

# LES TERRASSES DE FLEURY-SUR-ORNE

## UNE ALLIANCE PUBLIC-PRIVÉ EXEMPLAIRE

N° 58

Déc.  
2013

QU'EN SAVONS-NOUS ?



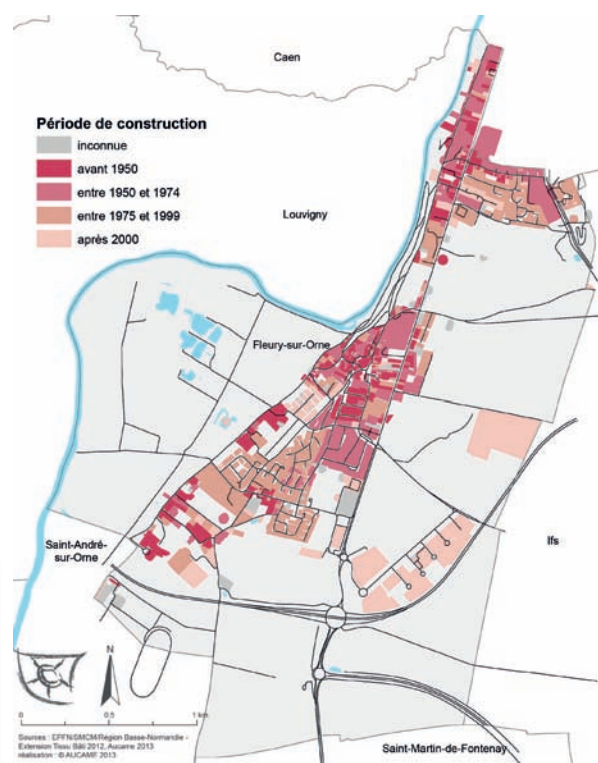
**F**leury-sur-Orne fait face à la pression urbaine d'une commune limitrophe de la ville de Caen. Dans l'attente de la réalisation prévue d'une grande opération publique, la commune a su faire alliance avec les opérateurs privés pour négocier un programme et un urbanisme en adéquation avec ses objectifs de développement, tant au plan qualitatif qu'au plan quantitatif.

De leur côté, les acteurs privés, sans altérer leur modèle économique, ont su se montrer réceptifs aux attentes de la collectivité et innovants dans la conception de l'opération tout en développant l'ensemble de la chaîne de l'ingénierie financière et technique nécessaire au projet.

### UNE COMMUNE PÉRIURBAINE LIMITROPHE DE CAEN

La commune de Fleury-sur-Orne se situe au sud de l'agglomération caennaise, et compte en 2010 un peu plus de 4 100 habitants. La partie ouest de la commune est constituée du fond de la vallée de l'Orne dont la limite communale suit les méandres. La partie bâtie de la commune est située sur le coteau et sur le plateau qui se développe à l'est, une quarante de mètres au-dessus de l'Orne.

L'urbanisation de Fleury-sur-Orne s'est faite à partir de deux noyaux originels, aux abords de l'église Notre-Dame de Basse-Allemagne à flanc de coteau le long de l'ancienne route d'Angers (RD 233) et surtout à proximité de l'église Saint-Martin autour de laquelle s'est constitué le bourg de Fleury.



Le nord de la route d'Harcourt qui mène à Caen dispose également d'un bâti ancien. Après guerre (1950-1974), la commune connaît une forte urbanisation le long de la route d'Harcourt, seule pénétrante vers Caen, puis entre 1975 et 2000, la commune s'étend au sud-ouest, notamment par la construction de lotissements pavillonnaires. Depuis 2000, l'urbanisation se fait par comblement des dents creuses au sein de son espace bâti, mais également par extension urbaine sur les vastes terres agricoles du plateau, parmi les dernières que compte l'agglomération caennaise à l'intérieur du périurbain.

