'autre.

AXE 4 : Déployer un réseau d'espaces et d'équipements récréatifs au sein d'une vaste trame verte et bleue d'intérêt écologique et paysager,
il s'initiera dans la boucle de l'Orne et irriguera le plateau urbanisé, grâce à un dense réseau cyclable et pédestre et une trame d'espaces verts et récréatifs.

LES GRANDS CHOIX POUR L'URBANISATION, L'ÉQUIPEMENT ET L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

03- UN TERRITOIRE D'ACCUEIL POUR DES ÉQUIPEMENTS OU DES ACTIVITÉS D'ENVERGURE MÉTROPOLITAINE

La commune de Fleury-sur-Orne compte dès à présent des services à l'échelle de CAEN LA MER, comme un collège en bordure de la ville de Caen, le centre de maintenance du Tramway de la communauté urbaine ou de grands commerces d'échelle métropolitaine. Le campus 3 de l'agglomération caennaise, sur Ifs, ou la plaine de Jeux, sur Caen, la jouxte.

Son territoire reçoit l'une des portes d'entrée dans l'agglomération caennaise, la Route d'Harcourt, qui relie sa partie la plus urbaine, grâce à deux échangeurs sur son boulevard périphérique.

Sa desserte présente et à venir et le foncier mobilisable sur son plateau, en bordure d'Ifs et de Caen, et au nord de Saint-Martin-de-Fontenay, en font un territoire d'accueil pour de nouveaux grands équipements ou services, en complément de ceux présents sur le Plateau Nord. Elle dote ses espaces d'atouts pour de nouvelles activités économiques dans un contexte d'évolution des pratiques commerciales (et logistiques) ou de développement des économies numériques.

Le projet d'urbanisation facilitera leur implantation. Il organisera des synergies entre ces équipements, activités ou services, dès qu'ils pourront partager les mêmes espaces ou infrastructures, du fait de même besoins ou de temporalités d'occupation différentes : partage d'aires de stationnement, d'équipements de production d'énergie ou de desserte pas les transports en commun.

La mixité fonctionnelle y sera pondérée en fonction de la nature des activités et des équipements.

04- UN TERRITOIRE D'ACCUEIL POUR DE NOUVEAUX QUARTIERS D'HABITAT OFFRANT DES PARCS DIVERSIFIÉS DANS DES CADRES DE VIE DE QUALITÉ

04a - *UNE PRODUCTION RÉPARTIE SUR LE TERRITOIRE ET PHASÉE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (P.L.H.)*

Fleury-sur-Orne accueille l'un des plus importants potentiels fonciers pour la création de nouveaux quartiers de logements au sein de l'espace urbain délimité par le boulevard périphérique de l'agglomération caennaise. Il justifie l'arrivée sur le territoire communal d'équipements et services structurants ou de grandes infrastructures, comme la ligne 3 du tramway, ou le réseau de chaleur déployé à partir de la chaufferie bois de la Grâce de Dieu.

En compatibilité avec les orientations du PLH 2019-2024 de CAEN LA MER, il sera planifié la création d'environ 200 logements ou hébergements* par an (en moyenne), dont la moitié sera réalisée dans la ZAC des HAUTS DE L'ORNE.

L'urbanisation se déploiera sur le plateau pendant environ 3 PLH, avec une densité au moins égale à 35 logements par hectare.

Rappels des opérations déjà programmées :

> «HAUTS DE L'ORNE» : 1800 logements sont prévus par la ZAC créée en 2011. Les livraisons ont commencé en 2019 ;

> «ÎLOT C» : environ 900 logements ou hébergements.

.

*Hébergement : au sens du PLH, sont visées les structures d'accueil de personnes à besoins spécifiques (étudiants, personnes âgées, personnes handicapées ou en difficulté…) ; cela ne vise donc pas l'hôtellerie commerciale.

04b - *UNE PRODUCTION DIVERSIFIÉE ET ÉQUILIBRÉE DANS DES CADRES DE VIE DE QUALITÉ*

Pour une production équilibrée et cohérente avec les besoins locaux, seront visées :

- une offre abordable à destination des familles, qui devra se déployer dans des quartiers équipés pour les déplacements actifs (à pied ou en vélo) et ouverts sur des espaces naturels et récréatifs ;
- une offre diversifiée pour répondre tant aux besoins des plus jeunes, qu'ils travaillent ou soient étudiants, qu'à ceux des plus âgés ou des plus fragiles ;

En , pour préserver un juste équilibre social et générationnel,

- les parcs de logements seront créés en compatibilité avec les orientations du PLH,
- la répartition des productions par taille de logements sera régulée,

Pour urbaniser des quartiers à haute qualité du cadre de vie, une attention particulière sera apportée à :

- la qualité des logements : ensoleillement hivernal, espaces extérieurs attenant,
- la durabilité des quartiers : mise en place conjointe d'espaces verts et récréatifs et de réseaux de voies cyclables et pédestres, etc.
- l'implantation des logements à l'écart des secteurs de risques et de nuisances majeures.

05- UN TERRITOIRE D'ACCUEIL POUR DE NOUVELLES INFRASTRUCTURES DE DESSERTE, DE RÉSEAUX ET DE COMMUNICATION

05a - *PROLONGER LA LIGNE 3 DU TRAMWAY*

La ligne 3 du Tramway sera prolongée jusqu'au cœur des HAUTS DE L'ORNE, en 2020.

