



Communauté de communes
Cingal - Suisse Normande



Thury-Harcourt-le-Hom

Aménagement du Quartier de la Roquette

Réunions de concertation –
8 et 13 décembre 2025



LE CONTEXTE

L'objet de la concertation préalable

Le plan local d'urbanisme de Thury-Harcourt-Le-Hom a prévu d'ouvrir à l'urbanisation le site de la Roquette.

Cette ouverture à l'urbanisation avait été consacrée dans le plan local d'urbanisme intercommunal mais celui-ci a fait l'objet d'une annulation pour des motifs ne tenant pas au site de la Roquette.

Pour poursuivre ce projet d'urbanisation, il y a lieu de modifier le document d'urbanisme de la commune, par une procédure de déclaration de projet valant mis en compatibilité.

Cette procédure suppose l'existence d'une concertation ayant pour objectif d'assurer la participation du public.

Cette concertation porte sur les objectifs poursuivis mentionnés dans la délibération du 25 septembre 2025 du conseil communautaire engageant la procédure de déclaration de projet.

Il s'agit des objectifs suivants :

- Informer le public sur le projet d'aménagement d'un nouveau quartier, en extension de l'urbanisation, sur une parcelle ZB 063 à Thury-Harcourt-le-Hom ;
- Recueillir l'avis du public sur ce projet ;
- Accueillir une nouvelle population sur ce secteur et prévoir une densité répondant aux objectifs du SCoT de Caen Métropole ;
- Permettre la réalisation du projet en modifiant le plan local d'urbanisme de Thury-Harcourt qui, en l'état, ne le permet pas.

➤ Modalités de la concertation :

Elles ont été fixées par la délibération du conseil communautaire du 25 septembre 2025.

Pour participer à cette concertation, le public pourra prendre connaissance du présent dossier de concertation, écrire sur le registre papier mis à disposition en mairie de Thury-Harcourt-Le-Hom et au siège de la communauté de communes Cingal Suisse Normande et sur une adresse mail dédiée.

LE CONTEXTE

Les textes législatifs et règlementaires

Article L. 103-2 du code de l'urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale; ».

Article L. 153-54 du code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint ».

Article L. 153-55 du code de l'urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :
(...)

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas (...) ».

Article L. 153-57 du code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune : (...)

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. ».

Article L. 153-58 du code de l'urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

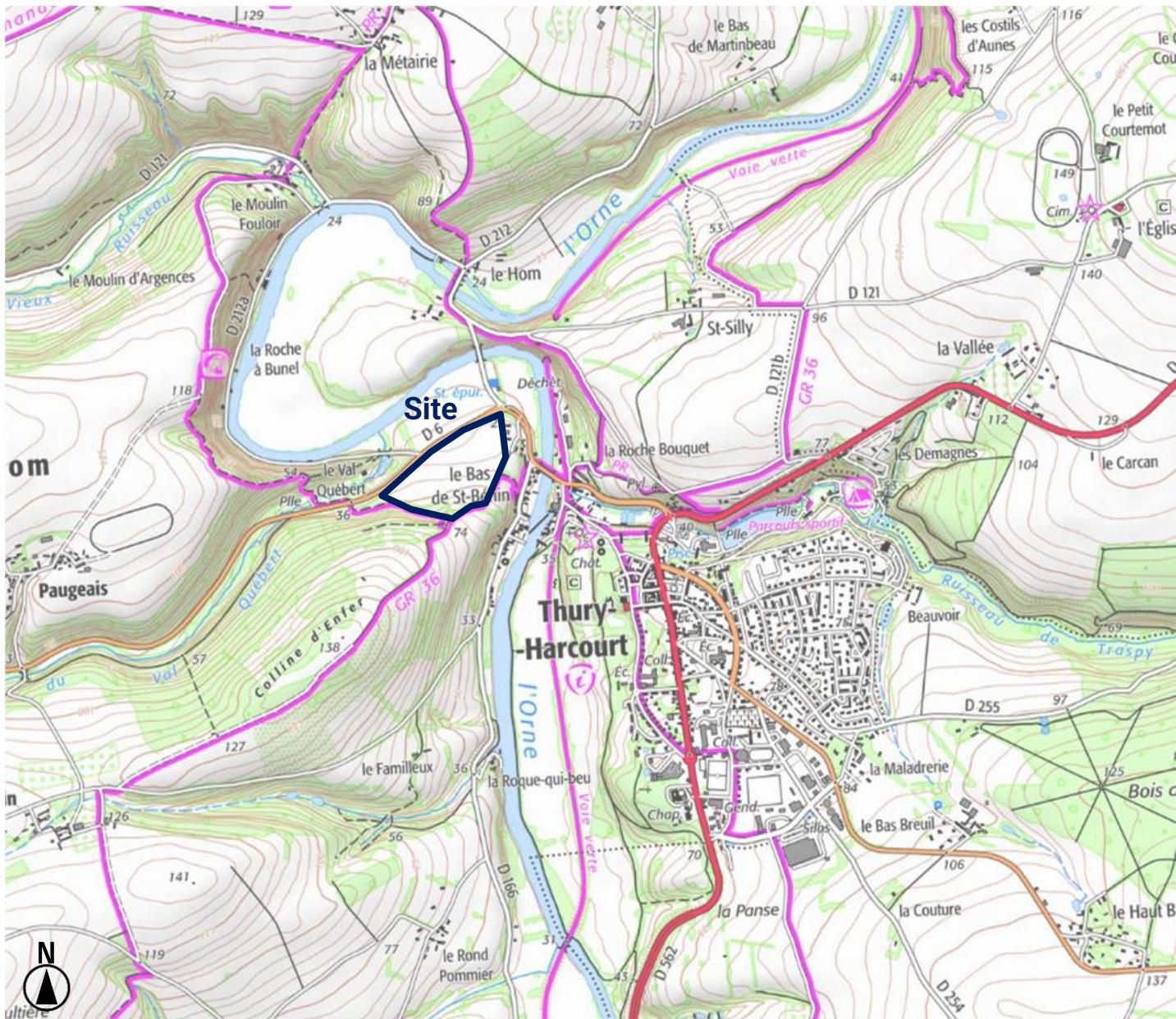
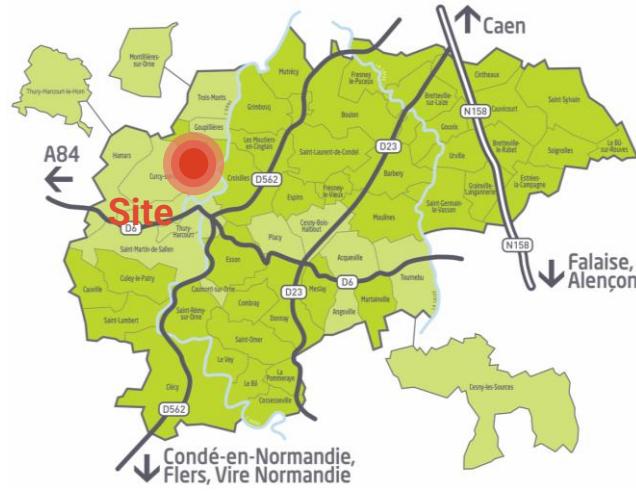
(...) 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ; (...) ».

Article L. 300-6 du code de l'urbanisme :

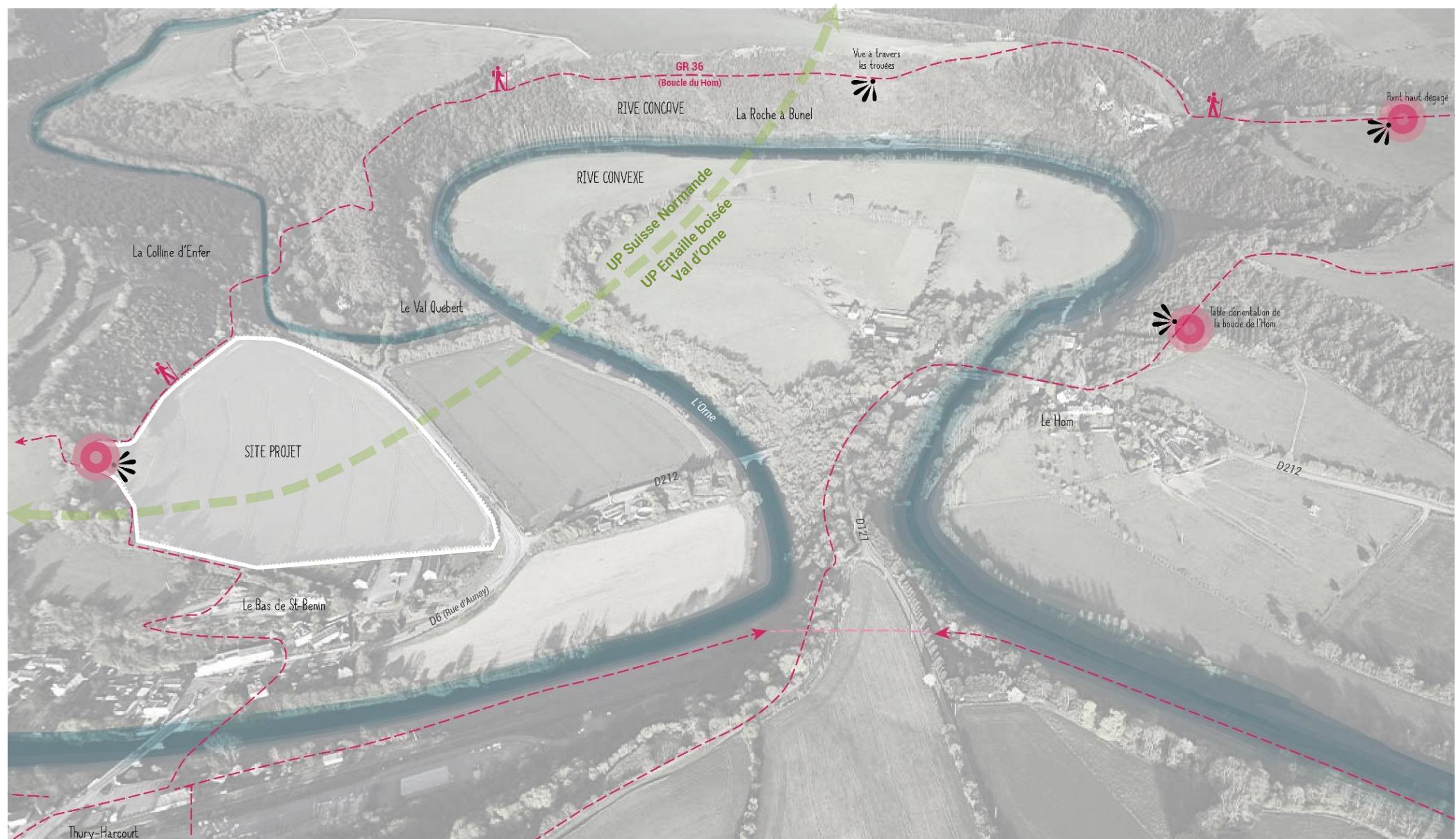
« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;. ».