Au cours de ces dernières années et en l'absence d'une production suffisante de logements, la commune a commencé à voir sa population non seulement vieillir, mais aussi diminuer de 2,6 % entre 1999 et 2010. Cette évolution a notamment entraîné une baisse des effectifs scolaires qui a alerté les élus de la commune sur la nécessité de relancer la construction.

C'est pourquoi, depuis plusieurs années, la commune a réfléchi à la création du nouveau quartier dit « des Hauts de l'Orne », vaste opération (80 ha) dont la maîtrise d'ouvrage, de par l'importance des enjeux, a été confiée à l'agglomération de Caen la mer.

Cependant, en raison de la complexité du montage de l'opération de la ZAC des Hauts de l'Orne, les délais de réalisation se sont considérablement allongés. En conséquence, elle s'est engagée dans la réalisation de plusieurs petites opérations destinées à combler les dents creuses, et notamment à flanc de coteau, sous le centre-ville, le long de l'Orne, qui s'approche de l'esprit d'un écoquartier.

### UNE INITIATIVE PRIVÉE...

Dans ce contexte, un promoteur a su convaincre le propriétaire d'un vaste terrain agricole de lui vendre dix hectares à l'entrée sud de la commune. Il a ensuite pris l'initiative de proposer à la commune un partenariat en vue de créer un nouveau quartier, désirant rendre compatibles intérêt général et intérêts privés.

Ce qui rend cette opération exemplaire, c'est qu'elle se caractérise par une diversité des formes urbaines (individuel et petit collectif), et par une mixité des fonctions (habitat, commerces, entreprises ; mais aussi par le choix assumé de la densité, (avec des terrains de 300 m<sup>2</sup> en moyenne). De plus, elle joue parfaitement son rôle d'opération d'entrée de ville tout en respectant le grand paysage dans lequel elle s'inscrit, à savoir un coteau dégagant des vues lointaines sur la vallée de l'Orne.

Plan masse de l'opération



© Claude Jean Investissement

Situé à flanc de coteaux, ce terrain jouxte la route d'Harcourt et constitue pour une part l'entrée de ville de Fleury. La première tranche, à proximité de la route d'Harcourt, est constituée uniquement d'immeubles collectifs. La seconde tranche, plus au sud, est constituée en très grande partie d'habitat individuel, à l'exception d'un petit collectif en entrée d'opération.

### ... QUI RÉPOND AUX OBJECTIFS VISÉS

Grâce à cette opportunité foncière, la municipalité a pu mettre en œuvre sa volonté politique de créer un nouveau quartier mixte. Les objectifs visés sont avant tout démographiques, mais également sociaux et urbains :

- endiguer la baisse de la population communale,

- favoriser les parcours résidentiels en diversifiant l'offre en logement à destination des personnes âgées et des jeunes,
- mélanger les fonctions urbaines (logements, commerces et bureaux),
- constituer une véritable entrée de ville.

### LES GRANDES ORIENTATIONS

#### Un plan masse qui accompagne les évolutions

Le plan masse a été réalisé par l'aménageur (Claude Jean Investissement) en charge de l'opération. Ensuite a été élaboré le plan d'aménagement d'ensemble avec une écriture peu précise permettant une possible évolution du projet.



Les deux tranches de l'opération ne sont pas contiguës, mais sont réunies par un terrain qui fait le lien entre elles. Le terrain incliné vers l'Orne s'organise autour d'une avenue est-ouest arborée et très structurante. Des voiries secondaires, des cheminements piétonniers et des pistes cyclables permettent une desserte plus fine du quartier.

### Créer une entrée de ville aux usages mixtes

L'entrée de ville de Fleury-sur-Orne n'était auparavant pas visible : les champs s'étendaient de part et d'autre de la route d'Harcourt.

Aujourd'hui, trois immeubles de bureaux avec commerces en rez-de-chaussée structurent l'entrée de ville à l'ouest. Sur l'ensemble de l'opération, ce sont plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette (SHON) de bureaux et de commerces qui ont été réalisés. Ils se situent pour leur grande majorité le long de la route d'Harcourt. Étant donné leur bonne localisation, à proximité du périphérique et en entrée d'agglomération, la commercialisation a été aisée. Ce sont surtout des investisseurs qui se sont portés acquéreurs.