L'urbanisation du plateau à moyen et long terme, mais aussi la lutte contre les gaz à effet de serre qui impose la réduction de la part des déplacements automobiles, engagent à réserver dès à présent l'espace nécessaire à son prolongement jusqu'à l'entrée sud de la ville de Fleury-sur-Orne.

Sa mise en œuvre contribuera à limiter l'engorgement routier au centre de l'agglomération, et dotera les quartiers à venir d'une desserte et d'un cadre de vie attractifs.

En conséquence, l'urbanisation à venir réservera l'espace nécessaire au prolongement de la ligne dans l'avenue d'Harcourt. Elle réservera en entrée de ville, l'espace nécessaire à un parking-relais.

En attendant, une aire de covoiturage sera aménagée.

05b - *DÉPLOYER À TRAVERS LA COMMUNE UN RÉSEAU CYCLABLE ET PÉDESTRE À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE MAIS AUSSI DES DESSERTES LOCALES*

> VOIR PLANCHE N°4

Par sa position entre le centre de l'agglomération caennaise, le plateau sud et la vallée de l'Orne, le territoire communal offre d'intéressantes opportunités de maillages des réseaux cyclables et pédestres, à l'échelle de l'aire urbaine de Caen.

En conséquence, l'urbanisation à venir intégrera la création de différentes voies sur le réseau cyclable et pédestre structurant qui la dessert. Elles s'inscriront dans le maillage qui relie le centre de Caen et les villages de la plaine sud, par ses grandes avenues, de la vallée de l'Orne aux quartiers urbains du plateau.

A ce réseau structurant, qui se devra d'être confortable et sécurisé pour favoriser l'accroissement sensible des déplacements sans voiture, s'ajoutera dans le dessin de chaque quartier, un réseau de proximité.

05c - *POURSUIVRE LA MISE EN ŒUVRE D'UN MAILLAGE D'AVENUES À L'ÉCHELLE DE L'ESPACE À URBANISER ENTRE LE SUD ET LE NORD DE LA COMMUNE*

> VOIR PLANCHE N°2

L'urbanisation des espaces compris entre Normandika et les Hauts de l'Orne d'une part, les quartiers du bourg de Fleury et ceux d'Ifs-Plaine d'autre part, impose la mise en œuvre d'un réseau viaire structurant qui relie, par différentes avenues, les deux accès vers et depuis le boulevard périphérique, au réseau structurant de l'agglomération caennaise, c'est-à-dire :

- au nord : à la Route d'Harcourt d'un côté, à l'Avenue du Général Laperrine de l'autre,
- à l'ouest : au centre-bourg de Fleury,
- à l'est : au parc d'équipements du Hoguet sur Ifs et au-delà, à l'échangeur sur le boulevard périphérique.

Ce réseau principal, justement dimensionné, entre le réseau urbain de la ville de Caen et les échangeurs sur le boulevard périphérique facilitera la hiérarchisation des flux et réduira les nuisances, dans les quartiers d'habitat ou de bureaux. Il permettra la division des flux qui transitent entre le centre et la périphérie de l'aire urbaine, et le ciblage des axes destinés aux poids lourds.

Il sera complété par un réseau secondaire et local maillé et hiérarchisé.

05d - *RÉSERVER L'ESPACE NÉCESSAIRE AU BOUCLAGE DU SECOND GRAND CONTOURNEMENT ROUTIER AU SUD DE L'AGGLOMÉRATION CAENNAISE*

> VOIR PLANCHE N°2

Le contournement sud de l'agglomération caennaise est un projet ancien qui vise à la création d'un second raccordement entre les autoroutes A13 à A84.

Deux tronçons sur quatre existent : le premier tronçon RN158 / RD562 est ouvert depuis 2008, le second RD613/A13 l'est depuis 2012. Les deux derniers tronçons ne font pas partie de la programmation autoroutière de l'État pour la période 2015 / 2025.

Pour autant, un fuseau en permettant la réalisation leur sera réservé, pour préserver la possibilité de finaliser cette infrastructure qui fait l'objet d'un Projet d'Intérêt Général.

Pour la commune de Fleury-sur-Orne, il concernera l'espace situé au sud du Boulevard périphérique dans le prolongement du 1er tronçon.

05e - *ÉQUIPER LA PARTIE NORD DU TERRITOIRE AVEC UN RÉSEAU DE CHALEUR*

Dans le cadre de la politique de maitrise des consommations énergétiques et de valorisation des énergies renouvelables de Caen la mer, la partie nord du territoire communal sera équipée d'un réseau de chaleur déployé à partir de la nouvelle chaufferie bois de la Grâce de Dieu, sur Caen.

Il desservira les nouveaux quartiers d'habitation des Hauts de l'Orne et ceux prévus carrefour entre l'avenue d'Harcourt et le chemin du Fier à Bras, dans le cadre de l'urbanisation ou la réurbanisation du centre ville.

05f - *POURSUIVRE L'ÉQUIPEMENT NUMÉRIQUE SUR LE TERRITOIRE*

Il est lié essentiellement à l'attractivité des parcs d'activités mais aussi des quartiers. Dès à présent, le parc d'activité NORMANDIKA dispose d'une desserte de grande qualité et la ville déploie une politique d'accessibilité au numérique en direction de tous les publics.