UN SITE REMARQUABLE



VISIBILITÉ LOINTAINE - SURTOUT DEPUIS LE GR 36



VISIBILITÉ DEPUIS LE GR 36



EN ENTRÉE DE VILLE

2 Traversée de l'Orne RD 212



1 Rue de la Roche à Bunel



3 Entrée d'agglomération Nord



4 RD 6 longeant le site



UN ENVIRONNEMENT PRIVILÉGIÉ

2 Vues dégagées sur la boucle du Hom



1 La « prairie à papillons » en partie haute



3 GR 36 longeant le site



4 GR 36 dans boisement existant

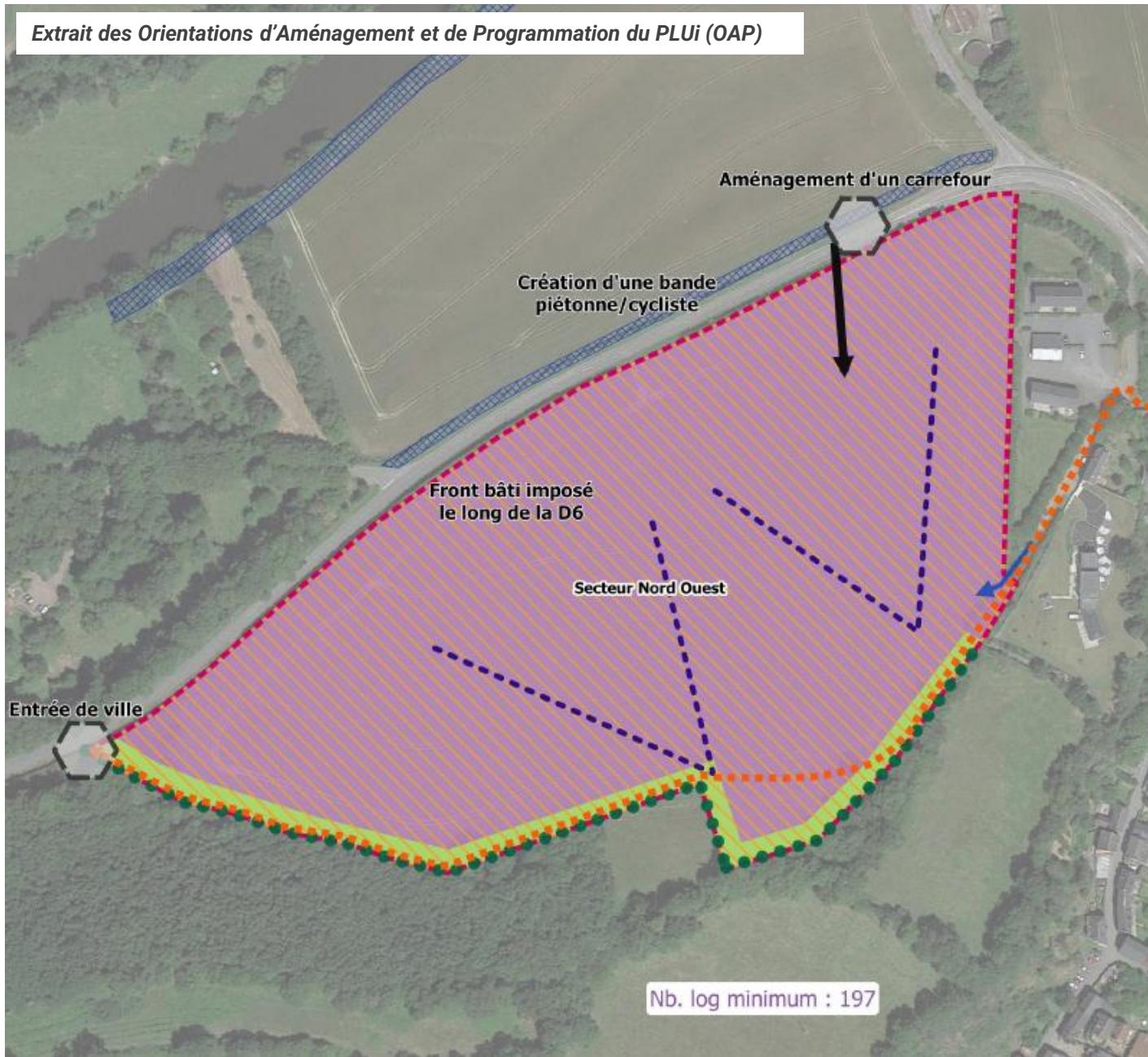


5 GR 36 dans boisement existant



LES IMPÉRATIFS

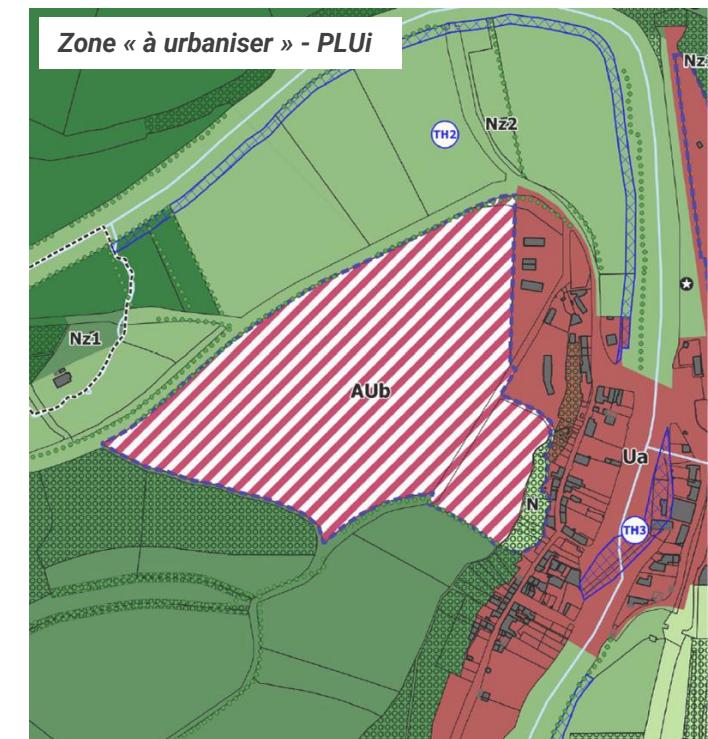
Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi (OAP)



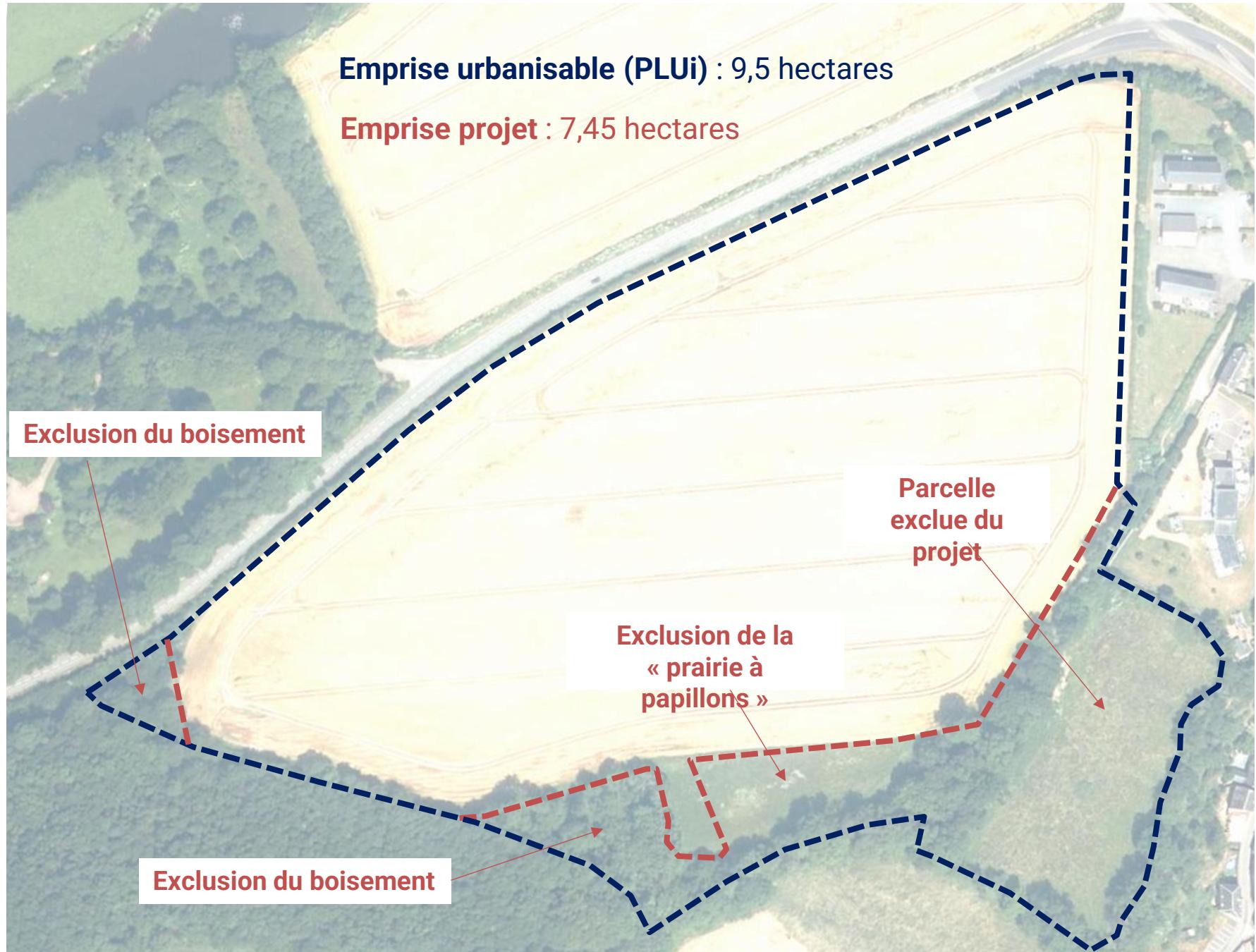
Emprise OAP : 7,90 hectares

Nombre minimum de logements : 197

Densité nette minimale imposée : 25 logements / hectare



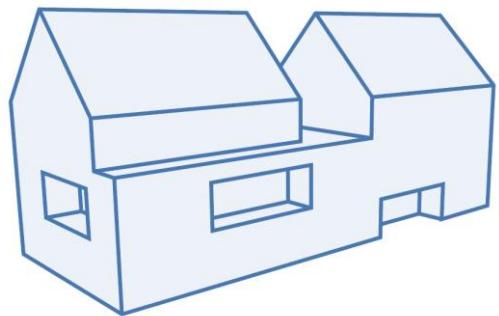
LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



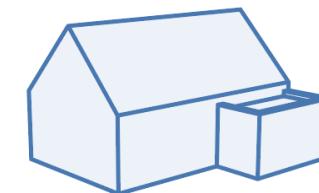
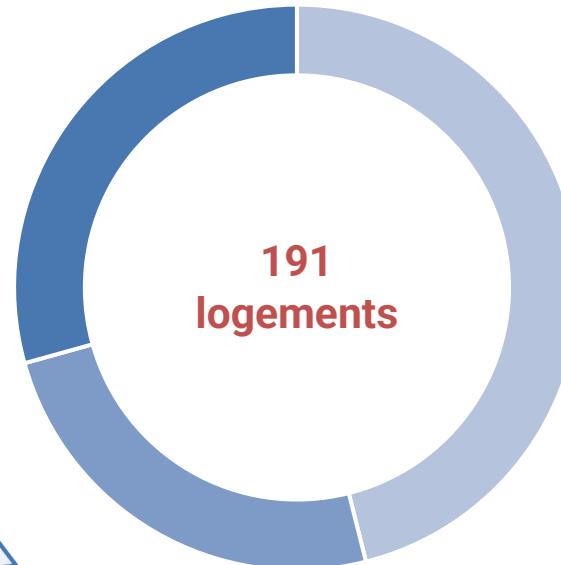
LA PROGRAMMATION RETENUE

Emprise projet : 7,45 hectares

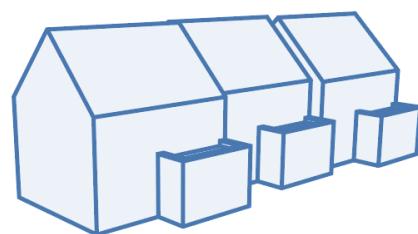
Nombre de logements: 191 logements répartis en 3 typologies



