



PROJET D'AMENAGEMENT ILOT C – ZAC PARC D'ACTIVITES FLEURY-SUR-ORNE



NOTE DE PRESENTATION

1. ENJEUX ET OBJECTIFS :

1.1. OBJET DE L'OPERATION :

Le projet d'aménagement de l'ilot C a pour objectif d'aménager un site d'une superficie de près de 11,5 ha urbanisables au cœur de la commune de Fleury-sur-Orne.

Bénéficiant d'une localisation spécifique en interface avec le centre-ville de la commune et les espaces d'activités existants et en devenir de la ZAC Parc d'activités mais aussi d'un positionnement sur la route d'Harcourt à valoriser, le projet répond à de nombreux objectifs parmi lesquels :

> Créer une polarité, cœur de ville de Fleury en prolongement du centre-bourg existant :

- Traiter l'angle Nord-Ouest de l'ilot en tant que partie intégrante du centre-bourg en s'appuyant sur les développements en cours sur l'avenue d'Harcourt,
- Recherche d'une complémentarité programmatique à l'échelle du centre-bourg à valoriser.

> Transformer la route d'Harcourt en boulevard urbain :

- Définition du traitement de la route d'Harcourt en lien avec les retraits à observer,
- Intégration des réserves liées à la prolongation du tramway T3 et valorisation des espaces à court et moyen termes,
- Encourager la diversification des usages sur la route d'Harcourt : mobilité, animation, services...

> Créer et valoriser des continuités paysagères et écologiques au sein du site, en s'appuyant sur les jardins familiaux existants.

> Encourager une production de logements diversifiée et équilibrée :

- Développement d'une offre diversifiée pour répondre aux besoins des plus jeunes, qu'ils travaillent ou qu'ils soient étudiants, qu'à ceux des plus âgées,
- Diversité des typologies : petits collectifs, logements intermédiaire, résidences actifs, hébergement hôtelier, co-living...

1.2. LOCALISATION ET PERIMETRE D'OPERATION :

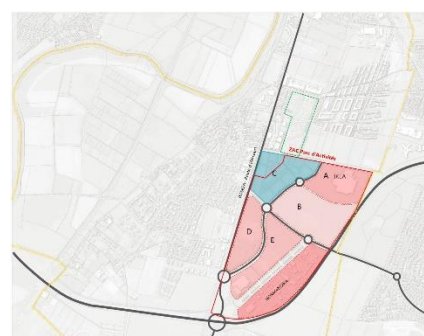
Partie prenante de la ZAC Parc d'Activité, le projet bénéficie d'un positionnement préférentiel le long de la route d'Harcourt mais aussi du boulevard périphérique de Caen.

D'une superficie d'environ 11,5 hectares, le secteur est cadré par :

- Les rues du Fier à Bras et du Stade au Nord,
- La route d'Harcourt à l'Ouest,
- La rue d'Ifs, RD120, au Sud,
- Et l'avenue de la Suisse Normande à l'Est.