06- UN TERRITOIRE À URBANISER AUTOUR D'UNE VASTE TRAME D'ESPACES MIS EN VALEUR POUR LEUR INTÉRÊT AGRICOLE, ÉCOLOGIQUE ET/OU PAYSAGER

06a - *PÉRENNISER ET RENFORCER UNE TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE QUI PRÉSERVE LE RÉSERVOIR ÉCOLOGIQUE QU'EST LA VALLÉE DE L'ORNE ET IRRIGUE LE TERRITOIRE JUSQU'À LA FORÊT D'IFS*

Ce territoire urbain s'insère entre deux grands réservoirs écologiques :

> VOIR PLANCHE N°3

- les espaces agro-naturels de la boucle de l'Orne que délimite la Rue de Saint-André et qui se prolongent au sud-ouest par les parcs boisés de grandes propriétés et au nord-ouest par des coteaux boisés,
- la forêt d'IFS, vaste espace récréatif qui forme une transition boisée entre la ville et le boulevard périphérique.

Le projet d'urbanisation préserve un vaste corridor écologique au nord du boulevard périphérique qui pérennise leur liaison.

Cette trame verte et bleue principale sera complétée par une trame secondaire, formée d'espaces récréatifs ou paysagers qui s'insèrent ou s'insèreront dans l'urbanisation, et contribueront à la qualité de vie au sein des quartiers et à l'accessibilité à des espaces de nature et/ou de loisirs, depuis chacun.

Le maillage de haies le plus structurant sera préservé et complété ainsi que les plantations d'arbres ou d'arbustes, pour leur contribution à la biodiversité urbaine et à l'agrément du cadre de vie.

L'intérêt de ces différents milieux sera préservé grâce à une gestion adaptée, tant des espaces agro-naturels, que des espaces récréatifs ou paysagers qui les composent.

06b - *MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE AGRICOLE ET FAVORISER LE MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE PÉRIURBAINE*

Si les potentialités urbaines des espaces compris entre les quartiers historiques de Fleury à l'ouest, ceux plus récents d'Ifs Plaine à l'est et ceux de Caen au nord, conduisent à envisager leur urbanisation pour la dynamique métropolitaine de l'agglomération caennaise, l'espace agricole n'en sera pas moins urbanisé avec parcimonie, l'occupation agricole sera préservée dès que possible durant le temps de mise en œuvre des projets et les liens entre l'économie agricole et la vie urbaine seront favorisés.

Ainsi, l'urbanisation du Plateau sud répondra aux objectifs de maitrise de la consommation de l'espace et de modération de l'étalement urbain retenus par le SCOT DE CAEN MÉTROPOLE à l'échelle de son territoire, et ceci à double titre :

> Pour les quartiers d'habitat

À proximité du centre de l'agglomération caennaise, l'urbanisation ou la réurbanisation des quartiers d'habitat seront réalisées avec des objectifs de densité nettement supérieurs à ceux prévus dans les espaces périurbains et ruraux situés plus au sud de l'aire urbaine.

Ils seront compatibles avec la densité résidentielle nette minimale (au sens du SCOT), retenue par le PLH de CAEN LA MER qui est 15% supérieure à la précédente.

Pour limiter l'étalement urbain :

- les nouvelles urbanisations favoriseront dès que possible la mutualisation des espaces de services (dont de stationnement) ;
- l'espace affecté au stationnement sera aménagé de façon à pouvoir être réduit au fur et à mesure de l'équipement du territoire par les modes doux de déplacement (prolongement de la ligne de tramway jusqu'au centre-ville ; création d'un réseau cyclable etc.), avec pour objectif une réduction d'un tiers des places de stationnement nécessités par le logement (de 2 à 1,33 place par logements), grâce à une mutualisation, à une meilleure gestion du foisonnement et à une baisse du taux d'équipement des ménages favorisée par des offres alternatives de déplacements performantes.
- La nouvelle réglementation du PLU, dans le respect du patrimoine écologique et paysager et des objectifs de mise en œuvre d'une trame verte secondaire, favorisera la densification de l'occupation et la mobilisation du foncier équipé et desservi dans les quartiers existants.

> Pour les activités économiques et grands équipements

Pour limiter l'étalement urbain :

- les nouvelles urbanisations favoriseront dès que possible la mutualisation des équipements et des espaces de services (dont les aires de stationnement).
- La réglementation sera adaptée pour favoriser une plus forte densité dans les espaces à vocation économique.

06c - *FAIRE DE LA GESTION DE L'EAU UN ATOUT AU SERVICE DE LA BIODIVERSITÉ ET DE LA QUALITÉ DES CADRES DE VIE*

La gestion de l'eau est importante à double titre sur ce territoire :

- pour la maitrise des pollutions vu l'intérêt écologique des prairies humides de la boucle de l'Orne et vu la proximité de l'usine de production d'eau potable,
- pour la maitrise des risques liés aux ruissellements sur le plateau lors d'importantes pluies d'orage ;

Une gestion douce des eaux, bien que plus consommatrice en espace, présente des atouts majeurs en terme de biodiversité et de cadre de vie (que ce soit dans les quartiers résidentiels ou les parcs d'activités), lorsque les aménagements sont de qualité.