Logements collectifs : 56
R+2 / R+1+comble

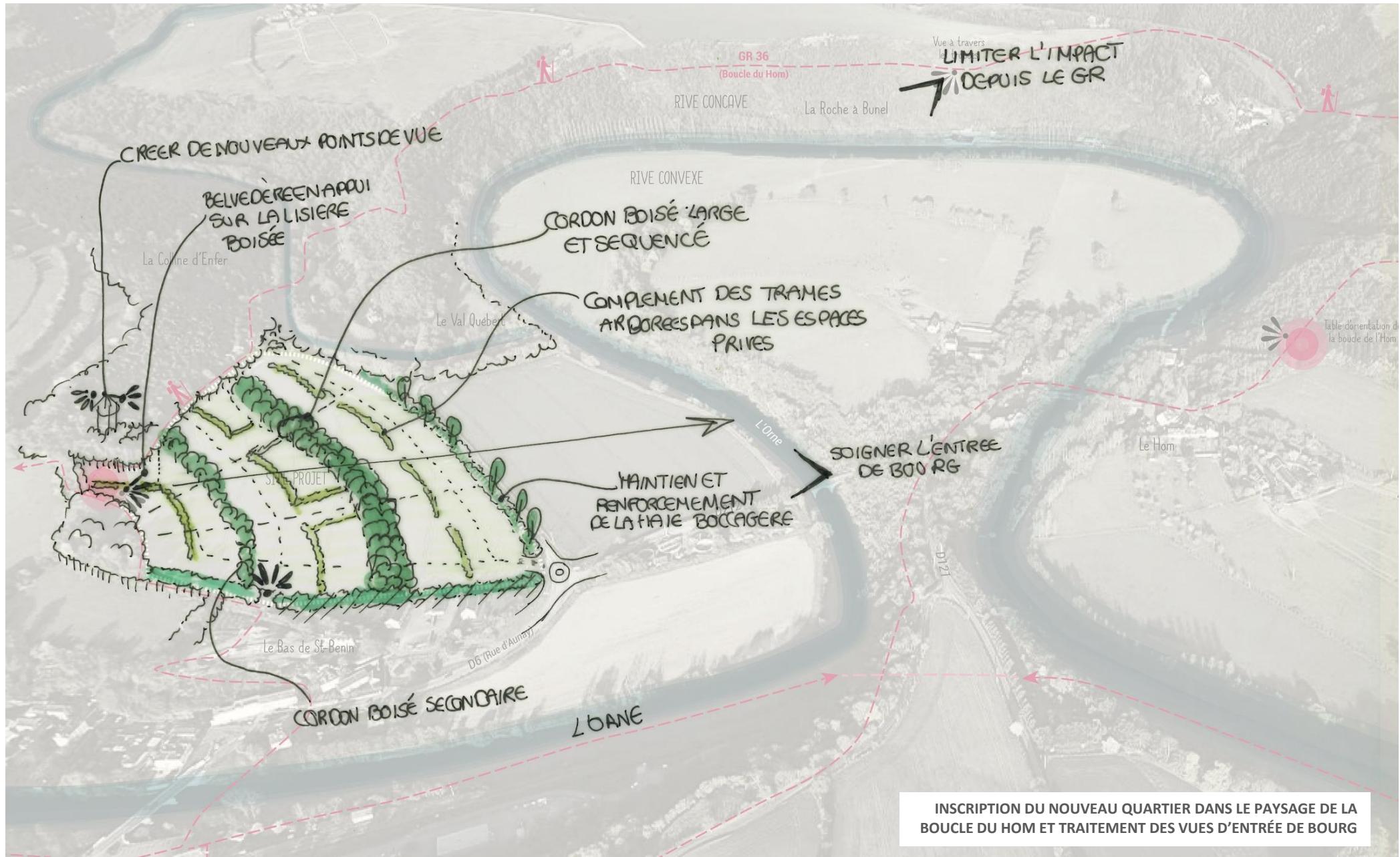


Terrains à bâtir : 88
Surface moyenne = 420 m²

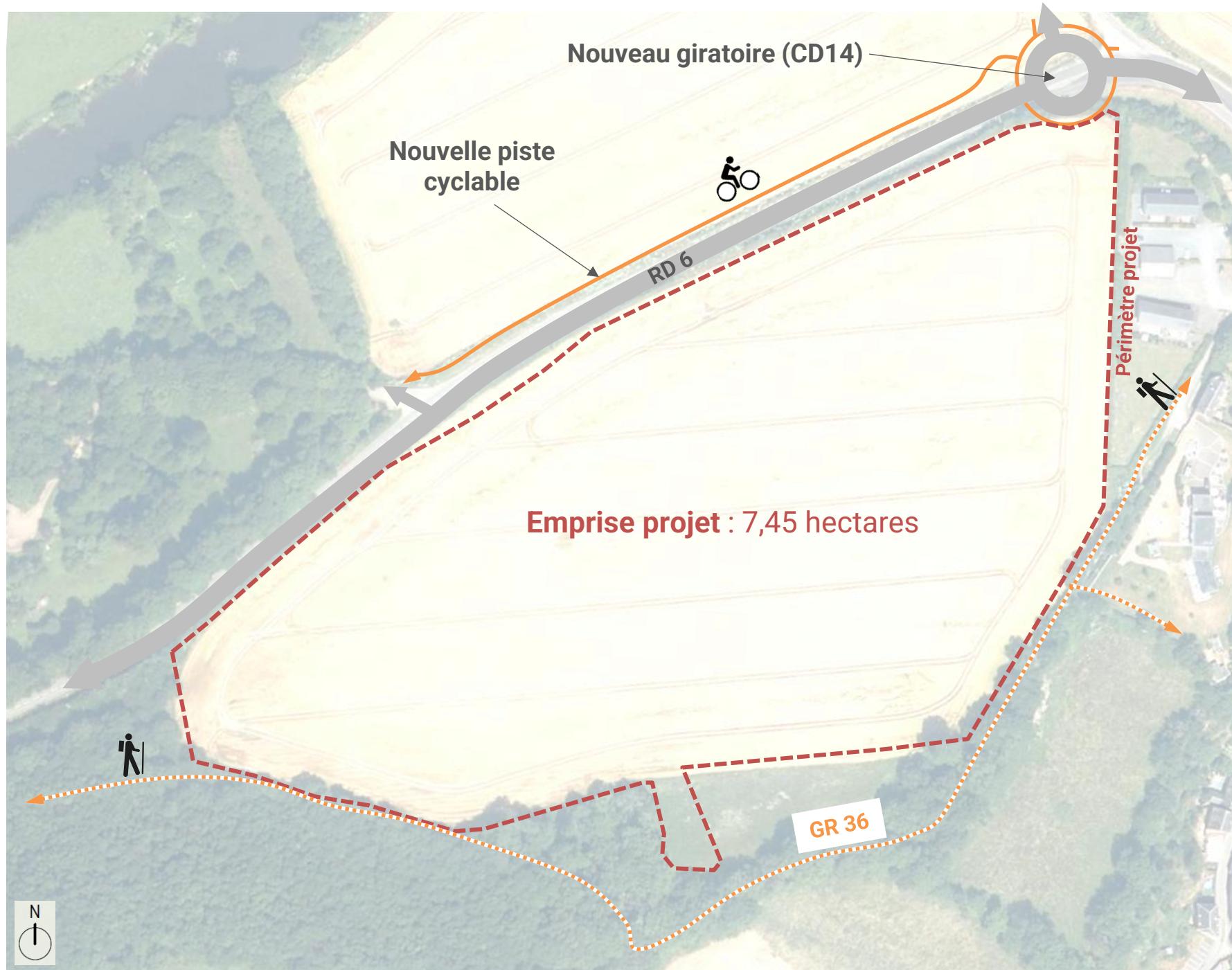


Maisons individuelles groupées : 47

UN PROJET INTÉGRÉ DANS SON SITE



LE PROJET



LE PROJET

Les voies créées

 Voie principale

 Voie secondaire

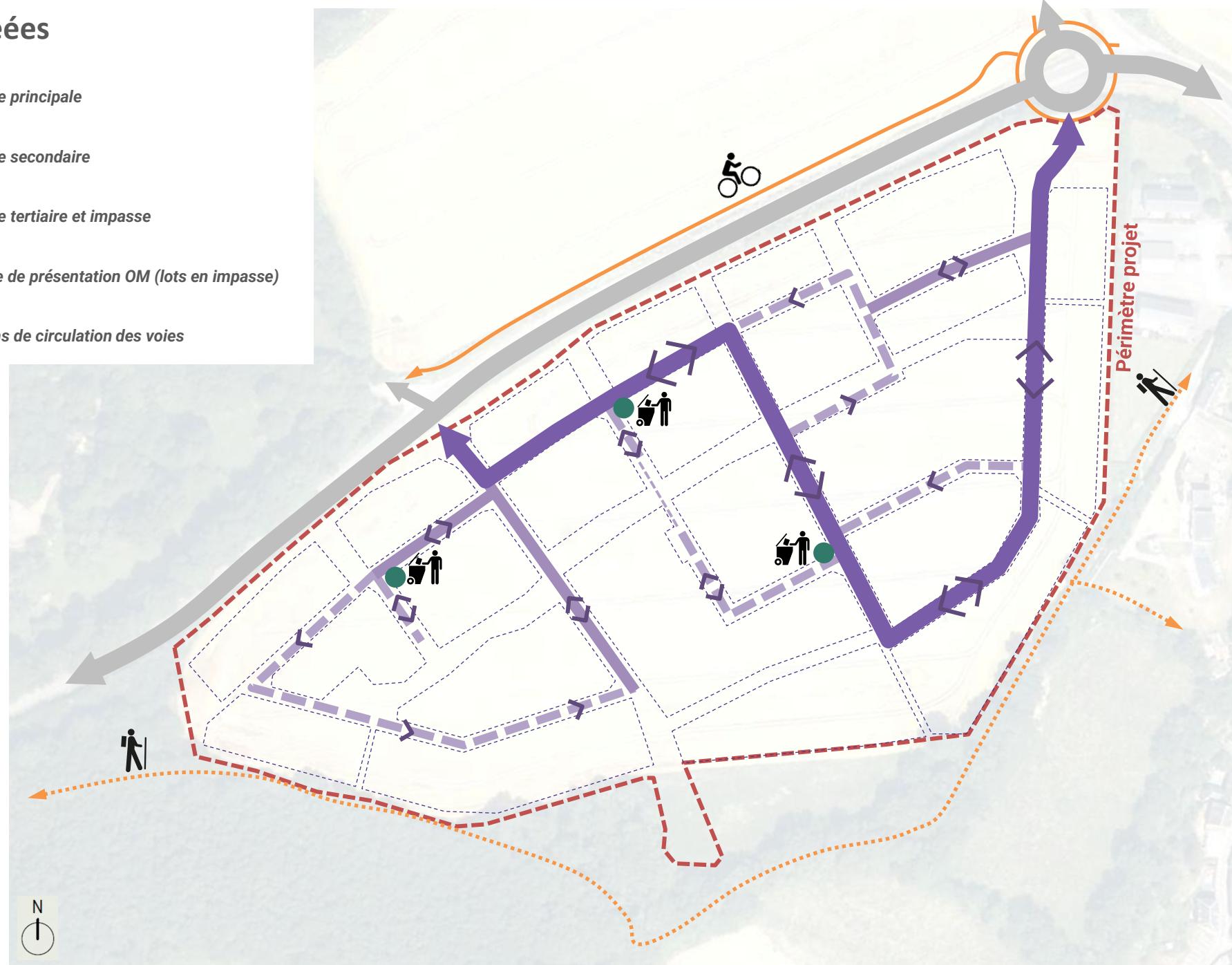
 Voie tertiaire et impasse



Aire de présentation OM (lots en impasse)