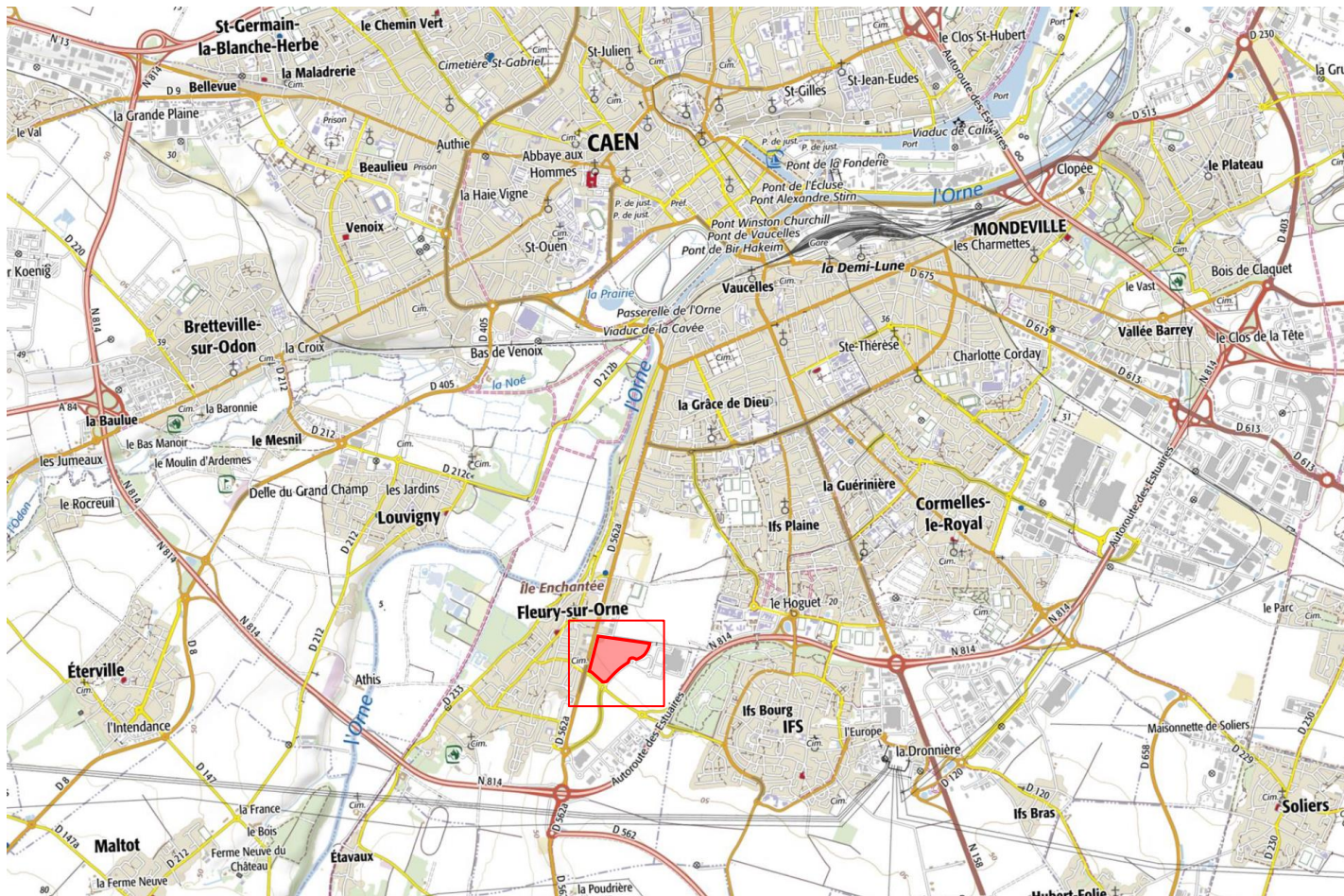
Le secteur de projet bénéficie ainsi d'un positionnement stratégique entre :

- Les espaces d'activités existants : intégration partielle à la ZAC Parc d'Activités et proximité d'IKEA,
- Le centre-ville de Fleury-sur-Orne : valorisation route d'Harcourt et traitement des perméabilités de part et d'autres de l'avenue d'Harcourt,
- Et des espaces en développement : un pôle sportif, la requalification du front Est de l'avenue d'Harcourt et différentes zones de logements.



Périmètre de ZAC et localisation de l'ilot C

PLAN DE LOCALISATION :



 Périmètre de projet

1.3. PRESENTATION DES ENJEUX :

Fort de son positionnement stratégique, le projet en cours de définition vise à apporter des réponses aux enjeux suivants :

1.3.1. Un nouveau quartier intégré à l'existant :

L'aménagement du projet s'inscrit en interface entre environnement urbain et environnement paysager, mais aussi en transition entre différentes entités programmatiques existantes ou projetées (ZAC Parc d'Activités, centre-bourg/ centre-ville, projets de logements, pôle sportif,...).

