



# ETUDE STRATEGIQUE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Communauté de  
Communes Val ès Dunes



Décembre 2021

# Sommaire

---

## INTRODUCTION

Diagnostic territorial..... P.7

Diagnostic économique..... P.18



La mission proposée par Normandie Aménagement est la réalisation d'une **étude stratégique de développement économique du territoire de la CDC VAL ÈS DUNES** afin, d'une part identifier les caractéristiques et les potentiels du territoire et d'autre part disposer d'outils d'aide à la décision pour la mise en place de stratégies de développement économique local.

- ✓ Connaitre son territoire – Inventaire des sociétés, Diagnostic et analyse
- ✓ Engager une démarche concertative des acteurs économiques et du développement du territoire
- ✓ Etablir un plan de développement économique répondant aux enjeux locaux
- ✓ Définir une stratégie opérationnelle adaptée dans le temps

### **Mission 1 : Diagnostic territorial**

- Diagnostic territorial / foncier / économique
- Analyse multicritères et enjeux stratégiques

# ENJEUX ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

## Définition d'une ZAE :

« La ZAE désigne la concentration ou le regroupement d'activités économiques sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises » (CEREMA 2014).

La définition des ZAE reste un objet juridique flou, malgré les tentatives de définition juridique par la Loi NOTre et la Loi Résilience et Climat.

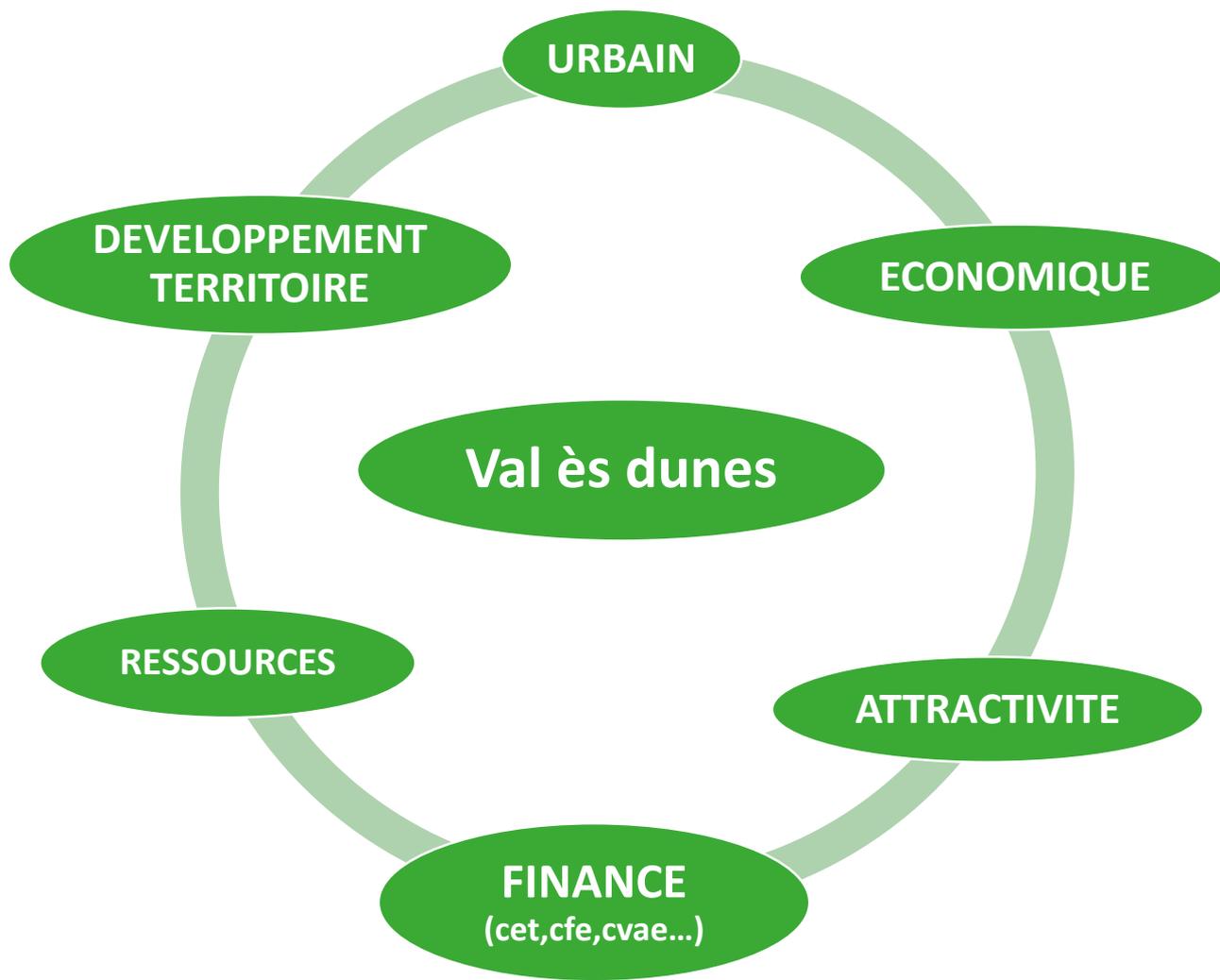
*« sont considérées comme des zones d'activité économiques, les zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire mentionnées aux articles L.3641-1, L.5214-16, L.5215-20, L.5216-5, L.5217-2 et L.5219 du CGCT » (article L.318-8-I).*

Cette définition reprend les mêmes principes de base définis à la loi NOTre : « une concentration d'activité ».

**Le changement important depuis 2015, est que la législation ne fait plus de différence entre une ZAE communale et une ZAE d'intérêt communautaire. En d'autres termes, les EPCI à fiscalité propre sont compétents pour gérer, créer [...] la totalité des ZAE dans le cadre de la compétence développement économique des EPCI.**

**Quel est l'intérêt pour un EPCI de gérer le développement économique au sein des ZAE ?**

Compétence CT mission



## Périmètre d'étude

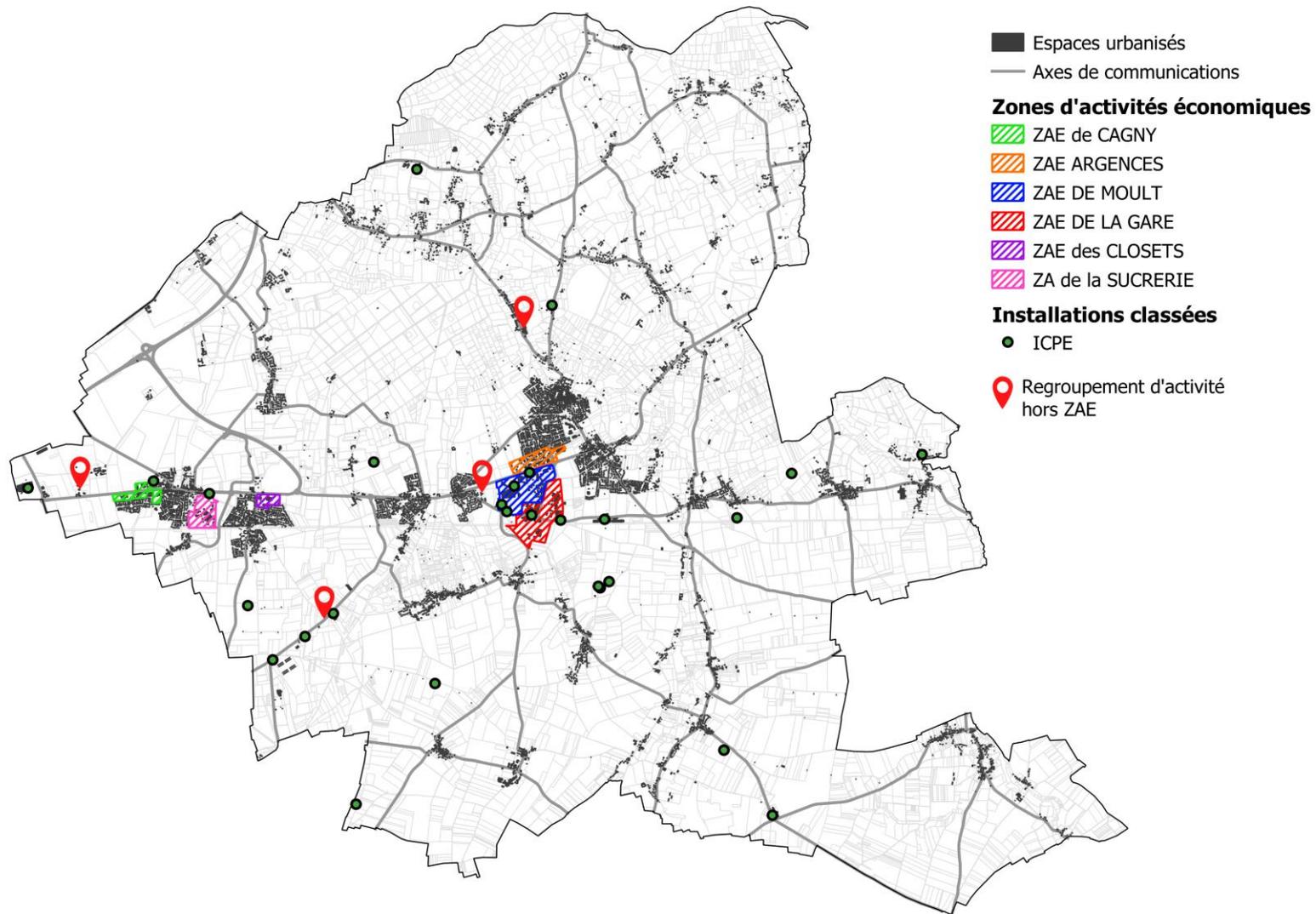
Le périmètre de l'étude s'attache à identifier les dynamiques de développement économique au sein des 4 communes identifiées au SCoT Caen-Métropole : Cagny, Frénoeuville, Argences et Moul. Ces espaces identifiés montrent les principales zones d'activités économiques du territoire de Val-Es-Dunes.