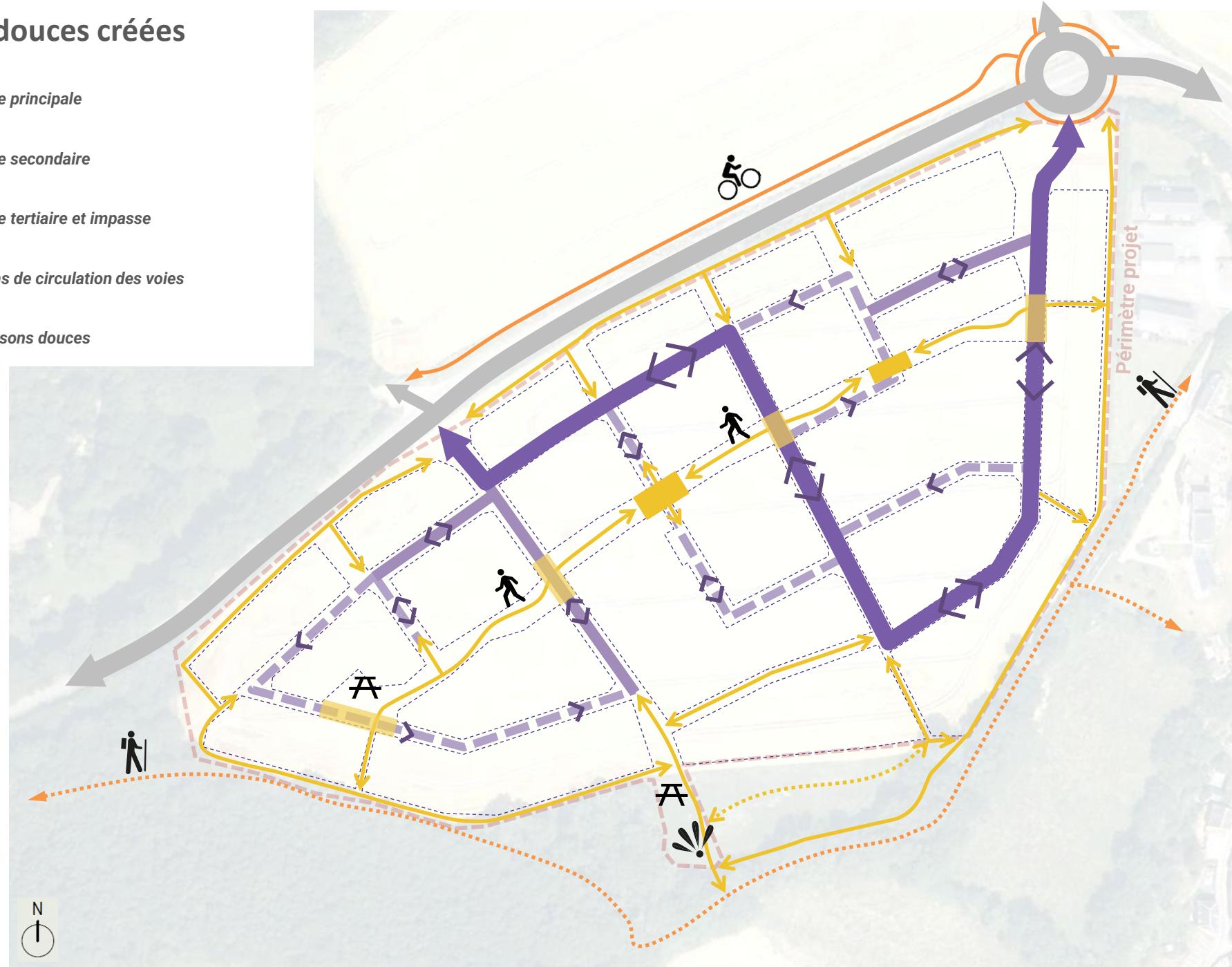
Sens de circulation des voies



LE PROJET

Les liaisons douces créées

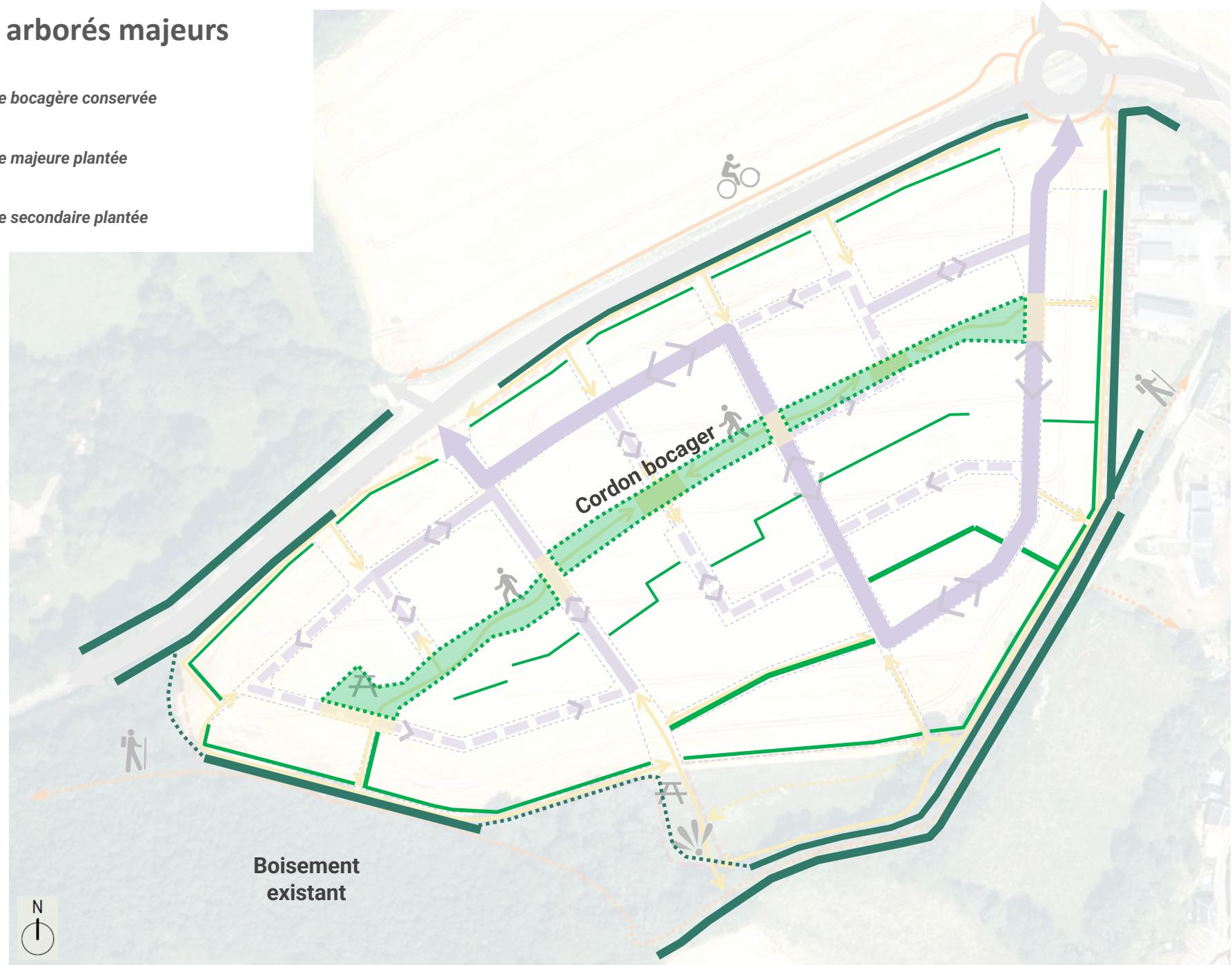
-  Voie principale
-  Voie secondaire
-  Voie tertiaire et impasse
-  Sens de circulation des voies
-  Liaisons douces



LE PROJET

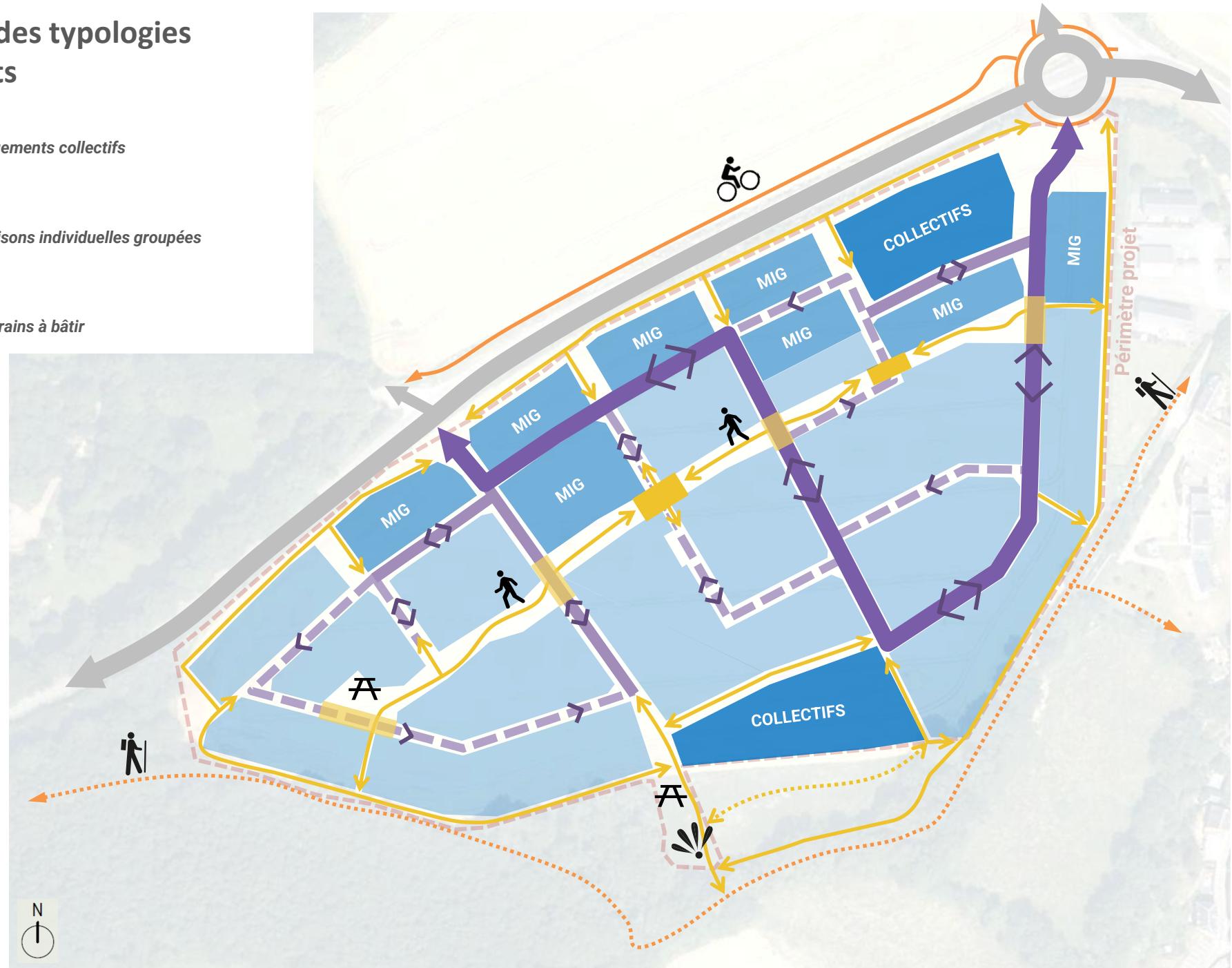
Les linéaires arborés majeurs

- Haie bocagère conservée
- Haie majeure plantée
- Haie secondaire plantée



LE PROJET

Répartition des typologies de logements



LE PROJET

Phasage de l'aménagement

TRANCHE 1 : 62 logements
dont 30 collectifs
et 24 maisons groupées

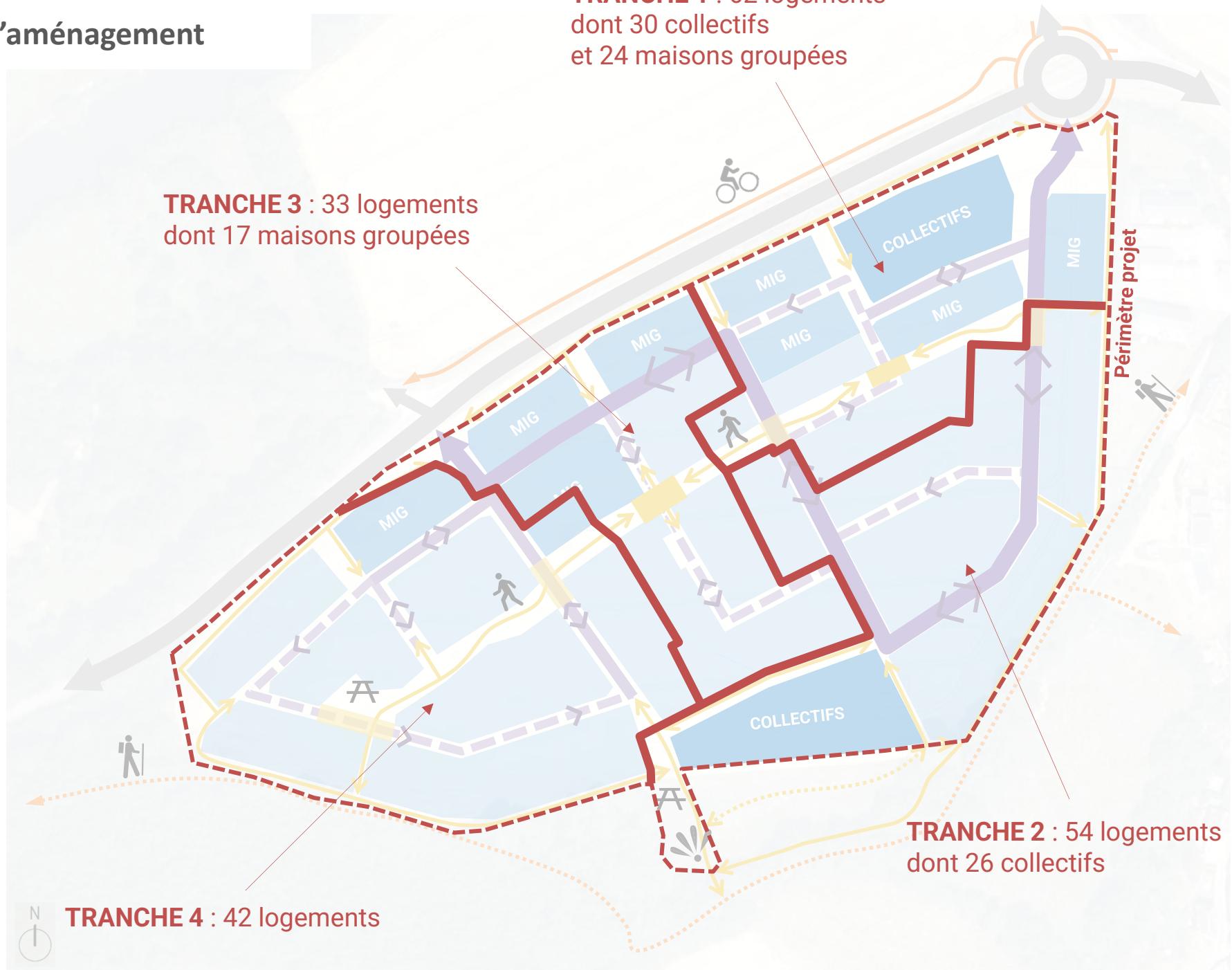
TRANCHE 3 : 33 logements
dont 17 maisons groupées