Les notions d'intégration à l'existant mais aussi de préfiguration des espaces de transition et de liaisons entre centre-ville élargi et espaces commerciaux sont centrales dans la conception du projet.

Le projet et sa programmation s'attache ainsi à :

- Aménager le futur ilot en tant que pièce urbaine constitutive du centre-ville élargi,
- Développer une diversité de logements en complémentarité avec l'offre existante et projetée à proximité immédiate, et notamment avec le centre-ville et les programmes de logements envisagés,
- Enrichir l'offre en foncier et immobilier d'entreprises en lien avec les activités existantes et en devenir sur le parc d'activités Normandika,
- Valoriser la proximité du Campus 3 d'Ifs,
- Et favoriser la continuité des espaces ouverts et paysagers à l'échelle de l'ensemble de la commune.

Ces enjeux poussent à définir un nouveau réseau viaire intégré à l'existant mettant en valeur les cheminements doux, piétons et cycles. Ce nouveau réseau viaire se devra d'intégrer le prolongement du tramway T3 au sein du site.

Le prolongement du tramway soulève des enjeux de rabattements piétons vers les futurs arrêts, de valorisation de l'offre de service à proximité directe des futurs arrêts et de restructuration de la route d'Harcourt.

La définition du programme et de la trame viaire à créer s'appuie ainsi sur cet objectif d'intégration tant aux espaces urbanisés qu'aux espaces ouverts et paysagers constitutifs du secteur. L'organisation urbaine permet de valoriser un nouveau quart sud-Est de ville à la commune du

Fleury-sur-Orne, confortant l'objectif de transition d'un centre-bourg à un véritable centre-ville, lisible et attractif.

1.3.2. Une programmation mixte, inscrite dans une double logique de réponse aux besoins en logements et de développement économique et commerciale :

Le projet d'aménagement vise à offrir une réponse à la fois aux besoins de développement et de diversification de l'offre de logements mais aussi aux objectifs de développement économique inscrit dans la ZAC Parc d'Activités.

L'offre en logement se veut répondre aux évolutions de la population fleuryennes :

- Fleury-sur-Orne est une commune de 4 904 habitants (INSEE 2019), en croissance, liée à plusieurs secteurs d'aménagement qui vont, à moyen terme, contribuer à doubler la population communale.
- Plus d'1/4 de la population a moins de 19 ans. Cette proportion est supérieure à toutes les échelles comparatives : départementale, régionale et nationale.
- La répartition des tranches d'âge est homogène, avec un léger avantage à la tranche 15-19 ans. La population est composée de petites structures familiales (1 à 2 enfants).
- La commune se compose de 62,9% de maisons et 36% d'appartements.
- Un tiers des fleuryens est hébergé dans le parc social (la proportion est presque le double de celle du Calvados).

La programmation à développer se veut répondre à cet ensemble de tendance via la définition de nouvelles typologies de logements : petits collectifs, logements intermédiaires à destination du public jeune caractéristique de la commune mais aussi résidences étudiantes/jeunes actifs et résidences seniors.

En termes quantitatifs, le projet prévoit la création d'environ **540 logements** sur l'ensemble du secteur.

Parallèlement à cette programmation à vocation résidentielle, le projet vise également à répondre aux objectifs de développement économique lié à la ZAC Parc d'Activités.

Il s'agit ici de répondre aux programmations existantes – Normandika, IKEA,... - via le développement de programme à destination des artisans et des petites et moyennes entreprises compatibles avec le logement.

1.3.3. Les espaces ouverts comme cadre de la conception urbaine et programmatique :

Le développement du quartier répond aux objectifs d'aménagement de nouveaux axes paysagers et écologiques inscrit au PADD de la commune.

Cette structuration des espaces ouverts vise à s'insérer dans les trames des grands espaces naturels : boucle de l'Orne, forêt d'Ifs. Elle pourra se traduire par le développement d'espaces paysagers ou récréatifs insérés dans l'urbanisation.