Dans une certaine mesure, le cadre d'analyse initiale de l'étude a été étendu à certaines zones comportant des concentrations d'activités économiques et notamment industrielles situées hors des périmètres des zones d'activités économiques principales (ZAE).

Enfin, une analyse complémentaire a été réalisée sur l'identification des friches et des ICPE du territoire.

Dès lors, **l'étude sur le territoire de Val-Es-Dunes s'attache principalement à démontrer les dynamiques au sein des pôles principaux d'activités économiques** et non sur la totalité de l'activité économique du territoire de Val-Es-Dunes.

# Périmètre d'étude



# DIAGNOSTIC TERRITORIAL

- ✓ LE TERRITOIRE (occupation sols, socio-démographie)
- ✓ LE FONCIER
- ✓ LA RÉGLEMENTATION
- ✓ LES ÉQUIPEMENTS



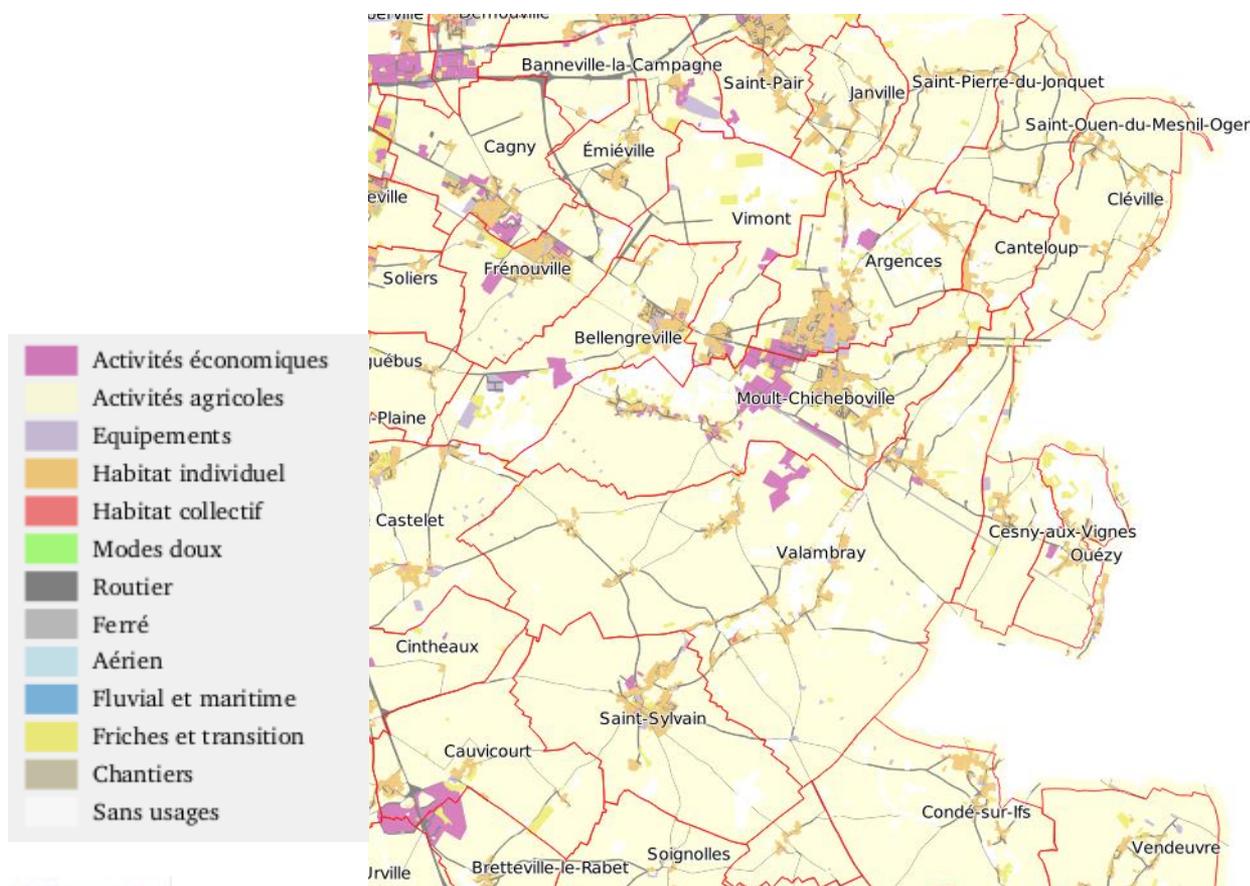
# Diagnostic - TERRITOIRE

## Occupation des sols

L'occupation des sols du territoire de Val-ès-dunes est répartie entre des espaces majoritairement ruraux, d'autres principalement urbanisés (Bellengreville, Moul-Chicheboville, Argences et Vimont) et des zones humides avec les marais de Bellengreville.

Le développement urbain du territoire repose principalement sur l'artificialisation des terres agricoles et une dynamique de périurbanisation liée au processus de métropolisation du territoire Caennais.

## Cartographie de l'usage des sols du territoire du SCoT Caen-Métropole.



Source : Couverture et usage des sols, 2016, [AUCAME](#)

# Diagnostic - TERRITOIRE

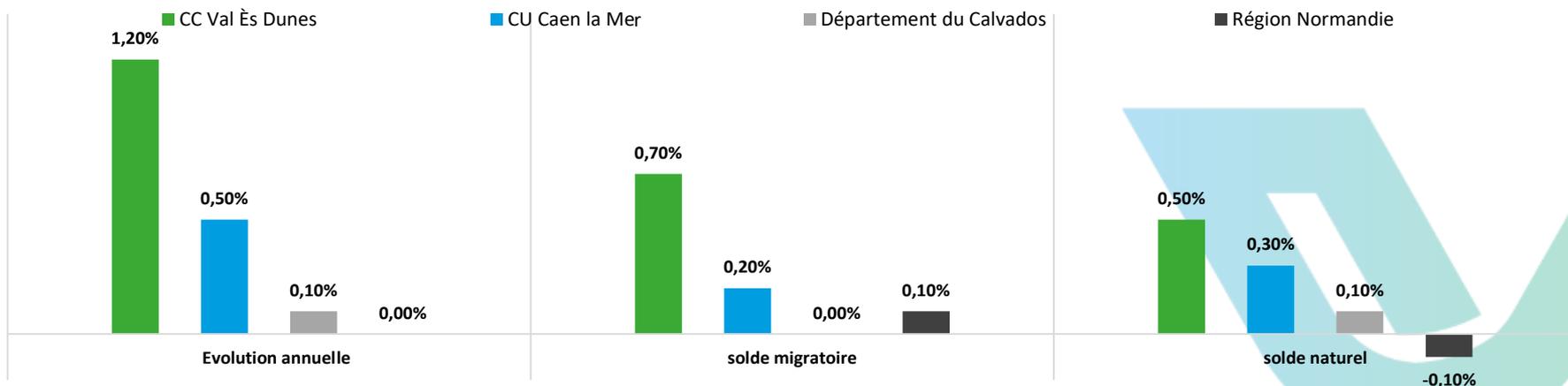
## Démographie

La Communauté de communes voit sa population augmenter (1,2% par an en moyenne sur la période de 2013 à 2018), grâce au développement de l'habitat, la population **y est plus jeune et la taille des ménages plus grande** que la moyenne du Calvados. Durant la période entre 2013 et 2018 l'accroissement démographique du territoire est porté par un solde migratoire moyen de 0,70% par an et un solde naturel moyen de 0,50% par an.