En conséquence, pour limiter les risques et produire des cadres de vie de qualité :

- le boisement des coteaux sera globalement préservé,
- le maillage de haies, parcs et jardins, sera conforté,
- l'imperméabilisation sera encadrée (en particulier sur les aires de stationnement),
- la maitrise de la densification (et la protection corollaire du patrimoine bâti et paysager) sera mise en œuvre sur la frange est du chemin des coteaux,
- la gestion douce des eaux (avec filtrage) sera favorisée pour limiter l'impact des recueils dans le réseau enterré,
- l'accompagnement paysager sera prescrit.

LES ORIENTATIONS SPÉCIFIQUES D'AMÉNAGEMENT ET D'URBANISME

O7 - DE LA «ROUTE» À «L'AVENUE» D'HARCOURT

**Faubourg : sont ainsi désigné les quartiers qui se sont déployés hors la ville ancienne, à ses portes, le long des routes qui y convergent. Souvent populaires, ils présentent une forme urbaine caractéristique, avec leurs petites maisons de ville et leurs ateliers, que l'expansion urbaine actuelle tant à supprimer.*

Cette voie est restée jusqu'à aujourd'hui une «route» en lisière des quartiers du vieux Fleury et de la basse Allemagne. Ce n'est que dans la traversée des quartiers de faubourgs*, qui depuis Caen se prolongent sur Fleury-sur-Orne, passé le Boulevard du Maréchal Lyautey, qu'elle a un profil de rue.

Artère structurante pour la desserte du plateau sud, le projet retient son aménagement en avenue urbaine et l'urbanisation ou la réurbanisation qualitatives de ses abords, sur la base des orientations suivantes :

- les échanges entre les quartiers à venir à l'est et les quartiers existants à l'ouest seront non seulement sécurisés mais aussi facilités. Le réseau viaire secondaire sera densifié à ses abords. Ainsi de nouvelles rues ou voies cyclo-pédestres seront aménagées lors des urbanisations ou ré-urbanisations à venir ;
- elle recevra les espaces nécessaires aux déplacements des piétons et des cyclistes ;
- tant que le choix de tracé du prolongement de la ligne de tramway jusqu'à l'entrée de ville ne sera pas connu, une largeur suffisante sera préservée pour permettre le passage du tramway ;
- ses abords seront urbanisés (ou réurbanisés) de façon à ce qu'elle devienne une artère urbaine animée dans la traversée du centre-ville : alignements d'immeubles, commerces et services en rez-de-chaussée sur certaines sections, etc. ;
- afin de rythmer la traversée des différents quartiers à venir, son profil évoluera au fur et à mesure de son approche vers le centre de l'agglomération caennaise. Ses abords se feront aussi plus urbains, dans la traversée du nouveau centre-ville de Fleury ;
- elle sera plantée d'alignement d'arbres, sur la plupart de ses sections ; ils cadreront la vue contribuant à maîtriser la vitesse des flux et agrémenteront le premier plan devant les immeubles à venir.

O8 - DU CENTRE-BOURG AU CENTRE-VILLE

Lors des choix concernant l'urbanisation de la partie nord du plateau, il a été retenu de conforter le centre-bourg avec ses commerces et son pôle de services à la population.

Le présent projet réaffirme cette orientation tout en la précisant, partant des objectifs suivants :

- renforcer l'attractivité du centre-bourg parallèlement au déploiement de l'urbanisation sur le plateau, en le rénovant et en y accueillant de nouveaux commerces, équipements et services ;
- l'ouvrir sur l'avenue d'Harcourt ;
- l'étendre pour qu'il reste le centre animé de la commune ;
- préserver son identité, les éléments paysagers qui la composent et le patrimoine historique de la commune.

Quatre secteurs pour quatre phases d'aménagement d'un nouveau cœur de ville animé et équipé

Le futur centre-ville se déploiera à partir des quatre espaces que délimitent le carrefour entre l'avenue d'Harcourt et le chemin du Fier à Bras. Chacun fera l'objet de projets urbains, durant les deux décennies à venir. Ils seront mis en œuvre progressivement en fonction de l'évolution des dessertes et de la programmation du PLH.

1ÈRE PHASE : RÉNOVATION ET RÉURBANISATION DU SECTEUR NORD-OUEST.

Il correspond au centre-bourg (autour de l'église), au pôle d'équipements publics et à l'îlot délimité par la Place Jean Jaurès et l'avenue d'Harcourt.

- Les espaces du centre-bourg seront rénovés.
- Le centre-bourg sera ouvert sur l'avenue à venir pour redynamiser sa structure commerciale dans le cadre d'un projet global qui organisera l'urbanisation / réurbanisation des parcelles «au dos du bourg».
- Le pôle d'équipements publics sera conforté (avec la construction d'une nouvelle école maternelle) et sera lui aussi ouvert sur la future avenue par des aménagements qui faciliteront les liens avec le pôle sportif situé à l'est.

2ÉME PHASE : URBANISATION DU SECTEUR SUD-EST.

Ce secteur correspond à l'espace délimité par l'actuelle Route d'Harcourt, la rue du Fier à Bras au nord, l'avenue de la Suisse normande à l'est et la Rue Marcel Cachin au sud. Ce secteur d'un peu moins de douze hectares comprend une urbanisation diffuse en bordure de la Route d'Harcourt et un site de jardins familiaux au sud-ouest.