### Proposer une nouvelle offre de logements

Au total, plus de 400 logements seront construits dans l'opération Les Terrasses de Fleury.

Dans la première tranche, un tiers des logements collectifs sont des logements sociaux, soit 32 logements. 182 logements en accession sociale à la propriété ont également été construits, permettant ainsi à des jeunes couples d'accéder à la propriété.

Les immeubles collectifs sont tous dotés d'ascenseur dès le sous-sol, facilitant l'accès aux personnes âgées.

Dans la première tranche, ce sont 55 % d'investisseurs et 45 % de propriétaires qui se sont portés acquéreurs.

Enfin, la construction d'un EHPAD (Établissement Public pour Personnes Âgées Dépendantes) de 80 lits est en cours d'achèvement.

Dans la seconde tranche, la priorité a été donnée aux propriétaires occupants et aux familles : 56 terrains en lots libres ont été commercialisés, ainsi que 23 maisons en bande du promoteur Sedelka.

Cette diversité de produits et de financements a permis de constater un afflux de primo-accédants et de retraités.

### Augmenter la densité en préservant la qualité urbaine

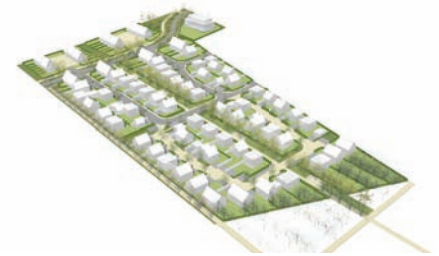
Sur l'ensemble de l'opération, la densité résidentielle est d'environ 43 logements à l'hectare, densité bien plus élevée que celle préconisée par le Programme Local de l'Habitat de Caen la mer qui s'élève pour Fleury à 31 logements à l'hectare.

La densité résidentielle n'est pas seulement l'apanage du logement collectif. Un effort substantiel a été fait en matière de densité dans le logement individuel.

### Un lotissement d'habitat individuel dense

Située sur un terrain d'environ 4,5 hectares, la seconde tranche est plus dense, pour une opération où la grande majorité des logements construits sont individuels. Ils sont au nombre de 112, ce qui

équivalait à 25 logements à l'hectare. Les parcelles mesurent en moyenne 310 m<sup>2</sup>, allant de 200 m<sup>2</sup> à 950 m<sup>2</sup>.



© Agence Schneider  
© Claude Jean Investissement

Afin de garantir une diversité des formes architecturales, un règlement de lotissement assez souple a été élaboré par l'Agence Schneider et le cabinet Lallouet Debrock. Les plans de composition précisent les principes d'implantation des maisons suivant les formes des parcelles de manière à maximiser l'ensoleillement et l'intimité de chaque construction.

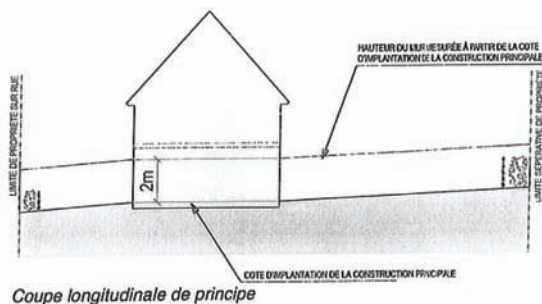


© Agence Schneider  
© Claude Jean Investissement

Ils permettent à certains bâtiments une implantation à l'alignement de voirie afin de créer un cadre très urbain. Des murs en limites de propriété sont imposés au nord de chaque parcelle pour des raisons d'efficacité énergétique.