« Le solde naturel est l'excédent des naissances sur les décès dans un territoire et une année donnée. Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes entrées et sorties d'un territoire donné dans l'année, à titre permanent » (INSEE).

La dynamique démographique témoigne de l'attractivité du territoire et de la dynamique de métropolisation du territoire caennais. Elle doit être soutenue par la collectivité.

## Dynamique démographique et migration sur la période de 2013-2018



Source : Insee, état civil en géographie au 01/01/2021

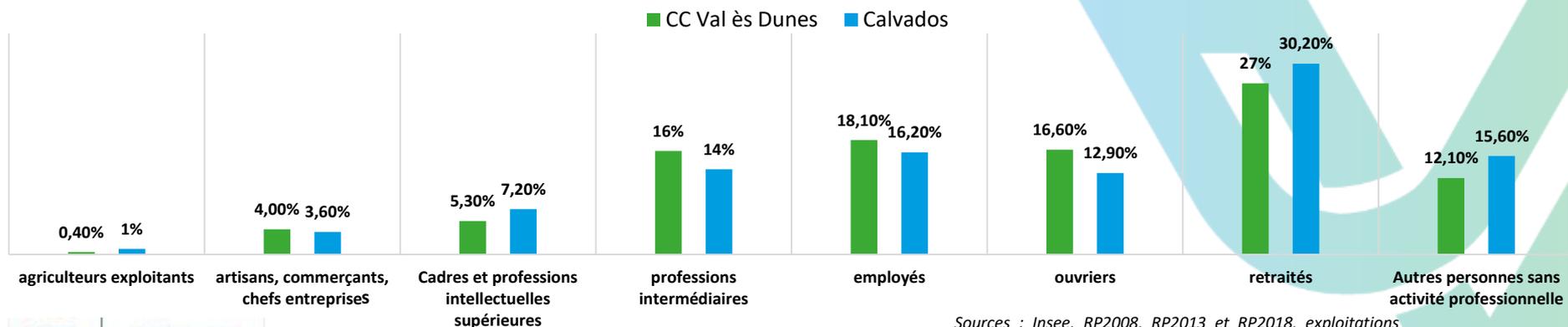
## Profil socio-démographique

Le territoire bénéficie d'une population plus jeune que la moyenne nationale, la part des jeunes qui ont moins de 20 ans est de 28,4% en 2018 (INSEE) contre 24,2% pour la moyenne nationale. Cette dynamique de rajeunissement du territoire de Val-Es-Dunes est confirmée par le fait que le taux d'évolution annuel des moins de 15 ans sur la période 2013-2018 est de 0,30% (INSEE) alors que la moyenne nationale est de -0,20% (INSEE). A l'échelle du Calvados, seule la CC Vallées de l'Orne et de l'Odon est similaire sur ce point, alors que tous les autres EPCI du Calvados ont des taux négatifs. En 2019, la taille des ménages du territoire (2,6 habitants par ménage) est supérieure à la moyenne nationale de 2,2 habitants par ménage, Caen la mer 2, selon l'INSEE en 2019. Les éléments ci-dessus confirment à la fois le **dynamisme démographique** du territoire de Val Ès Dunes et le rajeunissement de sa population.

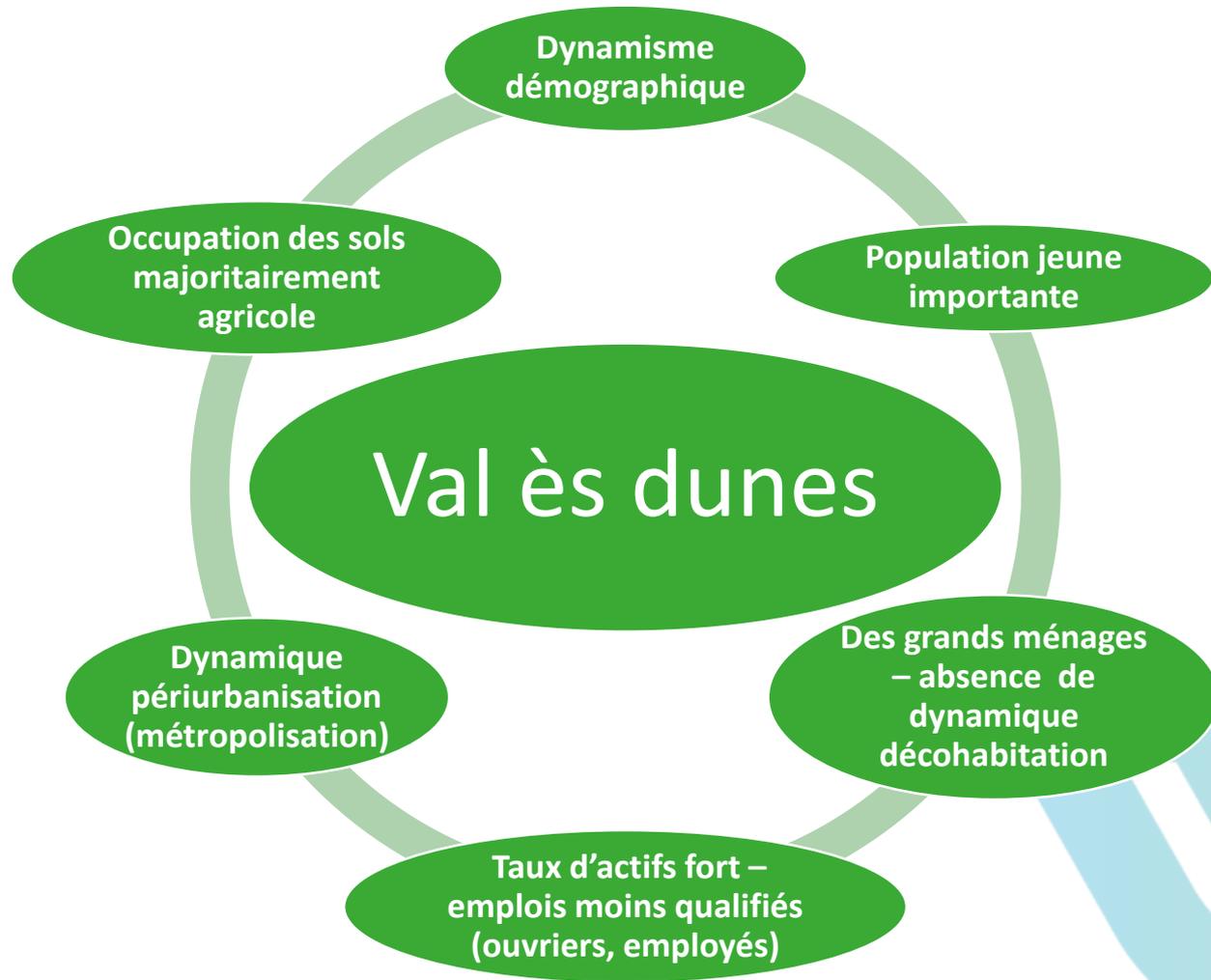
La population de cadres du territoire est inférieure à la moyenne nationale, les taux d'ouvriers et d'employés sont conséquents du fait que le bassin d'activité du territoire est principalement industriel (logistique, artisans...).

**L'accueil de nouvelles entreprises à haute valeur ajoutée** et d'entreprises tertiaires permettrait **d'augmenter la population de cadres sur le territoire**. Toutefois, l'enjeu du **maintien de l'emploi ouvrier** sur ce territoire est primordial, afin d'éviter une relégation de la population sur d'autres territoires et ainsi perdre des emplois sur Val Ès Dunes.