- Son urbanisation, qui se déploiera durant près de trois PLH, fera la jonction entre les quartiers d'habitat du centre-bourg et le pôle de services à venir autour du magasin IKEA.
- Il a vocation à recevoir un important parc de logements qui contribuera à l'animation du centre-ville et à la création de commerces et services en bordure de l'avenue.
- Son urbanisation se structurera autour d'une coulée verte que traversera le grand mail qui s'initiera au niveau du parc urbain et qui intégrera les jardins familiaux pour partie relocalisés.

3ÉME PHASE : RÉURBANISATION DU SECTEUR SUD-OUEST

Il correspond à l'espace situé entre le 1er secteur et le cimetière. En bordure de la Route d'Harcourt, il reçoit un ensemble de hangars à vocation commerciale que devance un espace de stationnement peu qualitatif.

- La réurbanisation de ce secteur poursuivra la structuration urbaine engagée autour de la future avenue, en redéfinissant un alignement bâti, en accueillant de l'habitat, des commerces et des services, et en créant de nouvelles voies et transparences visuelles est-ouest.

4ÉME PHASE : RÉURBANISATION DU SECTEUR NORD-EST

Ce secteur qui fait face au pôle d'équipements collectifs et comprend le pôle sportif communal, accueillera le prolongement du grand mail et des trames viaires et vertes qui seront mises en place dans le cadre de l'aménagement des quartiers des Hauts de l'Orne.

- Son urbanisation, en transition avec les Hauts de l'Orne, terminera l'aménagement du nouveau centre-ville de Fleury-sur-Orne.
- De nouvelles transparences est-ouest seront ainsi aménagées.
- Il pourra être traversé par le prolongement de la ligne de tramway.

09 - NOUVEAUX CADRES DE VIE ET NOUVELLES MOBILITÉS

Pour la diversité des offres résidentielles sur la commune, des identités diverses seront développées. Pour autant tous les quartiers ont vocation à évoluer vers des constructions plus durables et à être mieux desservis par les modes doux de déplacements.

Sur les quartiers existants, la densification douce des formes urbaines sera privilégiée. Leurs atouts paysagers seront préservés.

Sur les nouveaux quartiers, L'intensité urbaine retenue s'accompagnera :

- d'une mixité fonctionnelle (que les quartiers soient destinés à l'habitat ou aux activités économiques), sous réserve de la prise en compte des risques et des nuisances,
- de la qualité paysagère des cadres de vie et du déploiement d'une identité paysagère,
- de l'accessibilité sans voitures aux différentes aménités urbaines.

Ainsi, il est retenu :

09a - Pour l'accès aux espaces récréatifs ou naturels

- Un grand mail nord/sud doublera la Route d'Harcourt à l'est. Cette coulée verte aménagée pour les piétons et les cyclistes, reliera le quartier le plus au nord, à l'entrée de ville sud ;
- Un réseau de voies vertes sera aménagé entre la vallée de l'Orne, le futur parc urbain des carrières et la plaine de jeux, à travers les quartiers des Hauts de l'Orne. Il reliera la voie cyclable de la Vallée de l'Orne et la Forêt d'Ifs ;

09b - Pour les déplacements du quotidien en vélo (ou en vélo-électrique)

- Le franchissement du carrefour routier sur le boulevard périphérique sera sécurisé ;
- Les aménagements sur la Route d'Harcourt et sur l'Avenue qui prolongera celle de la Suisse Normande, seront poursuivis. Ils seront réalisés de façon à faciliter les déplacements rapides depuis ou vers le centre de l'agglomération ;
- Au moins deux voies structurantes est-ouest, entre les quartiers d'Ifs et de Fleury, seront aménagées au sein des nouveaux quartiers des Hauts de l'Orne et au sud au sein du parc d'équipements et d'activités ;
- Chaque quartier sera doté d'accès sur des pistes cyclables et/ou voies vertes les reliant aux espaces naturels et récréatifs qui environnent le plateau sud ;