TRANCHE 2 : 54 logements
dont 26 collectifs



TRANCHE 4 : 42 logements

Périmètre projet



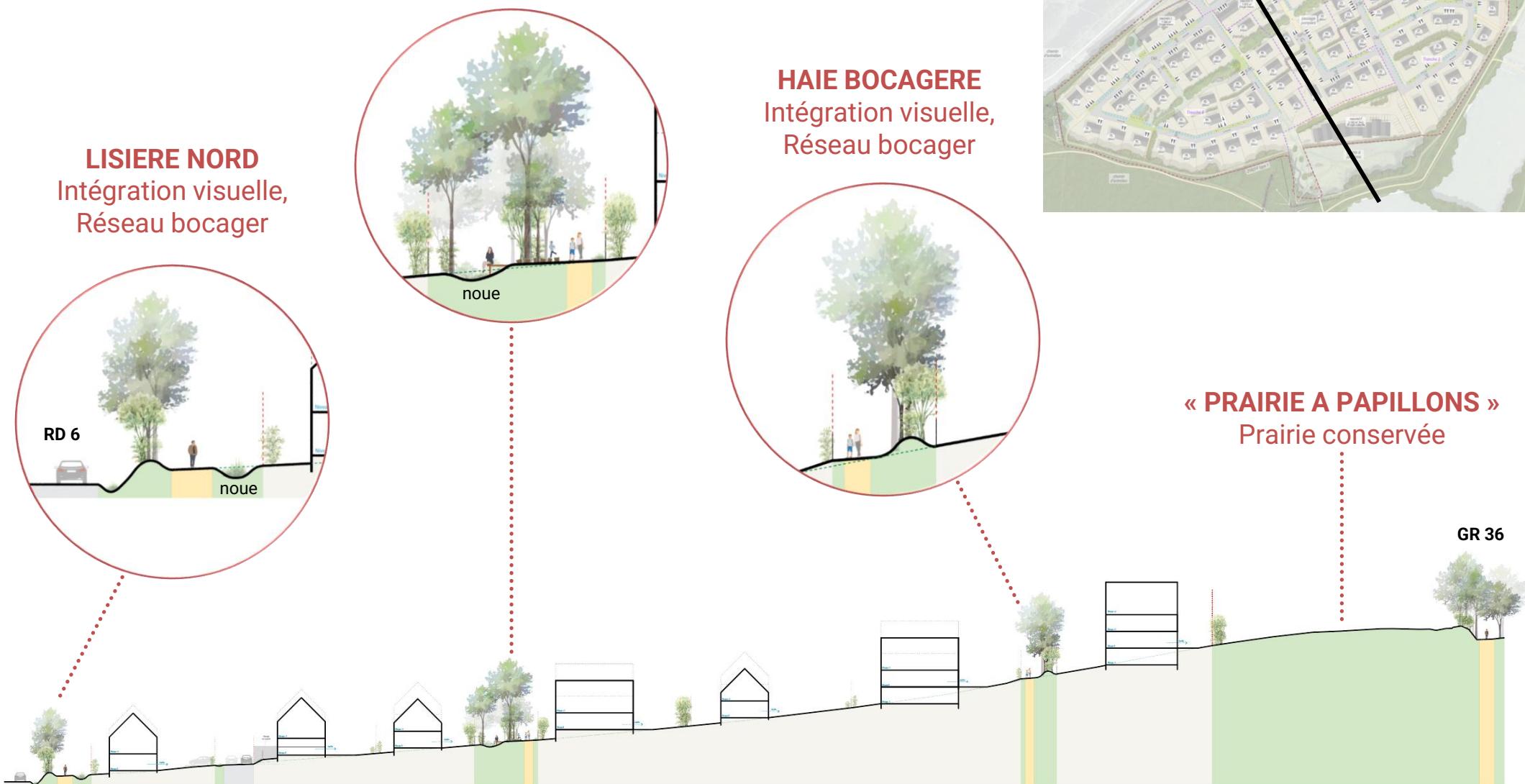
LE PROJET

Plan d'ensemble



LE PROJET

Coupe générale

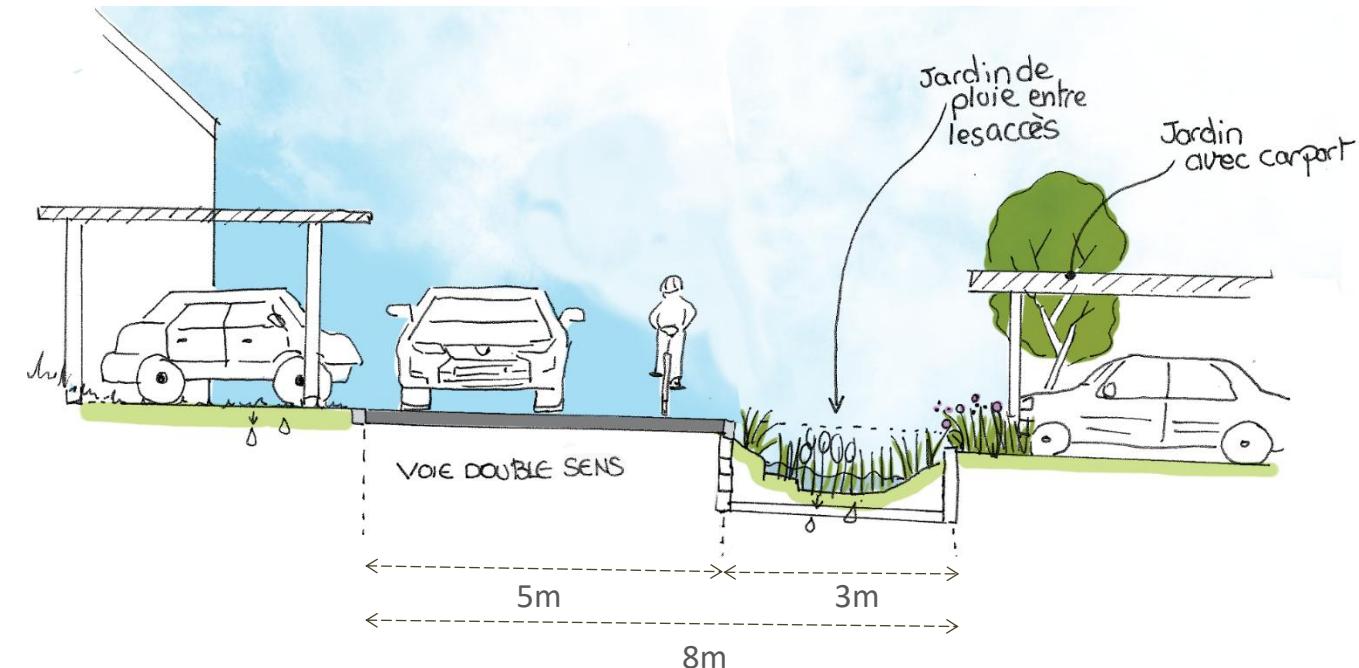


LE PROJET

Profils des voies

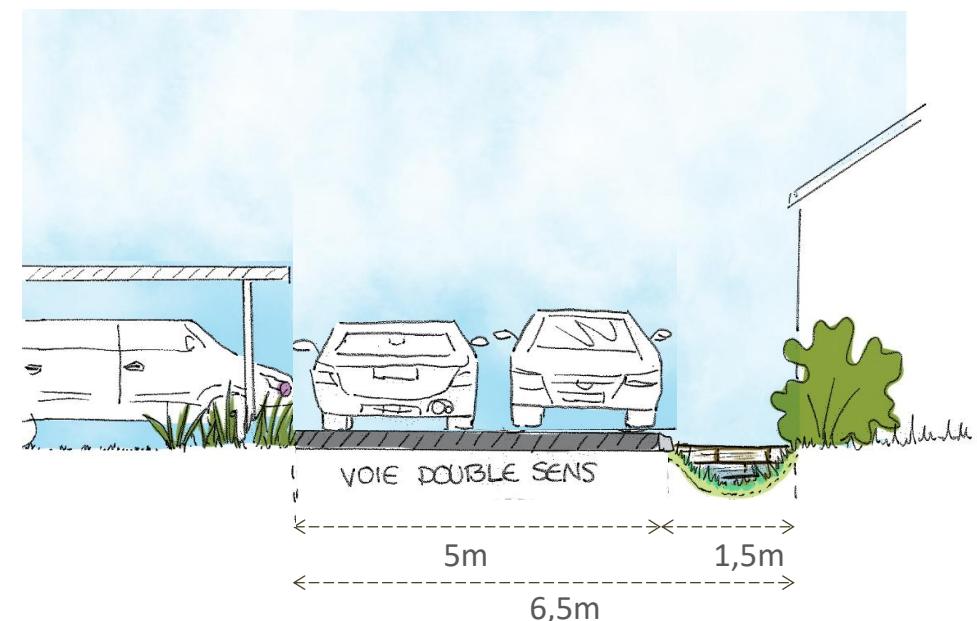
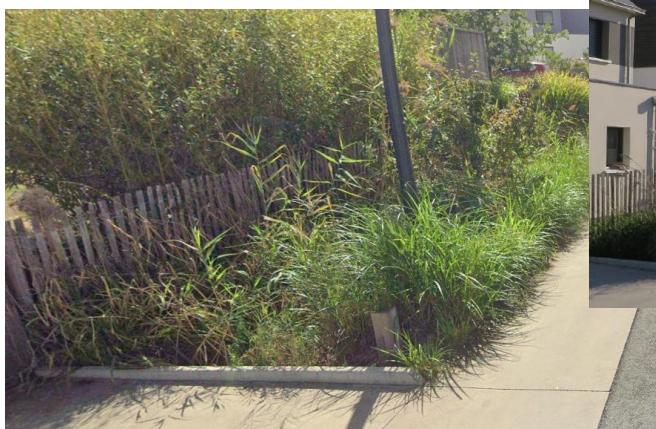


PROFIL AA' : Voie double sens le long des macrolots au Nord (parallèle aux courbes de niveau)



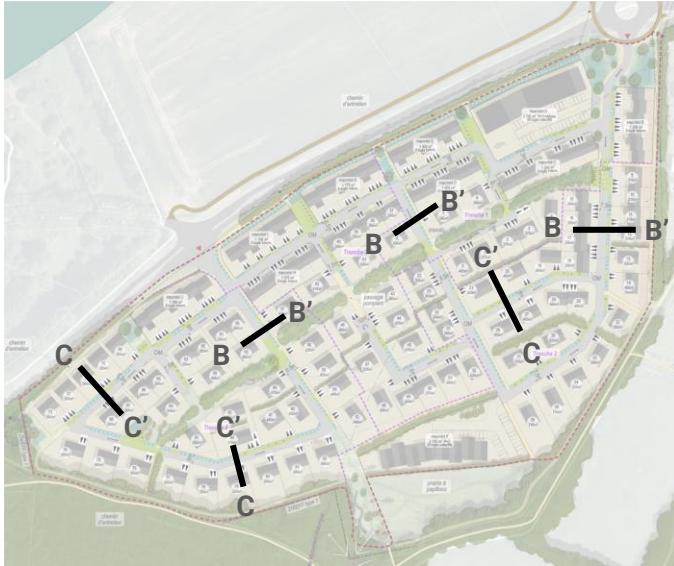
Ambiance de voie :

Exemple de « jardin de pluie » et de carport en front de voie à Beaucouzé (49)