### Professions et catégories socioprofessionnelles (PCS)



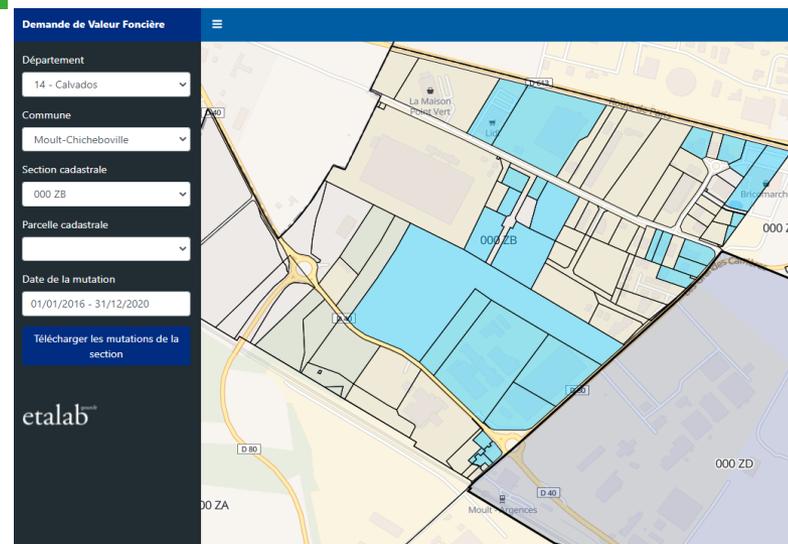
Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2018, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2021.





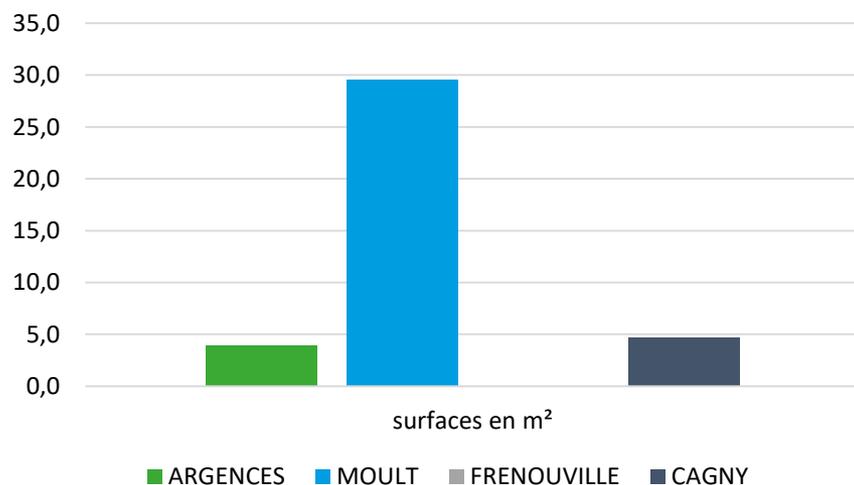
Entre 2016 et 2019, environ 38 hectares de terrains à vocation économique ont fait l'objet d'une cession dont 29,5 ha sur le secteur Moul-Chicheboville, 4,7 ha à Cagny et 3,9 ha à Argences.

La ZAE de Moul-Chicheboville est l'espace où il y a le plus de cessions sur la période 2016-2019 par rapport aux autres ZAE. Cette dynamique de mutation conséquente des terrains, témoigne de l'attractivité de la ZAE de Moul, toutefois l'EPCI doit contrôler les DIA de cette ZAE, afin de veiller à l'attractivité des ZAE du territoire.



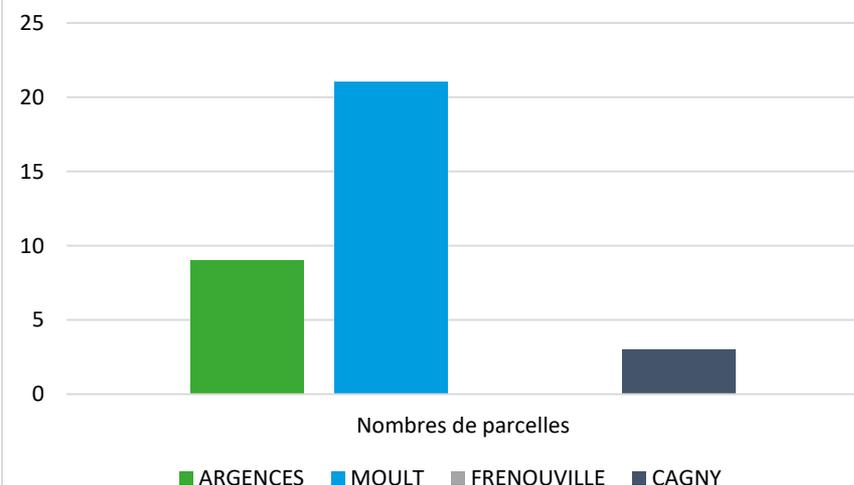
Source : app.dvf.etalab.gouv.fr

### Surfaces en m<sup>2</sup> vendus entre 2016 et 2019



Source : données app.dvf.etalab.gouv.fr

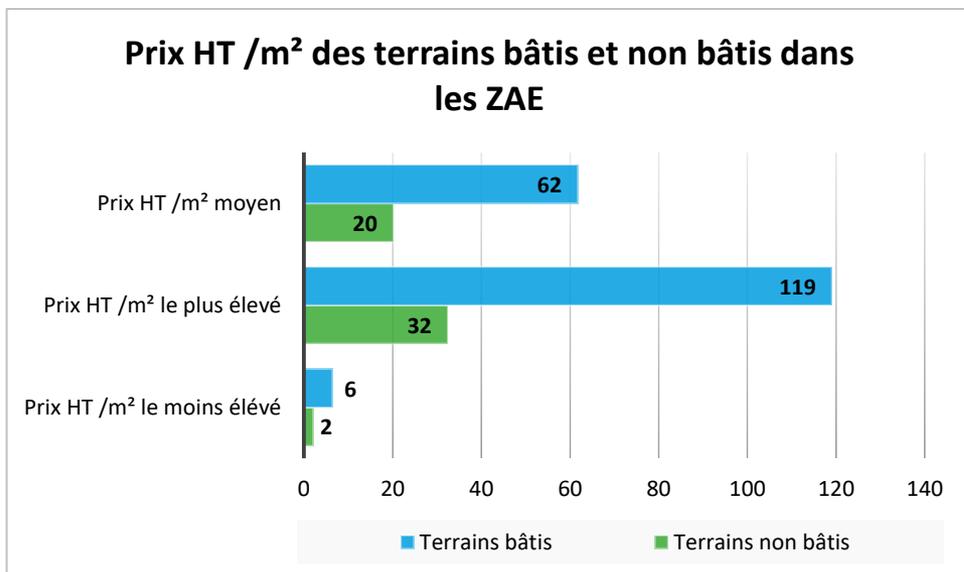
### Nombre de parcelles vendues entre 2016 et 2019



Source : données app.dvf.etalab.gouv.fr

## Diagnostic - FONCIER

Les références de prix, sur le foncier d'activité, sont très variables d'une commune à l'autre en fonction des équipements disponibles et de l'état du bâti. Une comparaison des différentes cessions passées depuis 2016 présente un prix moyen de 20 € HT / m<sup>2</sup> pour les terrains non-bâtis et 62 € HT / m<sup>2</sup> pour les terrains bâtis.