09c - Pour la qualité environnementale des nouveaux quartiers de logements

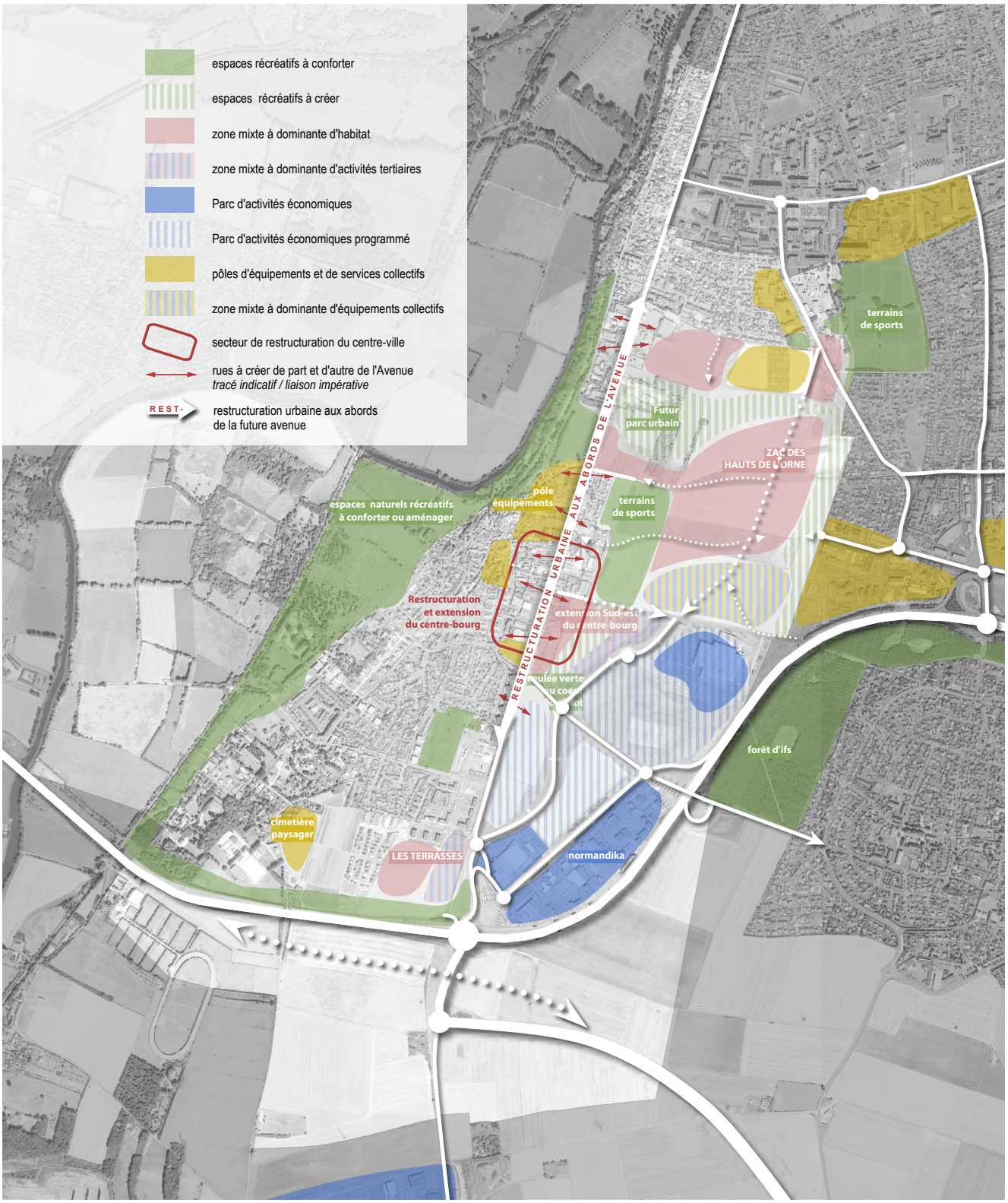
- Chaque logement sera doté d'un espace extérieur lié (loggia, balcon, terrasse, jardin...) ;
- La qualité d'ensoleillement des logements sera un objectif du projet de chaque opération d'aménagement et de construction ; la réalisation d'héliodons permettra de s'assurer de la maitrise des ombres portées pour préserver l'ensoleillement des pièces de vie l'hiver ; cette maitrise sera ensuite traduite dans le dessin des zones d'implantation des constructions ; elle favorisera la réduction des consommations d'énergie ;
- L'accès sans voiture, depuis chaque unité résidentielle, vers les services et équipements de proximité et les espaces naturels et récréatifs sera facile et rapide ;
- L'organisation des quartiers prendra en compte le bruit des infrastructures routières par une juste répartition des destinations, des volumes et des reculs.

Cartes du P.A.D.D.

fleury s/orne

planche 1 :