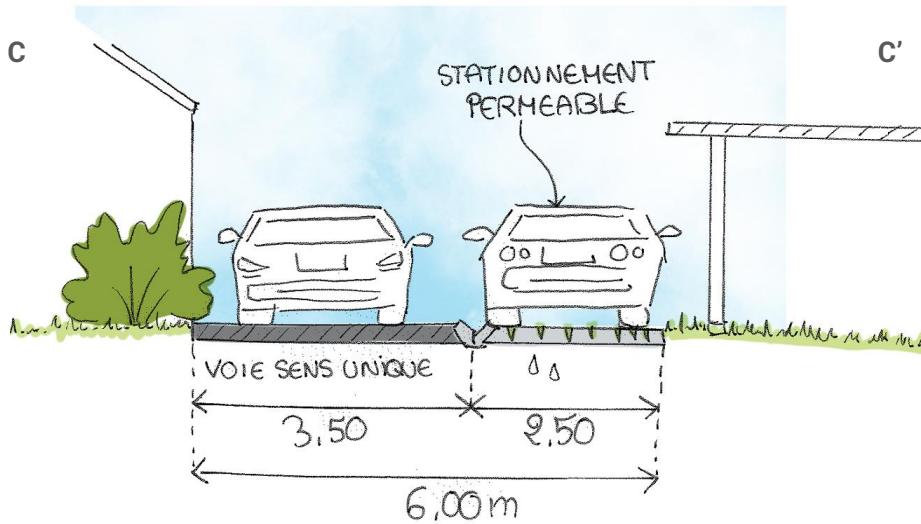


LE PROJET

Profils des voies



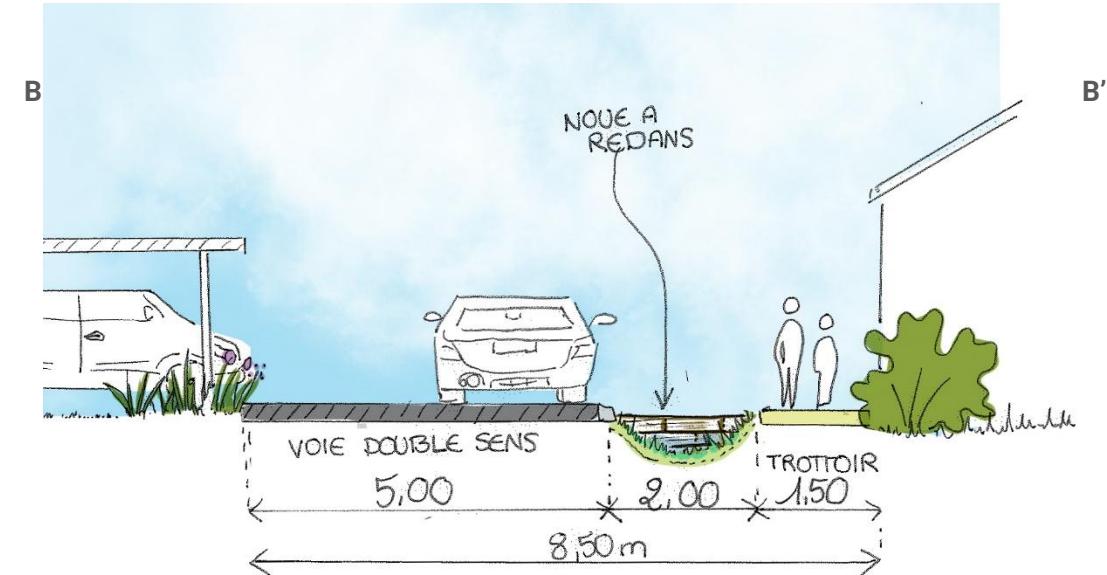
PROFIL CC'^{*} : Voie tertiaire ou secondaire sens unique



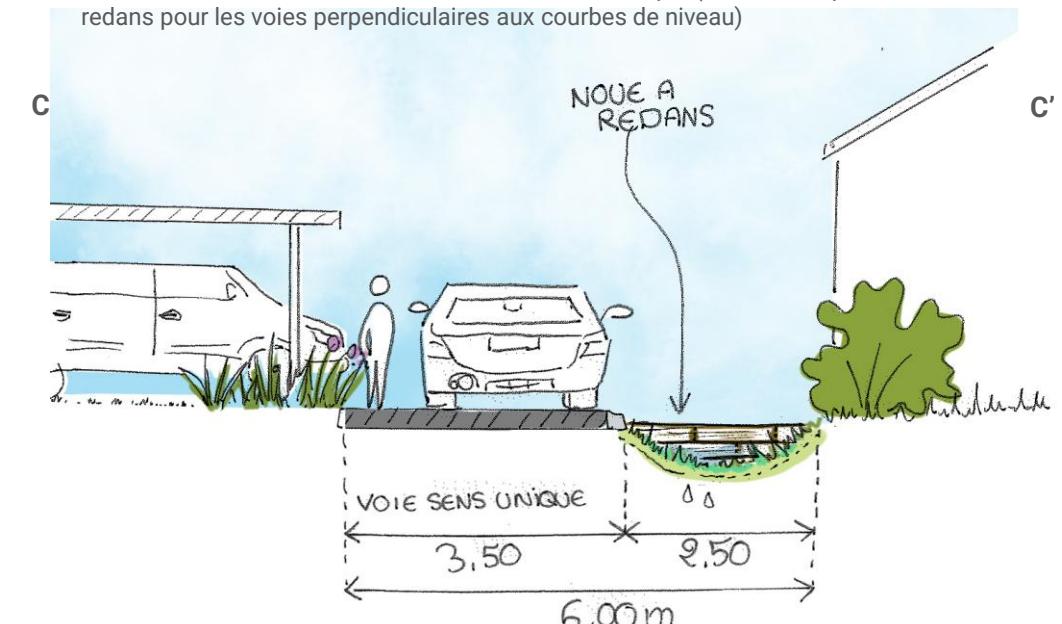
* La gestion pluviale se fait en parallèle de cette voie dans le cordon bocager, et dans les espaces verts entre les stationnements

PROFIL BB' : Voie secondaire double sens (perpendiculaire aux courbes de niveau)

PROFIL BB' bis : Variante sans trottoir



PROFIL CC' bis : Voie tertiaire ou secondaire sens unique (noue classique ou à redans pour les voies perpendiculaires aux courbes de niveau)