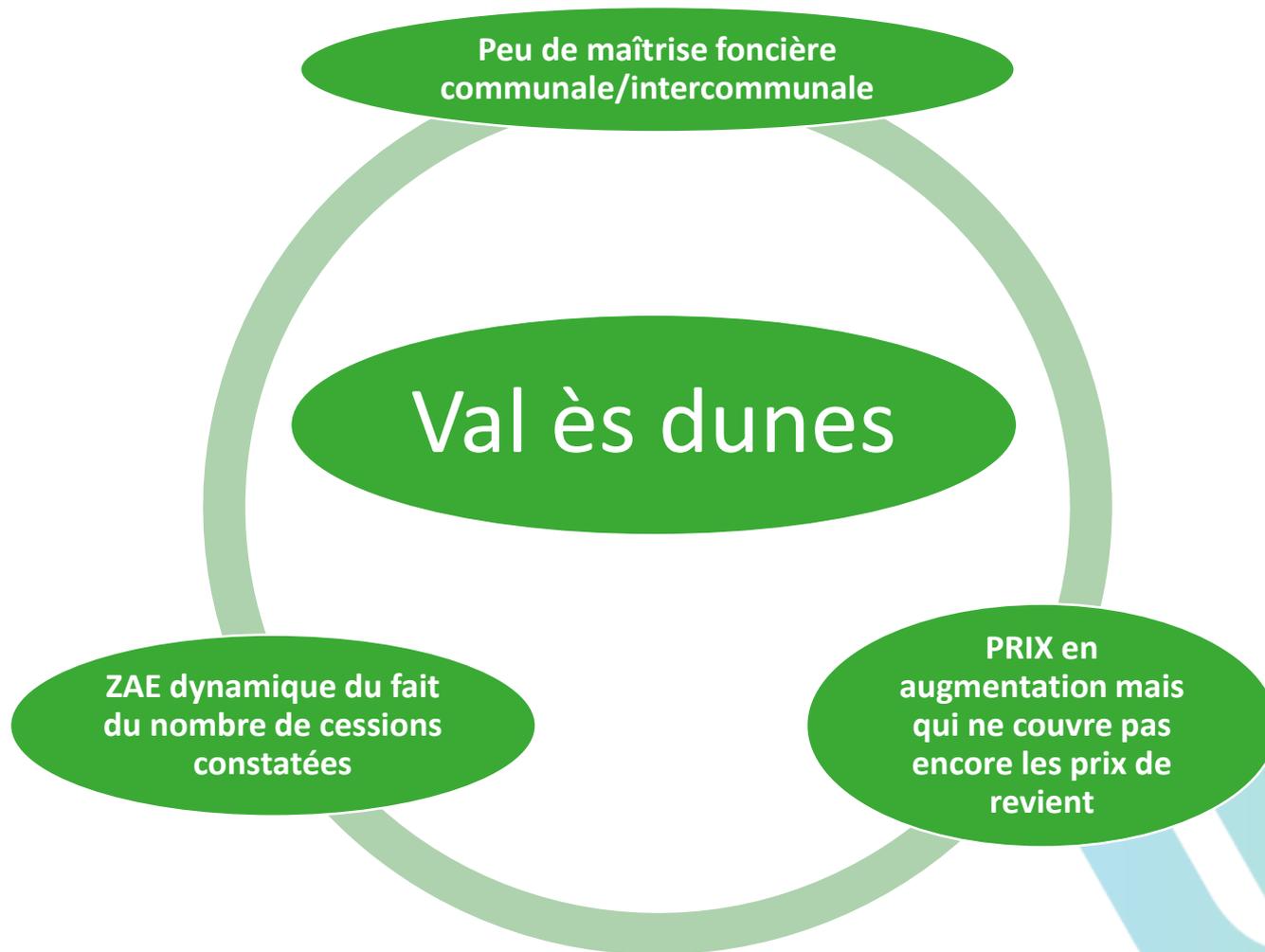


Terrain non-bâti :

- Prix le plus haut : 32 € HT / m<sup>2</sup>
- Prix le bas est de 2 € HT / m<sup>2</sup>

Terrain bâti :

- Prix le plus haut : 119 € HT / m<sup>2</sup>
- Prix le plus bas : 6 € HT / m<sup>2</sup>



## Chiffres clés de l'immobilier de bureaux et d'activité du territoire Caennais :

- Prix bureaux brut (plateaux) : 1700€ à 2080€ HT /m<sup>2</sup>
- Vacance bureaux : 5%
- Bureaux aménagés : 1850€ HT à 2 200€ HT /m<sup>2</sup>
- Bureaux valeurs locative brute : 90€ HT /m<sup>2</sup>
- Bureaux valeur locative aménagée : 120€ à 198€/m<sup>2</sup>
- Locaux d'activité : 900€ HT /m<sup>2</sup> (neuf) et 373€ à 800€ HT /m<sup>2</sup> (seconde main).
- Autres bâtiments de stockage : 350-475€ HT /m<sup>2</sup> (seconde main).
- Commercialisation de bâtiments d'activités : 18% ventes à utilisateurs et 82% de locations.
- Commercialisation de bâtiments d'activités : 7% de neuf et 93% de seconde main.

Source : Observatoire du Bureaux et l'Activité en Normandie S1-2021

Le territoire de Val ès dunes n'est pas adhérent de l'Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie (OBAN), ce qui rend difficile une analyse du marché de l'immobilier d'activité au sein des ZAE de Val ès dunes. La collectivité, afin d'affirmer son rôle de gestionnaire des ZAE devra envisager d'adhérer à OBAN, afin de pouvoir bénéficier des analyses de l'association qui aideront à la décision politique.

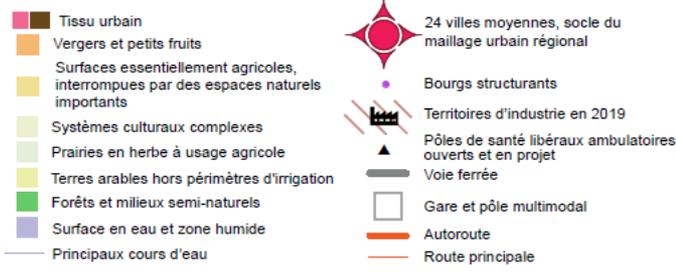
Toutefois les informations issues du marché Caennais permettent de dégager des tendances qui peuvent être applicables à Val-Es-Dunes :

- La majorité des biens immobiliers d'activité vendus sont de la seconde main.**
- La majorité des entreprises sont locataires de leurs locaux d'activité.**

# Diagnostic – REGLEMENTAIRE SRADDET



## AXE 1 : Conserver et consolider le maillage territorial au profit de l'ensemble des habitants



## AXE 2 : Renforcer les axes d'attractivité de la Région



Source : Extrait carte de synthèse SRADDET.

## Principes

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des territoires est depuis la loi NOTRe (2014-2015) le dernier document de planification qui fixe les objectifs de développement du territoire régional à moyen et long terme. Les SCoT doivent être compatibles avec le SRADDET et les PLU et PLUi doivent être seulement compatibles avec ce dernier en l'absence de SCoT sur le territoire donné. L'importance du SRADDET a été renforcée à la suite de la Loi Climat et Résilience adoptée en août 2021.

Le SRADDET établit des objectifs en matière de limitation de l'artificialisation :

Anticiper les besoins de foncier dans une approche économe de l'espace, densifier, faciliter la reconstruction de la ville sur la ville, préserver les terres agricoles en intégrant la question de qualité des sols et optimiser l'usage du foncier dans les ZAE.

# Diagnostic – SRADDET

## Principes à mettre en place dans le futur PLUi :

- Appliquer le système de compensation : Eviter, Réduire et Compenser (ERC).
- Prendre en compte les potentiels agronomiques des terres agricoles ainsi que l'évolution des organisations des exploitations agricoles (études de sols et analyse de l'activité agricole).
- Hiérarchiser les ZAE
- Privilégier les zones d'extensions comme structurantes ou prioritaires et favoriser la mobilisation des biens vacants avant toute alternative extensive.
- Travailler sur des usages alternatifs des friches à requalifier : renaturation, production d'énergie...

## L'évolution réglementaire du SRADDET :

*Depuis la promulgation de la loi Climat et Résilience (Juillet-Août 2021), les régions deviennent des acteurs incontournables de planification urbaine et de la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Net (ZAN). Le rôle de la Région en matière de ZAN passera par l'intégration des différentes thématiques de la loi Climat et Résilience et notamment du ZAN dans une modification du SRADDET. A la suite de cette modification, tous les autres documents d'urbanismes et de planification devront intégrer ces enjeux dans le cadre de la mise en comptabilité des documents en respectant les délais imposés par les pouvoirs publics.*

Documents concernés	Délais	Sanctions
SRADDET	-1 an pour engager -2 ans pour entrer en vigueur à compter du 24 août 2021. <b>-Délais de modification étendu jusqu'au 24 février 2024 (Loi 3DS)</b>	
SCOT	5 ans <b>Doivent être compatibles au SRADDET avant le 24 août 2026 (Loi 3DS)</b>	Toutes les ouvertures à l'urbanisation seront suspendues jusqu'à l'entrée en vigueur du document
PLUI-PLU-Carte communale	6 ans <b>Les PLUi ont jusqu'au 24 août 2027 pour être compatibles avec les SCoT (Loi 3DS)</b>	Aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée en zone AU

## Diagnostic – Loi Climat et Résilience

De 2021-2031 les documents d'urbanisme doivent diviser par 2 la consommation d'espace à l'échelle régionale par rapport à la période 2011-2021. Le ZAN sera atteint à partir de 2050.