Actuellement marqué par la présence d'espaces ouverts et de jardins familiaux, le projet se doit ainsi de répondre :

- Au maintien, à la recomposition et à la pérennisation des jardins familiaux au sein du projet,
- Au développement de continuités paysagères au sein du site mais aussi, au-delà, vers les autres secteurs de projet et notamment à terme avec le pôle sportif au Nord de la rue du Fier à bras,
- A la constitution d'espaces paysagers, ouverts, récréatifs, et accessibles à tous, offrant des espaces de respiration pour les futurs habitants et usagers du secteur,
- Et à la constitution d'un réseau de circulations douces, piétonnes et cyclables.

La réponse à cet enjeu de valorisation des espaces ouverts au cœur du site s'insère dans la démarche d'aménagement porté à l'échelle du Plateau Sud de l'agglomération, dont le paysage assure les principales continuités.

2. PRESENTATION DU PROJET :

2.1. DESCRIPTION DU PROJET : PARTI D'AMENAGEMENT RETENU

2.1.1. Les principes d'aménagement :

Fort des enjeux décrits précédemment, le parti d'aménagement du projet s'appuie sur :

- la création du quart Sud-Est du centre-ville de Fleury-sur-orne
- la création d'un axe paysagé structurant, orienté Nord/Sud, structuré autour de différentes trames : parc, espaces récréatifs, jardins familiaux recomposés, coulée verte,...
- l'intégration du site à l'existant et la gestion des franges,
- et la valorisation des limites Nord et Ouest en lien avec l'arrivée du futur Tramway T3 et de sa station en limite de site.

Le site propose un ensemble cohérent structuré par les axes viaires qui le bordent et la définition d'une trame différenciée d'espaces paysagers facilitant les articulations entre les différents éléments de programme.

2.1.2. Le réseau viaire :

La trame viaire s'organise à partir des axes existants. Elle s'appuie sur :

- la création d'un axe reliant la route la rue du Fier à Bras à l'avenue de la Suisse Normande,
- et la création d'une voie de desserte pacifiée en cœur de site, permettant l'accès aux logements individuels et aux jardins familiaux.

Le schéma de voirie s'appuie ainsi sur :

- La requalification des axes structurants existants, préfigurant l'arrivée du Tramway :
 - la requalification de la Route d'Harcourt en boulevard urbain, faisant le lien avec le centre-bourg historique de la commune,
 - la requalification de la Rue du Fiers à bras / Rue du Stade, facilitant les articulations entre le site, le pôle sportif et les quartiers de logements,
- La création et l'aménagement d'axes de desserte internes au projet, connectés à l'avenue de la Suisse Normande et de la rue du Fier à Bras.
 - Ces voies de desserte interne permettent l'accès aux ilots en cœur de site, et notamment aux jardins familiaux et aux logements individuels.

Ces axes constituent l'armature viaire du secteur. Ils permettent la définition d'un bouclage viaire globale à l'échelle du site tout en assurant des points d'articulation avec les tissus urbains existants.

- Ce maillage est complété par des cheminements doux implantés sur les pénétrantes vertes Nord/Sud, permettant une dissociation des différents modes de déplacements.

Les accès au site se feront ainsi depuis :