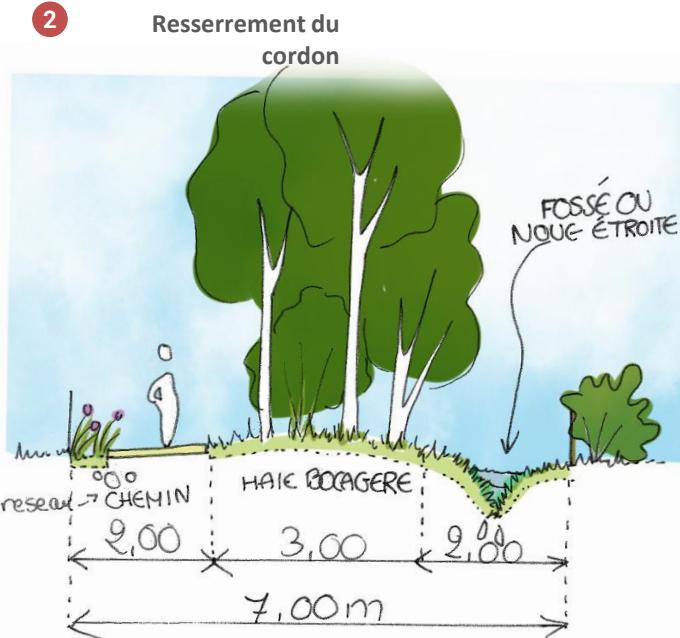
LE PROJET

Le cordon bocager récréatif

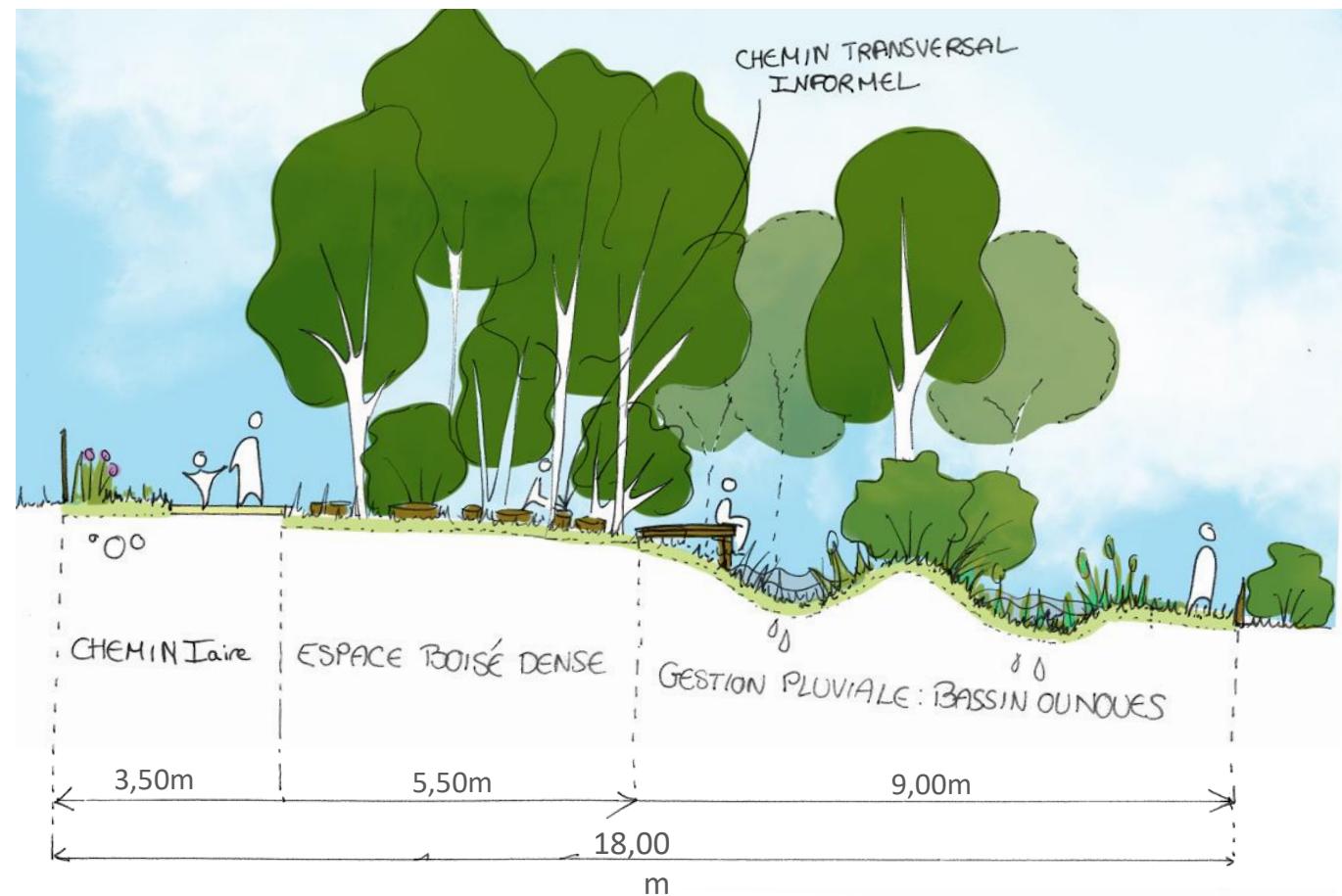


LE PROJET

Le cordon bocager récréatif



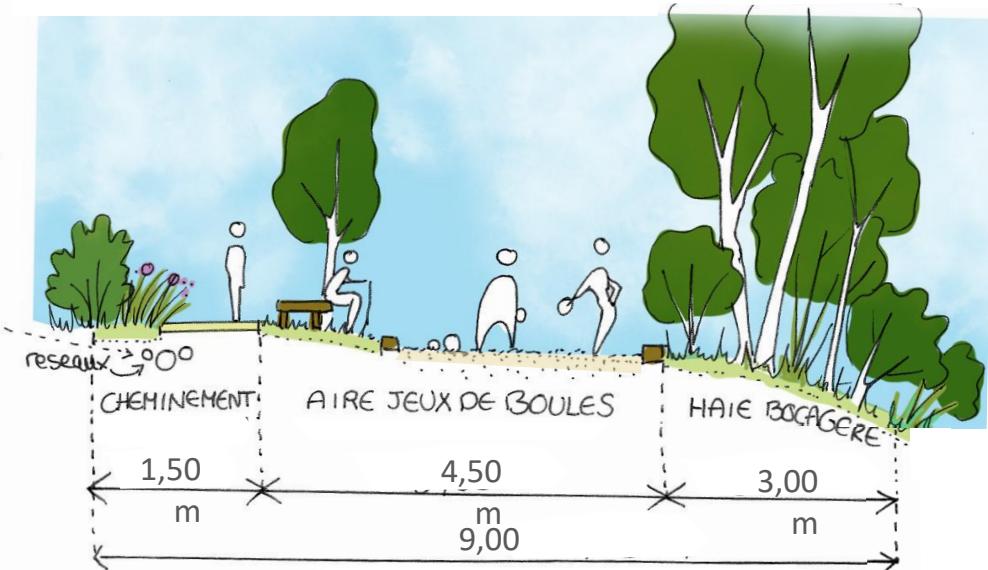
1 Le petit bois humide



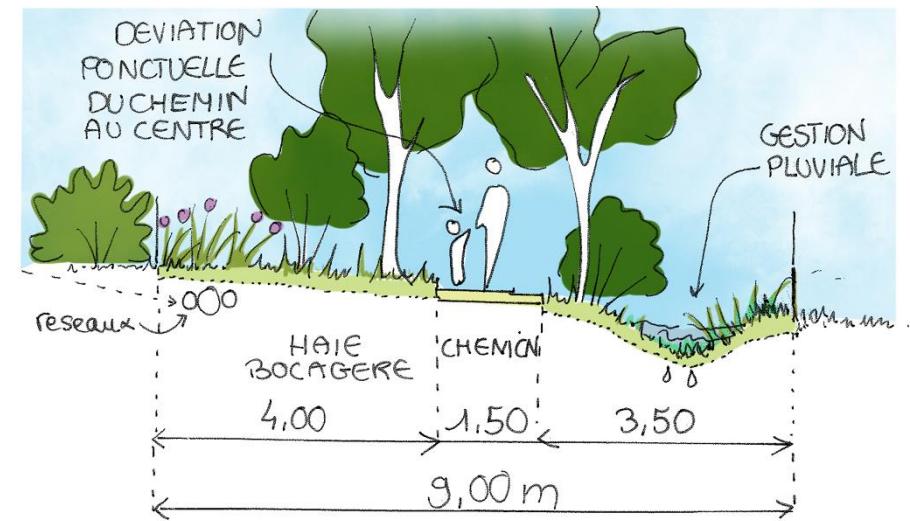
LE PROJET

Le cordon bocager récréatif

3 Terrain de pétanque/molkky



4 Le parcours bocager (chemin central)

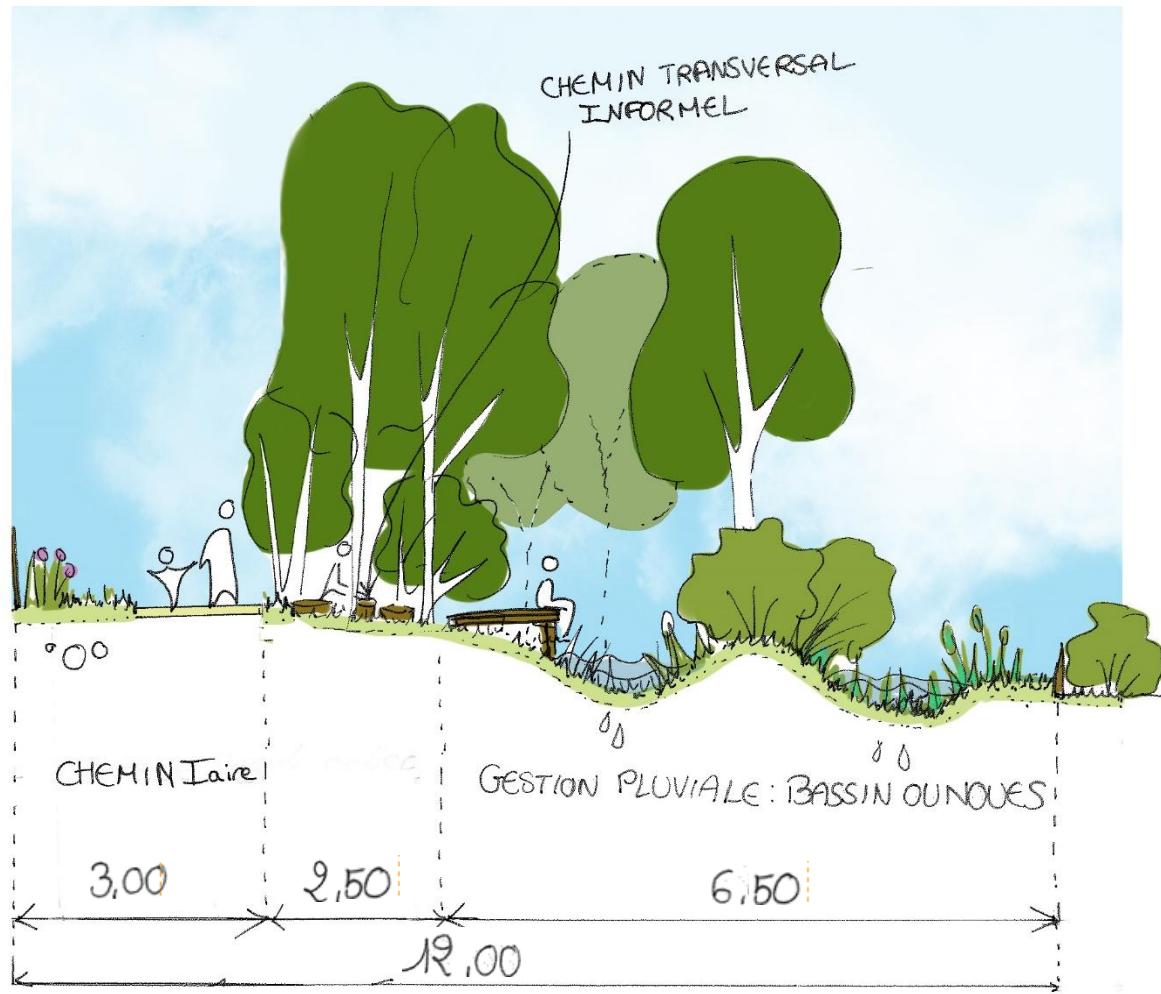
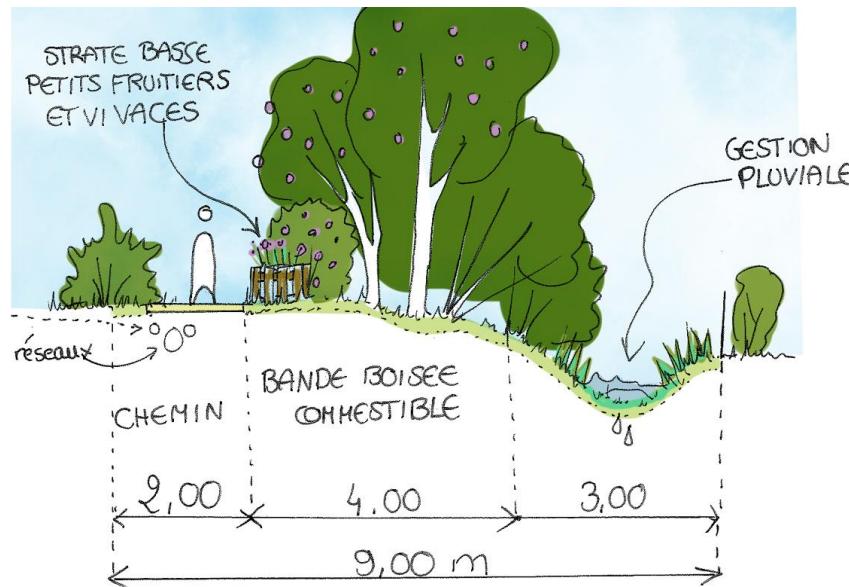


LE PROJET

Le cordon bocager récréatif

6 Le bocage humide

5 Bande boisée comestible

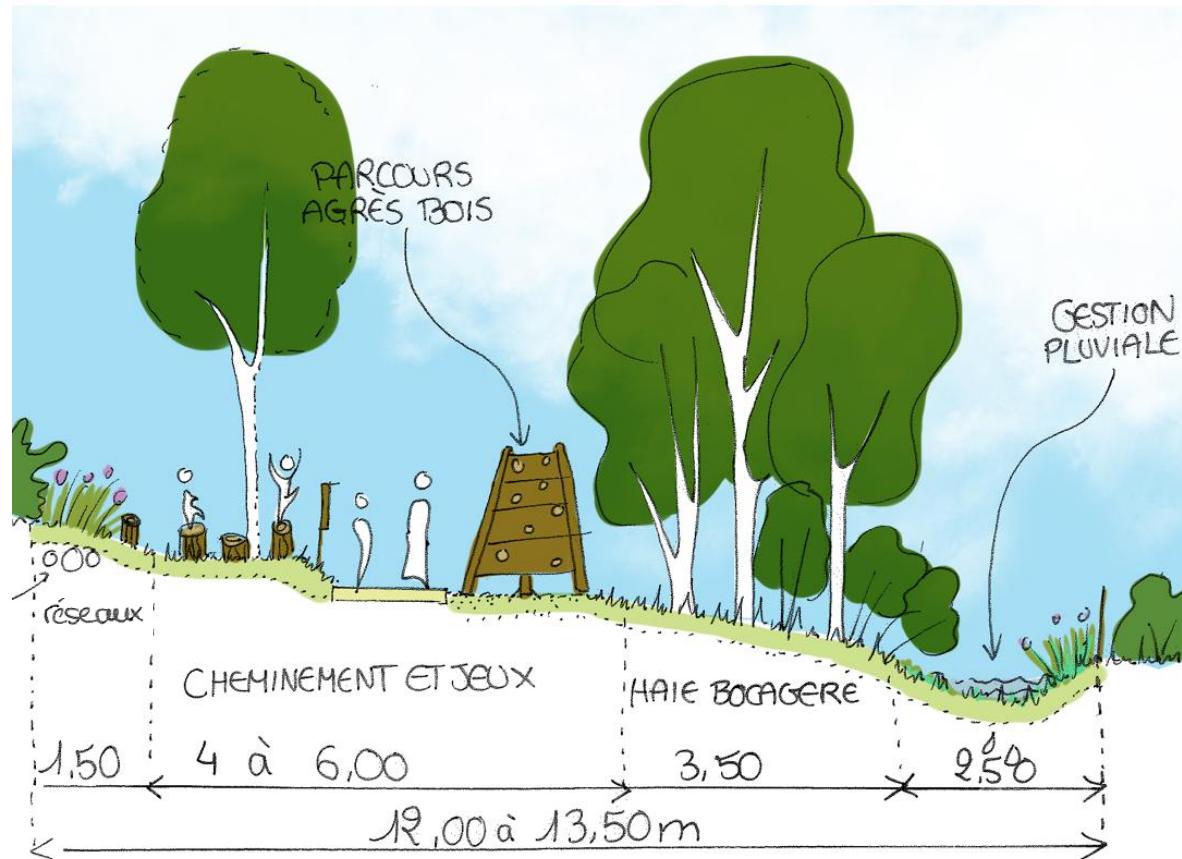
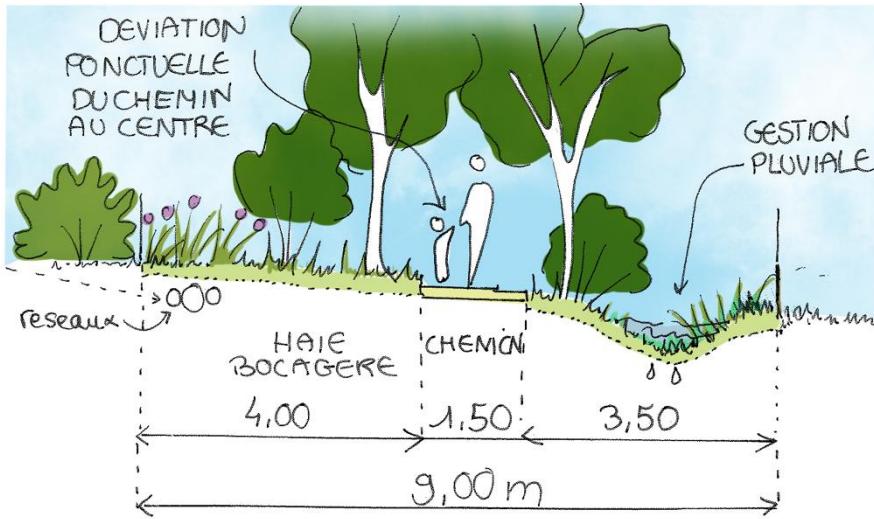


LE PROJET

Le cordon bocager récréatif

7 La promenade sportive

4 Le parcours bocager (chemin central)



LE PROJET

Ambiances



① Placette semi minérale d'entrée (sources: Bourgoin-Jallieu -Atelier ville et paysage)