**Dans le cadre du projet de territoire de Valès dunes sur le développement économique, il sera nécessaire de diviser par 2 le potentiel d'urbanisation des zones 1AU et 2AU à vocation économique.**

### *Zéro artificialisation Nette :*

La loi Climat et Résilience définit de manière sommaire le ZAN :

*« L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés. »*

**Il resterait donc la possibilité de consommer du foncier agricole ou naturel post 2050, mais de manière réduite et surtout en compensant grâce à de la renaturation.**

### *Les conséquences de la Loi Climat et Résilience au sein des ZAE et des opérations d'aménagement :*

- Les nouvelles opérations d'aménagement (L 300-1 du CU) devront intégrer une étude sur les possibilités de densification, afin d'optimiser l'usage du foncier en zone U et AU. Cette étude d'optimisation de la densité des constructions devra être intégrée dans l'étude d'impact dans le cadre de l'Evaluation Environnementale.
- Les Autorisations d'Exploitation Commerciale (AEC) pour une création ou extension de surface de vente, ne seront plus délivrées pour les projets engendrant une artificialisation des sols. Une dérogation est possible pour les projets inférieurs à 10 000 m<sup>2</sup> qui argumenteront dans l'analyse d'impact, la nécessité et la mise en œuvre de la qualité environnementale du projet si :
  - « Il s'insère en continuité avec les espaces urbanisés dans un secteur au type d'urbanisation adéquat et qu'il répond aux besoins du territoire »
  - L'insertion du projet dans le secteur d'intervention d'une opération de revitalisation de territoire ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville
  - L'insertion du projet dans une opération d'aménagement au sein d'un espace déjà urbanisé, (...)
  - La compensation par la transformation d'un sol artificialisé en sol non artificialisé, (...);
  - L'insertion au sein d'un secteur d'implantation périphérique ou d'une centralité urbaine identifiés dans le DOO du SCOT ou au sein d'une zone d'activité commerciale délimitée dans le règlement du PLUi entré en vigueur avant la publication de la même loi ».
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), devront comporter un échancier pour l'ouverture à l'urbanisation et l'aménagement des zones AU, le délai passe de 9 ans à 6 ans pour procéder à une opération. De plus, les OAP devront indiquer les actions et opérations qui permettront de valoriser les « continuités écologiques ».

# Diagnostic – Loi Climat et Résilience

## *Les conséquences de la Loi Climat et Résilience au sein des ZAE et des opérations d'aménagement :*

- Définition des ZAE : « *Sont considérées comme des zones d'activités économiques au sens de la présente section, les zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires et aéroportuaires* ». Cette définition n'apporte pas forcément d'éclairage sur la délimitation des périmètres des ZAE.
  - **Obligation pour les personnes publiques de réaliser un inventaire des ZAE** qui devra être actualisé tous les 6 ans et comporter :
    - Un état parcellaire et l'identification des propriétaires des parcelles.
    - L'identification des occupants
    - Le taux de vacance de la ZAE
- Dans le cadre d'un **PPA** ou dans un secteur d'**ORT** au sein d'une ZAE, l'inventaire permettra à la collectivité de lui donner de nouveaux moyens d'actions. Ainsi les propriétaires de locaux et terrains identifiés dans l'inventaire comme susceptibles de compromettre la réalisation d'une opération d'aménagement ou de restructuration d'une ZAE pourront être mis en demeure de procéder à des travaux et, en l'absence de ces derniers faire l'objet d'une procédure d'expropriation.

### Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) :

*Issu de la Loi ELAN, le PPA est un contrat qui permet de créer un partenariat entre l'Etat et les acteurs locaux afin d'encourager sur un territoire donné la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement complexes destinées à répondre aux objectifs de développement durable des territoires. Ce dispositif opérationnel permet d'inscrire les engagements réciproques de chaque acteur et plus particulièrement au niveau financier.*

### Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) anciennement « action cœur de ville » :

*Issu de la Loi ELAN, c'est un outil permettant de porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres villes.*

# Diagnostic – SCOT

## Enveloppe foncière

La capacité d'urbanisation de Val ès dunes se doit de respecter les objectifs énoncés dans le SCOT révisé de Caen Métropole de 2019. La Communauté de communes possède une enveloppe de 20ha pour le développement économique et 110 ha pour l'habitat. Actuellement, la somme des zones AU (1AU+2AU) à vocation économique sur le territoire est de **43 ha** (11,59 ha en 1AU et 32 ha en 2AU), ce qui est le double par rapport aux seuils fixés par le SCOT. Néanmoins, les zones 2AU ne sont pas urbanisables dans l'immédiat, dès lors la proportion de zones en 1AU peut être augmentée dans la limite fixée par le SCOT de Caen Métropole.

**Les données concernant les consommations foncières sur le territoire du SCOT pourront être connues à partir de 2022 en s'adressant aux services concernés de l'AUCAME.**

## Enveloppe foncière annuelle moyenne par EPCI

Territoire	Habitat	Economie (hors carrières et projets inscrits dans la DTA)	Equipements et Infrastructures (hors échelle supra-SCoT et projets inscrits dans la DTA)
CU Caen la mer	45 ha	16 ha	
CdC Cingal-Suisse Normande	7 ha	1 ha	
CdC Cœur de Nacre	6,7 ha	1 ha	4 ha
CdC Vallées de l'Orne et de l'Odon	5,9 ha	1 ha	
<b>CdC Val ès Dunes</b>	<b>5,5 ha</b>	<b>1 ha</b>	

Source : DOO SCOT Caen Métropole, 2019.

## CDAC et secteur préférentiel

La Communauté de communes dispose de 4 communes identifiées comme des Pôles principaux dont leur rôle est de polariser et maintenir l'équilibre du territoire au sein des tissus périurbains et ruraux. Les communes d'Argences, Moulton, Cagny et Frénoville étant identifiées comme des Pôles-Relais, ces dernières ont une enveloppe totale de 5100 m<sup>2</sup> de surfaces de ventes : 4100 m<sup>2</sup> pour Argences/Moulton et 1000 m<sup>2</sup> pour Cagny/Frénoville. Actuellement, **les différents projets de surfaces commerciales qui vont être déposés sur l'année 2021-2022 vont consommer la presque totalité des sommes allouées jusqu'à 2040 par le SCOT.**

Tableau des surfaces disponibles pour le développement de projets commerciaux dans les secteurs préférentiels

Secteurs	Projet d'extension en m <sup>2</sup>	Restant de M <sup>2</sup> d'extension possible
Argences/Moulton	Centrakor Argences : 1646 m <sup>2</sup>	608 m <sup>2</sup>
	Leclerc : 1 846 m <sup>2</sup>	
Cagny/ Frénoville	Aucun pour l'instant	1000 m <sup>2</sup>

Source : Entretien service SCOT, Août 2021.

## Diagnostic – SCOT

### *FOCUS : CDAC et magasin Carrefour Cagny*

*Le magasin Carrefour de Cagny est situé en secteur préférentiel sur la commune de Cagny.*

*La surface de vente du magasin étant inférieure à 1000 m<sup>2</sup>, le projet n'avait pas besoin d'obtenir une autorisation de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial.*

*Le magasin ayant été construit en 2017, ce dernier n'engendre pas de conséquences sur l'enveloppe de surface de vente allouée par le SCOT en 2017.*

*Si le magasin rouvre, les surfaces de vente ne seront pas décomptées de l'enveloppe du DAAC de 2017. Seule une extension ajoutant de la surface de vente au local actuel serait décomptée de l'enveloppe du DAAC.*



Secteurs	Surface de vente	Soumis
Territoire national	<1000 m <sup>2</sup>	Autorisation d'Exploitation Commerciale AEC (CDAC)
Communes inférieures à 20 000 habitants	300 m <sup>2</sup> -1000 m <sup>2</sup>	Absence d'AEC, mais possibilité de soumettre le projet en CDAC

Source : SCOT, 2019

*Les surfaces de ventes « non-actives », sont gelées et ne peuvent seulement revenir dans l'enveloppe du DAAC que si le local est démolé ou réaffecté à des fins autres que commerciales. Les surfaces de ventes attribuées en CDAC ne peuvent être transférées, car elles sont attachées à la parcelle du projet.*



# Diagnostic – SCOT

## *Polarisation des zones d'activités économiques*

*Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT 2020 établit un principe de polarisation des ZAE, concernant Val ès dunes, il se décline ci-dessous :*

Secteurs	Principes d'action
Communes de l'espace rural et périurbain	Communes uniquement à vocation résidentielle. Ces communes ne doivent pas accueillir des ZAE. Des entreprises artisanales et tertiaires peuvent s'installer dans le tissu urbain existant.
Commune Pôles Principaux	- Vocation de recevoir les principales ZAE du SCOT du territoire - Besoin de justifications : (saturation, manque de terrain...) - Ces zones doivent être dédiées à des PME industrielles, artisanales et de services de proximité.