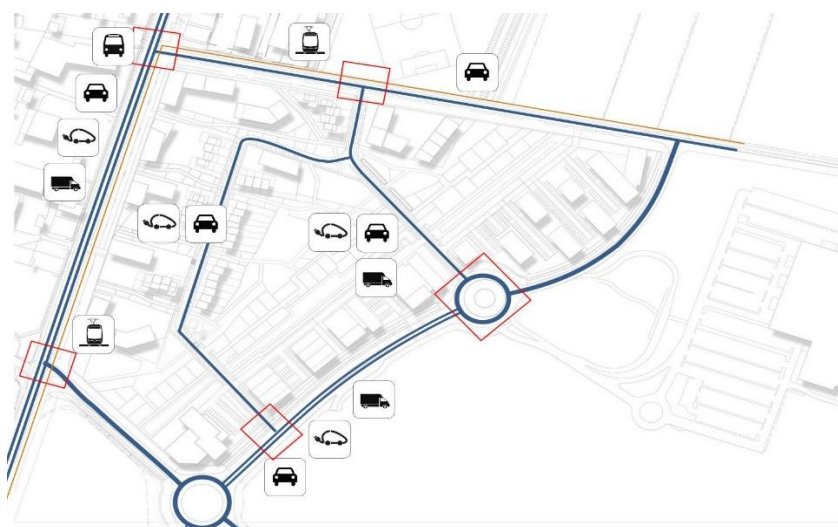
- La rue du fier à Bras,
- Et l'avenue de la Suisse Normande via le giratoire d'entrée d'IKEA et un autre point d'accès plus au Sud.

L'ensemble de la desserte des différents îlots à créer s'effectuera à partir de cette trame viaire.

Aucun accès n'est autorisé directement depuis la route d'Harcourt.

Les voiries feront l'objet d'aménagements qualitatifs mixant fonctionnalité urbaine (hydraulique, bassins, noues, clôture, gestion des limites entre espace public et espace privé) et composantes paysagères.

Schéma de voirie et usages



Proposition de profil – rue du Fier à Bras

2.1.3. La trame verte :

Le paysage du secteur s'appuie sur trois axes paysagers forts, structurant la trame verte de l'îlot en continuité avec les espaces paysagers existants ou projetés à l'échelle élargie.

La trame verte se concentre en cœur d'îlot accueillant trois typologies d'espaces :

- Le parc central, constitué d'une promenade plantée et boisée permettant de relier le pôle sportif au Nord,
- La relocalisation et la restructuration des jardins familiaux existants,
- Et un espace vert dédié à la gestion hydraulique aménagé de larges noues paysagères, permettant la gestion de l'interface entre les jardins familiaux et les espaces dédiés aux activités économiques.

Cette trame verte centrale est complétée par un réseau secondaire de sentes paysagères, reliant la trame centrale à la route d'Harcourt en s'appuyant les cheminements doux décorrélés des circulations automobiles.

Le paysage des trames vertes se prolongent au sein des cœurs d'îlot offrant des espaces de fraîcheur plus intimistes aux futurs occupants du secteur.

Le parti pris paysager pour l'aménagement de cette trame verte favorise les usages partagés des espaces selon leurs positionnements au sein du site. Il encourage une faible imperméabilisation du site tout en favorisant la mise en place de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.



2.1.4. Programmation et secteurs de projet :

Le site se divise en trois macro-lots principaux dont l'aménagement répond à leur situation spécifique :

- Secteur A : Valorisation de la route d'Harcourt et du quadrant Sud-Ouest du centre-bourg, à vocation résidentielle,
- Secteur B : Développement d'une programmation à dominante économique avec développement tertiaire, locaux mixte et locaux d'activités.
- Secteur C : Développement d'un bâtiment signal à vocation d'hébergement spécifique : résidence hôtelière ou co-living.



Secteurs programmatiques

A ce stade, les orientations programmatiques des différents macro-lots sont les suivantes :

- Le secteur A vise à participer pleinement à la constitution du quart Sud-Est du futur centre-ville recentré sur l'avenue d'Harcourt. A dominante résidentielle, il prévoit l'accueil de commerces et services de proximité au pied des immeubles de logements.
- Le secteur B prioritairement dédié à l'accueil d'activités tertiaires impliquées dans la « ville intelligente/ville connectée » (start-up, recherche, formation,...) ainsi qu'à l'aménagement de locaux mixte et locaux d'activités. Ce secteur sera aménagé façon campus : absence de clôtures, liaisons piétonnes faciles et directes entre immeubles.