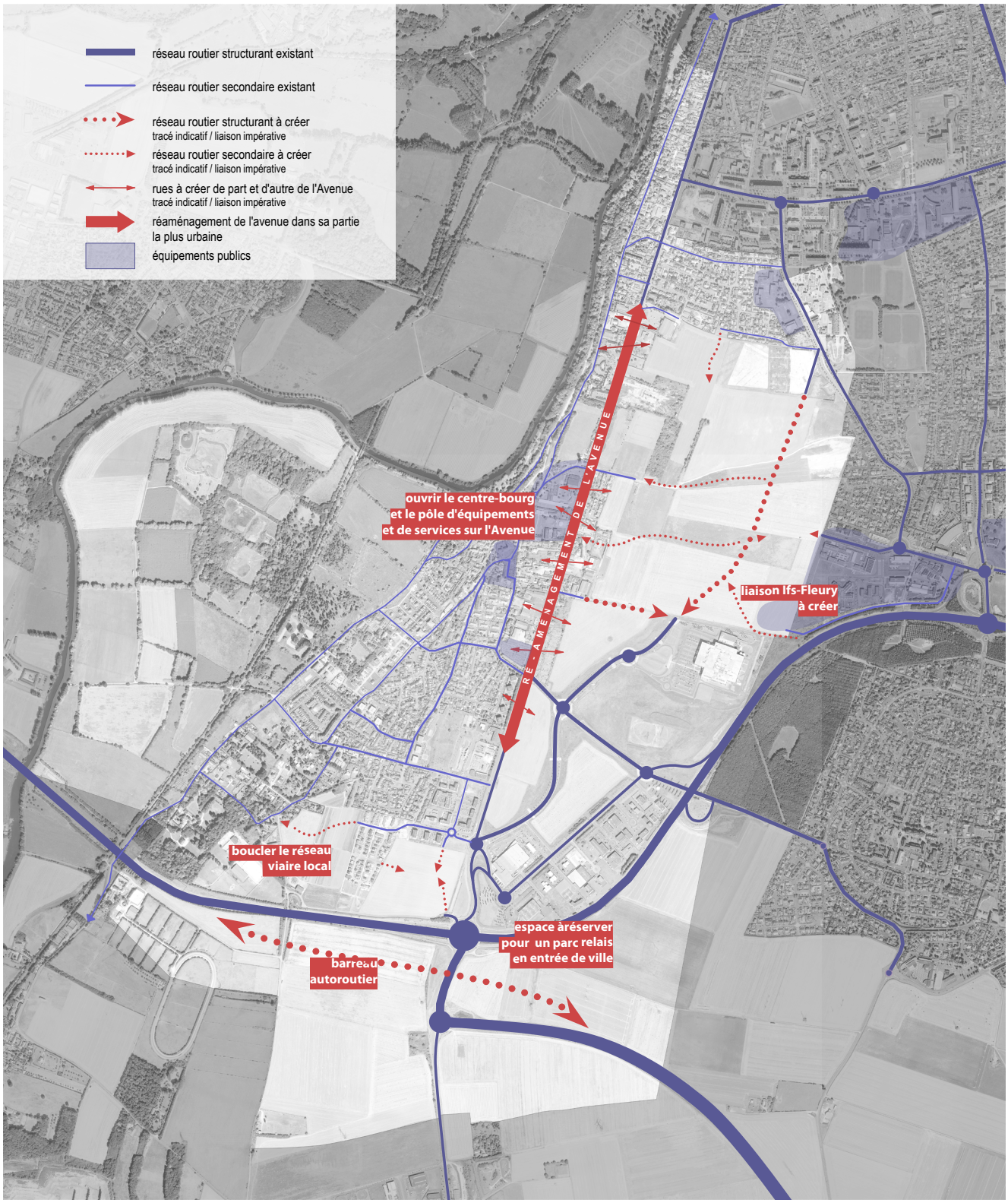
Orientations pour l'organisation de l'urbanisation à venir



fleury s/orne

planche 2 :

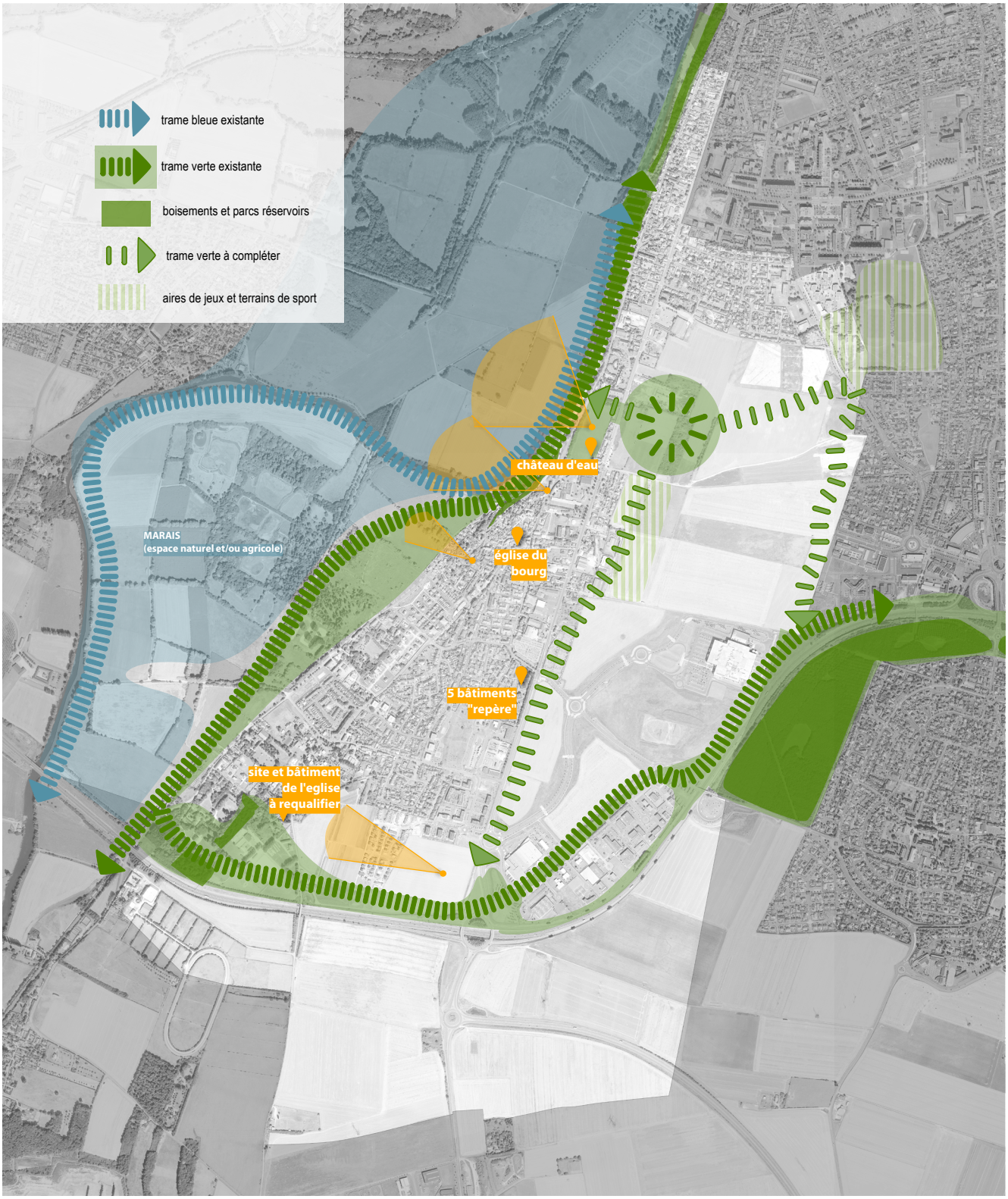
Orientations pour la structuration du réseau de desserte