***Val ès dunes devra porter une vigilance sur le développement des ZAE des communes identifiées comme des Pôles Principaux : Cagny, Argences, Moulton et Frénoville. Les autres communes de l'EPCI doivent se spécialiser dans l'habitat.***

## *Les principes d'aménagement des ZAE :*

### *Sobriété foncière :*

- *Les zones existantes doivent être intensifiées avant de créer de nouvelles ZAE.*
- *L'EPCI doit prouver le besoin accru des demandes d'installation des acteurs économiques et entreprises. Pour cela, il est nécessaire de travailler en étroite collaboration avec les propriétaires fonciers des ZAE.*
- *Les nouvelles implantations doivent être en contact des zones existantes, sauf exception pour les activités générant des nuisances.*
- *Les activités compatibles avec l'habitat et non nécessaires au fonctionnement des ZAE doivent avoir un établissement privilégié en tissu urbain.*

## Diagnostic – SCOT

### *Polarisation des zones d'activités économiques*

*Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT 2020 établit un principe de polarisation des ZAE, concernant Valès dunes, il se décline ci-dessous :*

*Les PP doivent renforcer leur rôle polarisant. Elles ont vocation à accueillir des développements résidentiels importants dans le respect des dispositions liées à la densité et la mixité des formes urbaines*

Elles constituent de plus des sites privilégiés pour l'accueil d'activités économiques, d'équipements et de services publics. Ces communes peuvent accueillir des commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente dans les zones préférentielles définies au point 2.3

Les liaisons en transports collectifs entre ces pôles et l'agglomération seront renforcées : dans le cadre d'une desserte ferroviaire cadencée plus dense pour Moulton/Argences, Cagny/Frénouville et Bretteville-l'Orgueilleuse, via la halte de Norrey.

Par ailleurs, pour ces trois derniers pôles, la présence d'une halte-ferroviaire conduira à développer de nouveaux quartiers urbains en lien avec ces haltes et dans le respect des bourgs existants.

# Diagnostic - REGLEMENTATION

## Urbanisme règlementaire

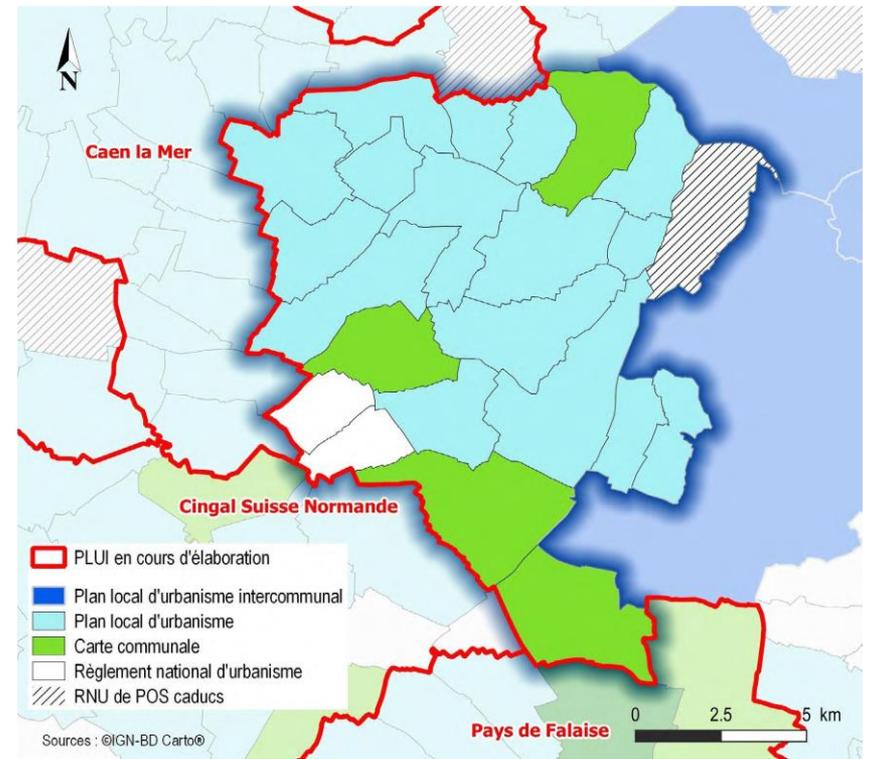
La majorité des communes dispose d'un PLU sauf certains territoires :

Carte communale	RNU
<ul style="list-style-type: none"><li>• St Pierre du Jonquet</li><li>• Chicheboville</li><li>• Fierville-Bray</li><li>• Condé-sur-Iffs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cléville</li><li>• Conteville</li><li>• Poussy la campagne</li></ul>

Le zonage actuel identifie des potentiels d'extensions des ZAE déjà existantes.

**Compte-tenu du SCOT et de la limitation de la consommation foncière, le PLUi à l'échelle de la communauté de communes, qui est en cours d'élaboration, devra traduire les enjeux stratégiques de développement territorial en matière de développement économique pour permettre l'accueil de nouvelles activités.**

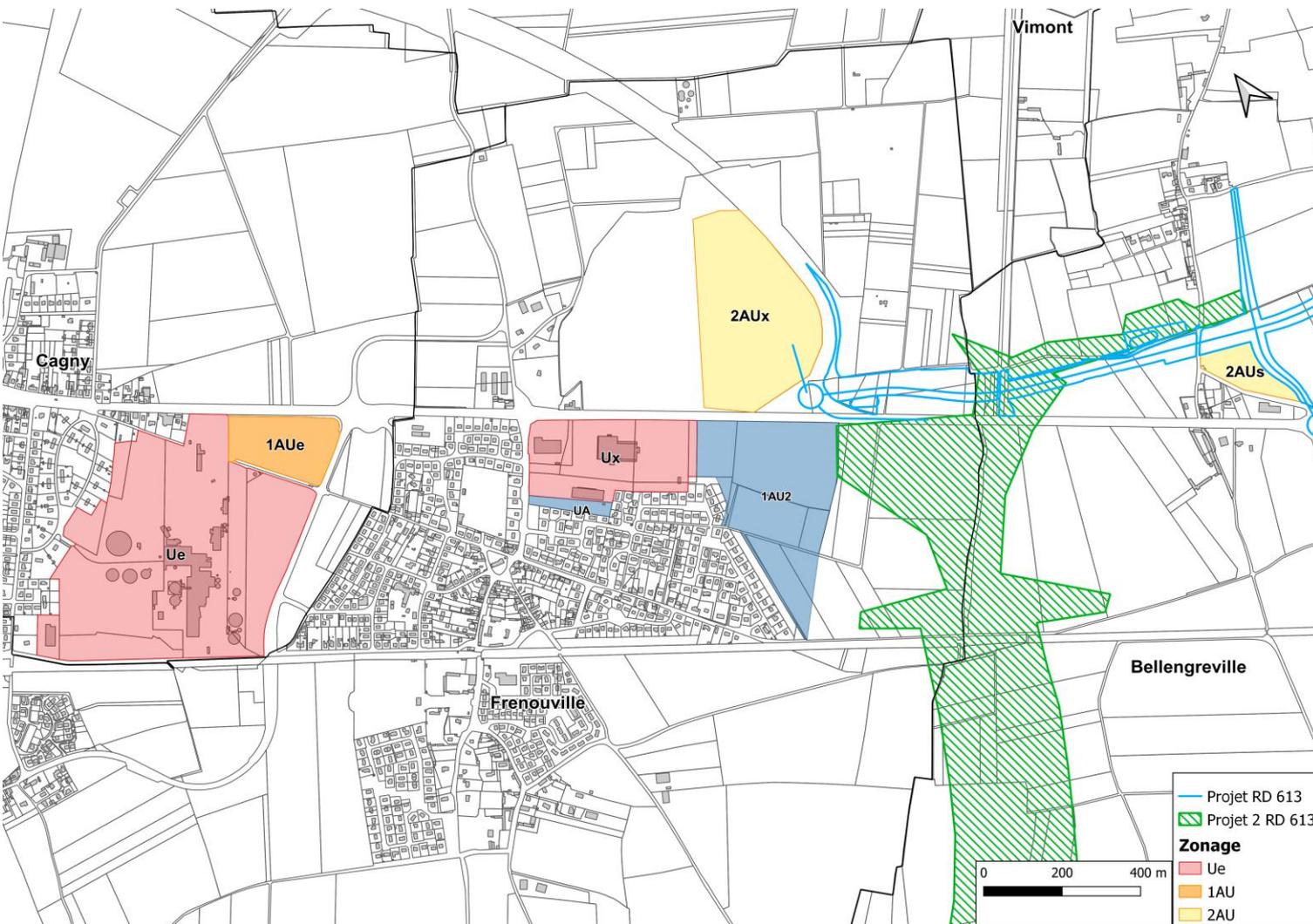
**Avec les évolutions réglementaires et environnementales en matière de consommation foncière, celui-ci ne pourra pas résulter de la compilation des différents PLU actuels.**



## Conséquences de la loi « Climat et résilience 2021 »

Avec la loi climat et résilience, les secteurs 2Au de plus de 6 ans ne disposant pas d'un projet, risquent de revenir à un zonage A ou N, y compris pour les secteurs 1Au, il est important d'identifier les secteurs de développement à conserver dans le cadre des échanges avec les services de l'Etat. La loi climat et résilience fera donc peser énormément de contraintes sur la justification des futures extensions urbaines. Le modèle économique du développement territorial dépendra de la capacité à cibler les secteurs d'extension urbaine.