	Tranche 1			Tranche 2		Total
	Bailleurs sociaux	Promoteurs privés	EHPAD	Promoteurs privés	Lots libres	
<b>Logements collectifs</b>	32	182	80	21		<b>315</b>
<b>Logements individuels</b>				35	56	<b>91</b>
<b>Total</b>	<b>32</b>	<b>182</b>	<b>80</b>	<b>56</b>	<b>56</b>	<b>406</b>





© Agence Schneider  
© Claude Jean Investissement

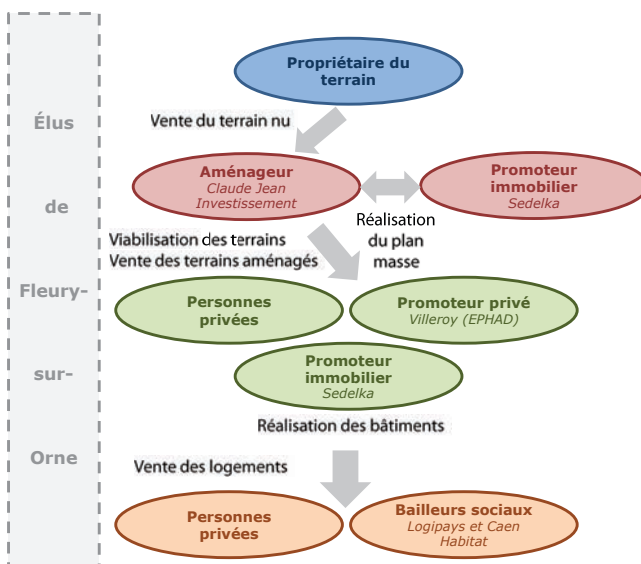
Le règlement permet également une diversité des formes architecturales, peu présente dans la plupart des lotissements actuels. Les toitures terrasses ainsi que les toitures à 2 et 4 pans sont autorisées. Les décrochements partiels (balcons, loggias...) sur les façades et les angles sont favorisés.

### UN DISPOSITIF OPÉRATIONNEL EFFICACE

La rapidité de l'opération constitue une des principales réussites du projet. Débutée en 2006, elle est quasiment achevée aujourd'hui. Elle présente un schéma rare dans l'agglomération caennaise avec un projet totalement privé, mais orientée par les élus de la commune de Fleury-sur-Orne, mis en oeuvre par une chaîne de professionnels privés.

Quelques adaptations du PLU ont dues être réalisées pour mettre en oeuvre l'opération, ainsi que plusieurs études :

- une étude acoustique pour établir les incidences acoustiques de la proximité du périphérique sud,
- une étude de circulation afin de connaître l'impact du nouveau quartier sur le trafic de l'entrée de ville. Elle est arrivée à la nécessité d'ajouter un rond-point, aujourd'hui réalisé.
- une étude paysagère pour soigner l'entrée de ville.



Aujourd'hui, il reste encore quelques logements et terrains à commercialiser et la construction de la seconde tranche est en cours. Malgré la crise immobilière, l'opération n'a pas pris de retard.

Quelques interrogations restent en suspens, comme la desserte en transport en commun du quartier et le projet d'hôtel-restaurant le long de la route d'Harcourt.

#### Chronologie de l'opération



**L'AUCAME remercie Messieurs Marc LECERF et Claude LECLERE, maire et maire-adjoint chargé de l'urbanisme à Fleury-sur-Orne et Monsieur Xavier GUILLOTIN, Directeur des programmes à Claude Jean Investissement pour leur aimable collaboration.**

Directeur de la publication : Patrice DUNY  
Réalisation et mise en page : AUCAME 2013

#### ILLUSTRATIONS :

- AUCAME
- Claude Jean Investissement
- Agence Schneider



LICENCE OUVERTE  
OPEN LICENCE

Pour + d'info sur l'Open Data, flashez ce QR Code



DÉPÔT LÉGAL : 4<sup>ème</sup> TRIMESTRE 2013  
ISSN : 1964-5155

**Agence d'Urbanisme de Caen-Métropole**  
10 Rue du Chanoine Xavier de Saint-Pol - 14000 CAEN  
Tel : 02 31 86 94 00 - Fax : 02 31 39 88 83  
contact@aucame.fr  
www.aucame.fr