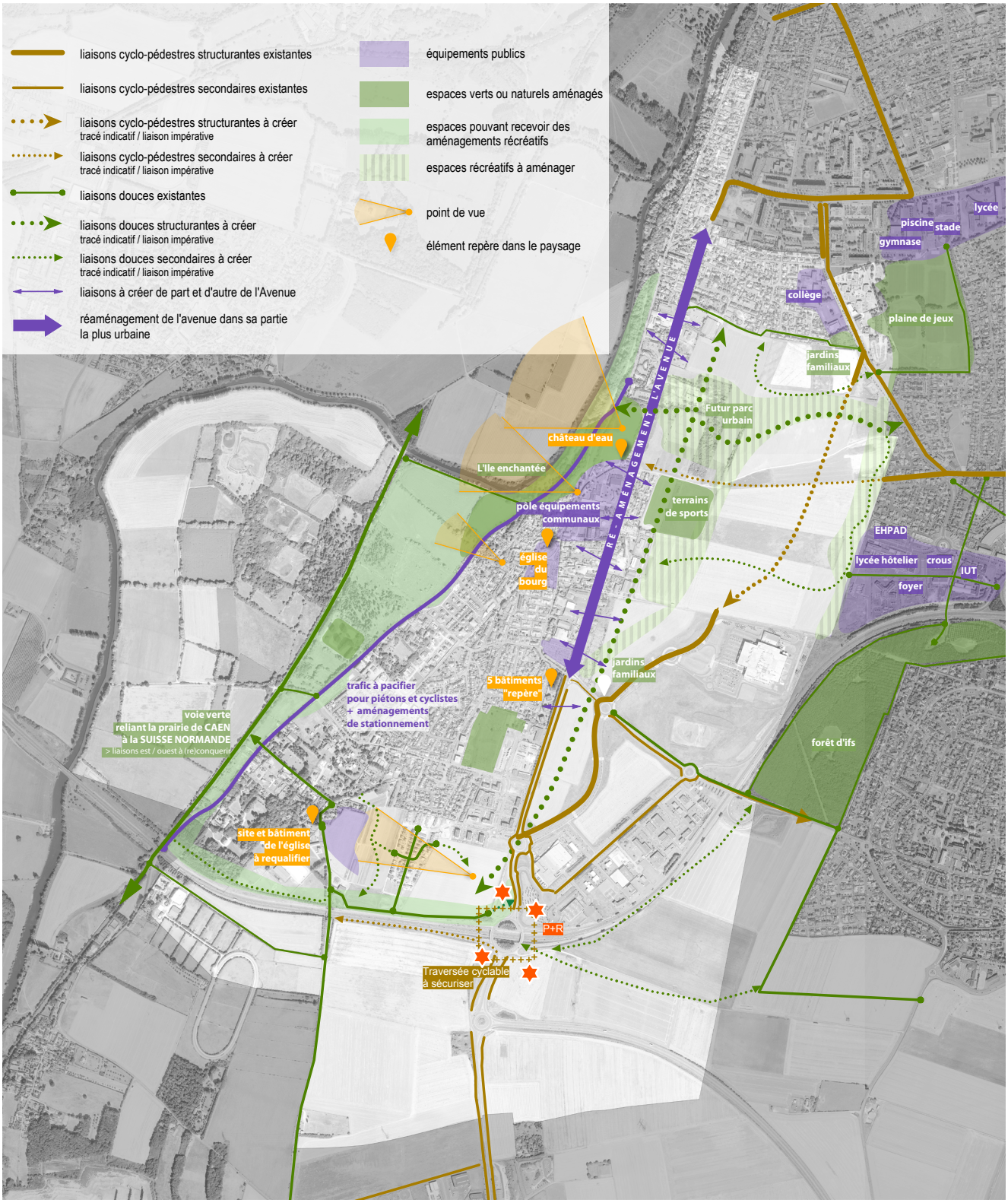
fleury s/orne

planche 3 :

Orientations pour le déploiement d'une trame verte et bleue et la mise en valeur du paysage, de la vallée au plateau



fleury s/orne

planche 4 :

Orientations pour la qualité du cadre de vie et la création d'un réseau rendant accessible à pied ou en vélo les sites et équipements récréatifs, les équipements et services collectifs et les espaces naturels