- Enfin le secteur C, prévoit l'accueil d'une offre d'hébergement spécifique avec une fonction service. Les activités ciblées sont : résidence hôtelière, résidence services, co-living. Il est notamment envisagé la réalisation d'un bâtiment signal d'une hauteur de R+6 à R+8 sur ce secteur.

La programmation totale vise ainsi la réalisation de près de 540 logements à termes, ainsi que la réalisation de commerces et services de proximité et de locaux d'activités et locaux tertiaires.

2.1.5. Qualité urbaine, architecturale et paysagère :

La réalisation des différents programmes et notamment des logements s'attachera à intégrer les enjeux environnementaux et sociaux actuels.

Dans ce cadre, les bâtiments réalisés se veulent économes énergétiquement, intégrant la production d'énergie verte. Des panneaux solaires pourront ainsi être implantés sur les toitures terrasses, tirant profit des différentes orientations des bâtiments.

Les matériaux de construction utilisés seront issus de matériaux locaux ou biosourcés.

Enfin, les logements développés seront connectés et intelligents, permettant un suivi permanent des consommations énergétiques tout en offrant des opportunités de gestion à distance de son logement (chauffage, volet,...).

Par ailleurs, chacun des logements sera accompagné d'un espace ouvert ainsi que de création d'espace partagé entre les résidents : jardins partagés, cœur d'îlot, salle de fitness, salle de télétravail,... Ces espaces visent à favoriser les rencontres, les échanges et la mixité à l'échelle des programmes immobiliers et du quartier dans son ensemble.

2.2. LE PROJET AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

Insertion urbaine et paysagère du projet

L'intégration urbaine et paysagère de la ZAC s'appuie d'une part, sur la définition des trames paysagères décrites précédemment, et, d'autre part, sur la réalisation d'un maillage viaire et d'espaces publics hiérarchisés et connectés aux axes structurants préexistants – hormis la route d'Harcourt.

Le site s'insère ainsi dans un paysage existant et en devenir et vient conforter les futures continuités paysagères à travers :

- La création d'un mail planté en cœur de site, reliant le futur pôle sportif aux secteurs en développement au Sud. Fortement boisé, ce mail offre des espaces de respiration, de fraîcheur mais aussi de jeux pour les futurs résidents du quartier,
- La recomposition des jardins familiaux en interface entre les différents secteurs programmatiques et notamment en interface entre les logements et les espaces à vocation économique. Les jardins familiaux s'insèrent dans un parcours de promenade, offrant des espaces paysagers diversifiés et favorisant la richesse environnementale et écologique des espaces.
- Le développement de noues paysagères en transition entre espaces d'activités et jardins familiaux, favorisant la récupération des eaux pluviales.

Ces trois éléments paysagers cadrent le projet d'aménagement et garantissent sa bonne intégration à l'environnement paysager.

Ces principes participent également à la mise en place de dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

En effet, compte tenu des sols rencontrés et de l'absence de nappe proprement dite, les eaux pluviales seront infiltrées sur l'emprise du projet. Afin de réduire les surfaces des dispositifs d'infiltration, un système mixte associant des noues, des tranchées d'infiltration et des réservoirs enterrés est prévu.

Ce principe favorise le souhait de s'intégrer pleinement dans la continuité du centre-ville de Fleury sur Orne en évitant de créer de grands bassins d'infiltration à ciel ouvert.

Insertion environnementale

La réalisation de l'étude d'impact, menée par le bureau d'études BURGEAP mesure les impacts du projet sur son environnement et expose les mesures envisagées pour les diminuer voire les compenser.

Afin de minimiser ces impacts, le projet affiche une grande exigence environnementale.

La mise en place de dispositifs paysagers structurants, la limitation de l'imperméabilisation des sols (traitement paysager des parkings en surface), la définition de modalités alternatives de gestion des eaux pluviales, la préservation du caractère ouvert et végétal du site, la création de continuités paysagères et environnementales reliant les espaces ouverts remarquables et la valorisation des modes de déplacements doux, participent à cette bonne insertion environnementale du projet.