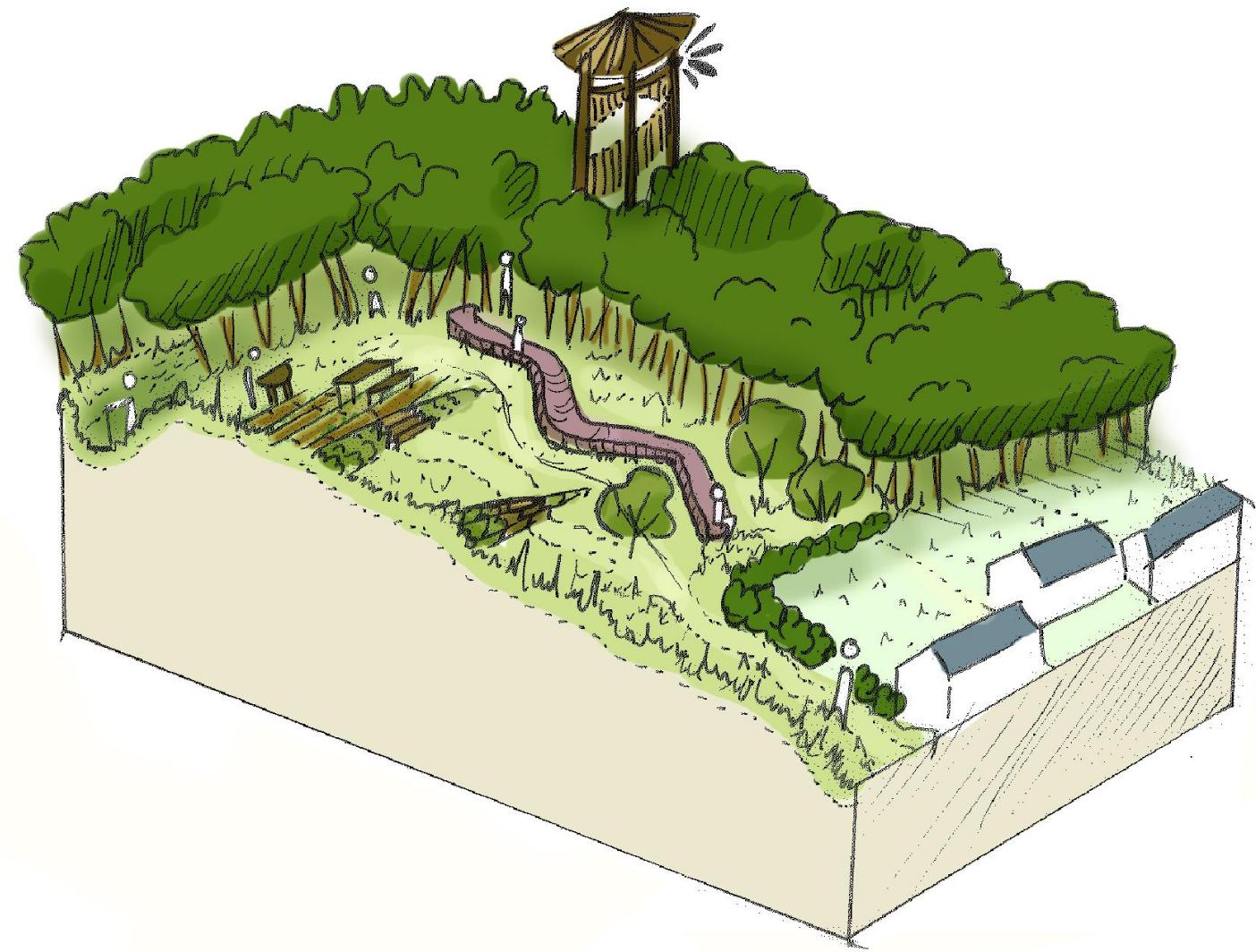
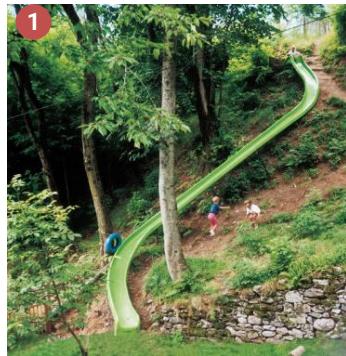


② Verger en terrasse qui permet aussi la gestion pluviale au bout de la balade du cordon bocager



LE PROJET

Le belvédère sur le coteau



LE PROJET

Prise en compte de la biodiversité existante – la « prairie à papillons »



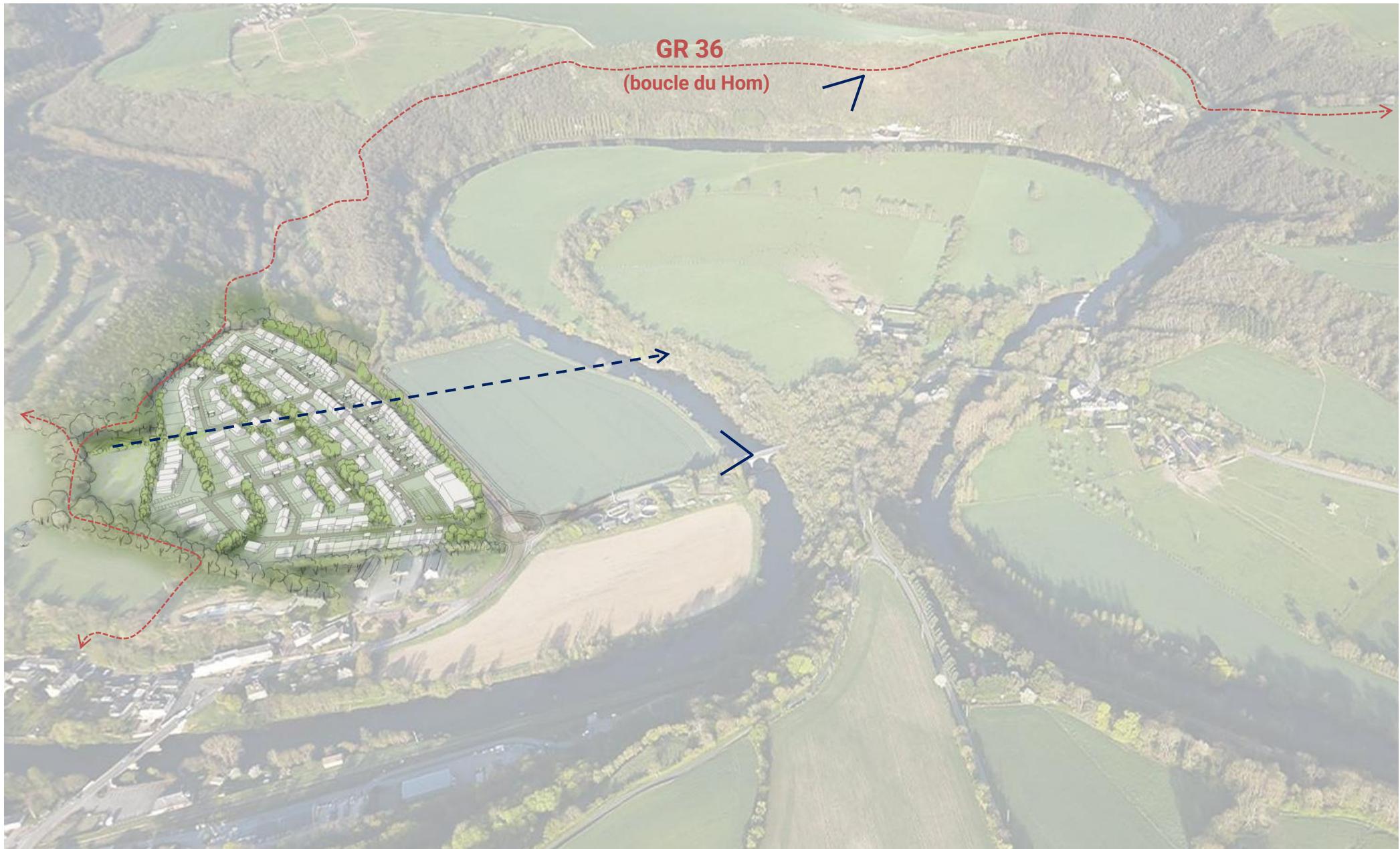
LE PROJET

Mise en valeur de la gestion pluviale



LE PROJET

Vue dans son contexte



LE PROJET

Vue dans son contexte



LE PROJET

Vue dans son contexte



LE PROJET



LE PLAN LOCAL D'URBANISME EN VIGUEUR

La nécessité de le faire évoluer

Le site de la Roquette est actuellement couvert par le plan local d'urbanisme communal de Thury-Harcourt, approuvé par délibération du conseil municipal du 29 janvier 2013 et modifié en dernier lieu le 28 juillet 2015, lequel a été remis en vigueur à la suite de l'annulation du PLUi de Cingal Suisse Normande.

Le secteur est classé en zone à urbaniser, avec secteur de mixité sociale « PL2 » au sens de l'ancien article L. 123-1-5 16° du code de l'urbanisme :

Si le terrain d'assiette du projet est classé en zone AU (à urbaniser), le règlement écrit ne permet pas la réalisation du projet d'aménagement.

Aux termes de l'article AU 1, toutes les utilisations du sol sont interdites, sauf celles prévues à l'article AU 2.

L'article AU 2 n'autorise pas, en l'état, la réalisation d'une opération visant à la production de logements.

En conséquence, pour permettre l'opération, le document d'urbanisme doit évoluer.

Voir l'extrait du règlement actuel ci-dessous :

ARTICLE AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

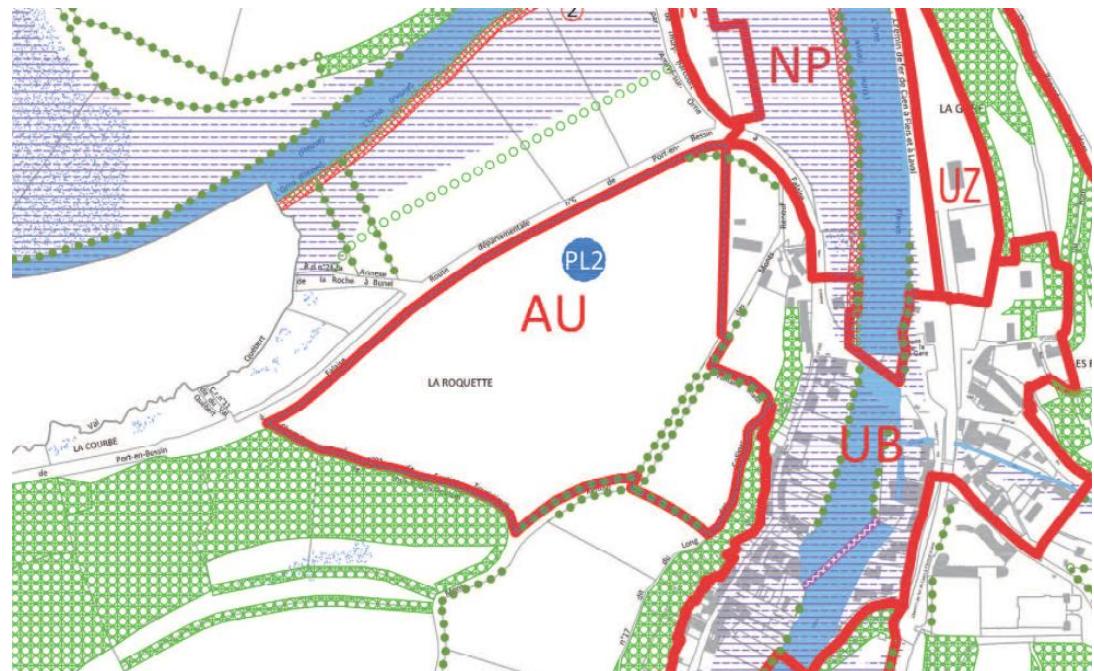
Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol, à l'exception des cas prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

Les utilisations et occupations du sol précédentes sont autorisées sous réserve si besoin est de l'application des dispositions suivantes :

Dans les secteurs soumis aux prescriptions relatives aux **risques liés aux chutes de blocs**, les constructions, ouvrages ou travaux admis dans la zone, sous réserve du respect des dispositions définies au chapitre "Règles communes à l'ensemble des zones" du présent règlement.



LES SUITES DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

A la suite de la période de concertation préalable, le conseil communautaire en tirera le bilan.

Le dossier sera ensuite finalisé, pour notification aux personnes publiques associées à cette déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Celles-ci se réuniront avec la commune, le porteur de projet et la communauté de communes, pour un examen conjoint du projet, dont procès-verbal sera dressé.

Une enquête publique sera alors organisée pour une nouvelle phase de participation du public, afin qu'il puisse émettre ses observations au commissaire enquêteur, désigné par le tribunal administratif.

Le projet pourra, le cas échéant, être modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête ou de l'examen conjoint par les personnes publiques associées.

La déclaration de projet valant mise en compatibilité sera ensuite adoptée par délibération du conseil communautaire, qui vaudra mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Thury-Harcourt-Le-Hom.

Lorsque cette évolution du document d'urbanisme sera exécutoire, les autorisations d'urbanisme nécessaires à l'urbanisation de la zone pourront être délivrées et l'aménagement du site pourra se réaliser.