# Diagnostic – REGLEMENTATION : zonage PLU à vocation économique



## Cagny

- Zonage 1AUe
- 1AUe : 3,8 ha

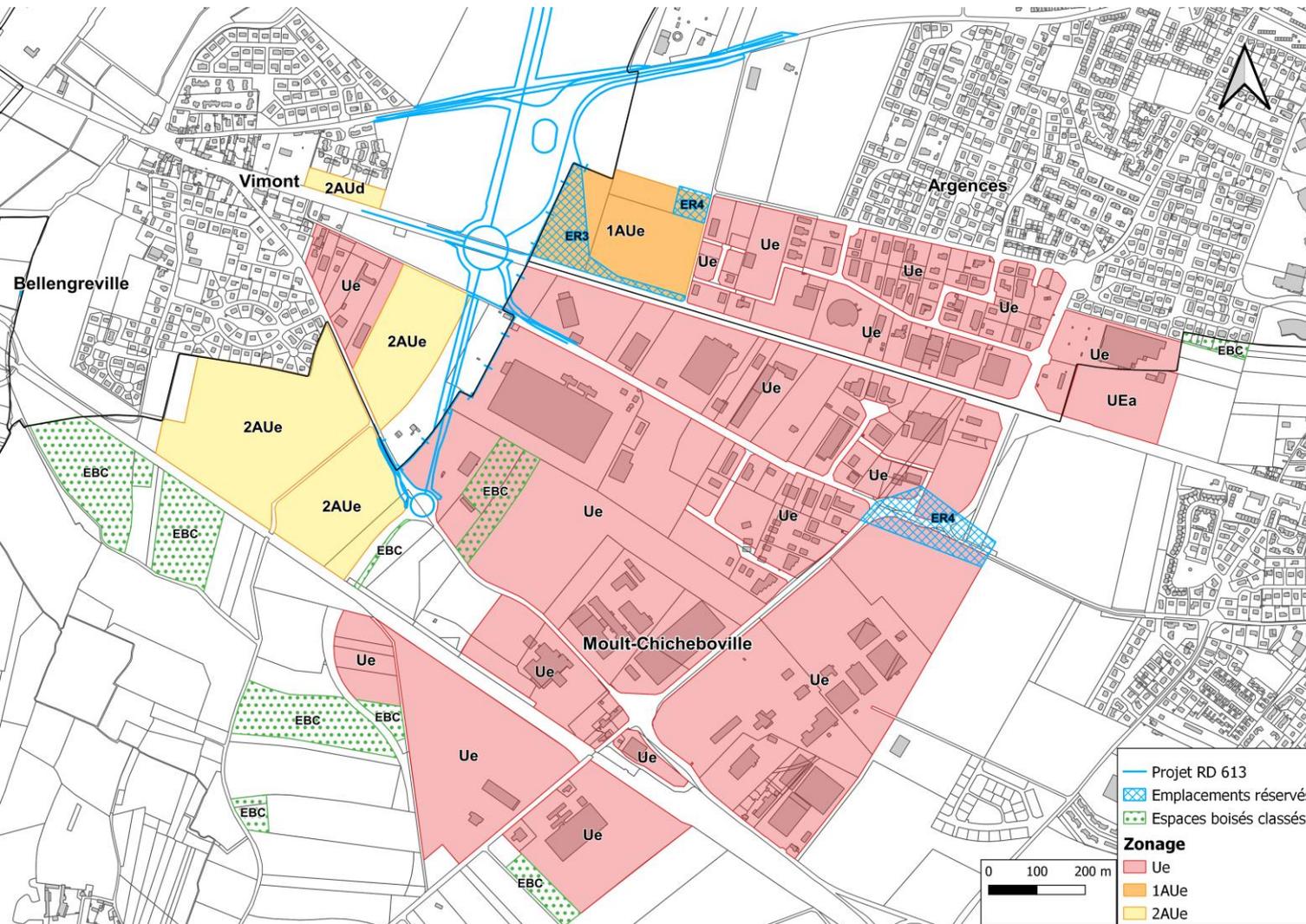
## Frénoville

- Zonage 2AUx (10ha)
- Secteur inondable
- Zone Ux : 7,7ha
- UA : 6180m<sup>2</sup>
- 1AU2 : vocation habitat

## Bellengreville

- Zonage 2AUs
- Environ 5ha

# Diagnostic – REGLEMENTATION : zonage PLU à vocation économique



## Vimont

- 2AUd : 0,7 ha
- 2AUe : 4,3ha
- Ue : 3,6 ha
- Superficie: environ 5 ha

## Moult

- 2AUe : environ 14,3 ha

## Argences

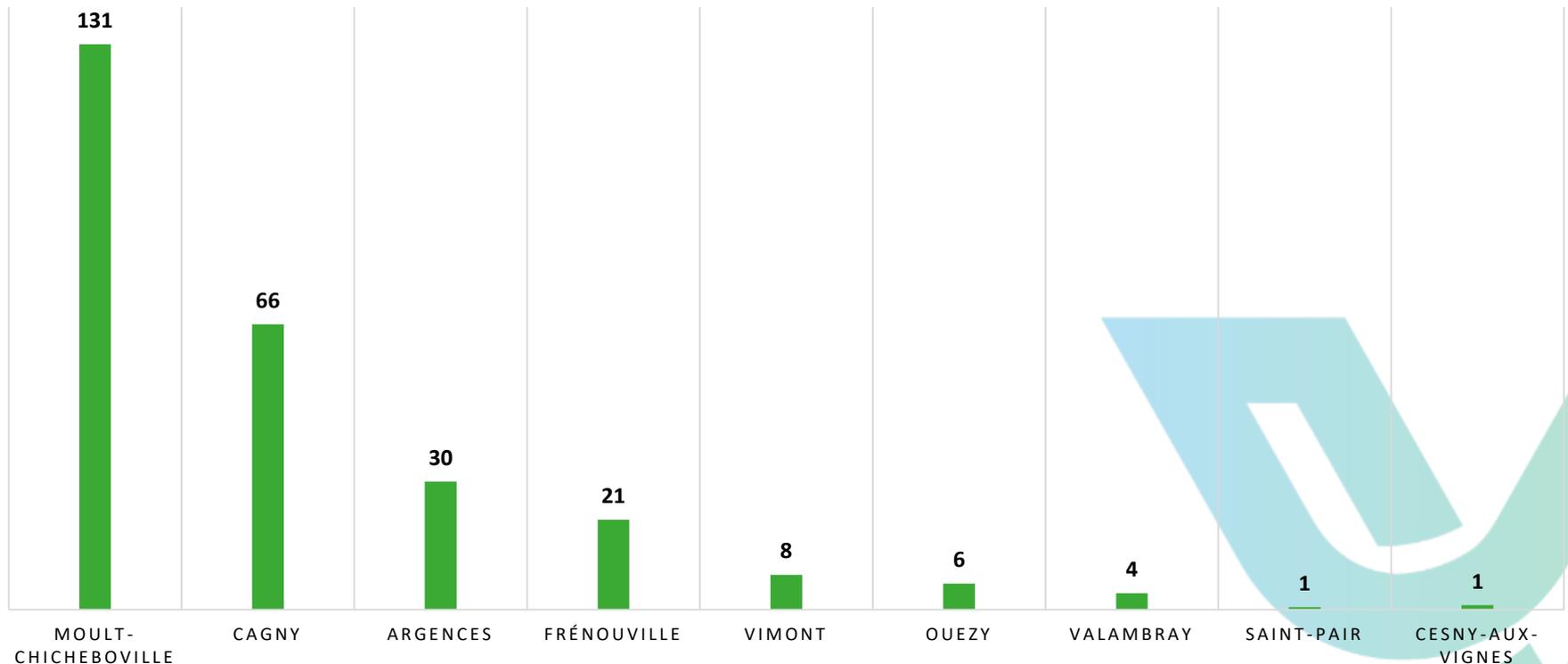
- 1AUe : 8 ha
- Réserve équipements

Sources : data.gouv.fr, Géoportail de l'urbanisme, Google.maps, qgis, Normandie Aménagement

## Les secteurs UE

La majorité des zones Ue sont localisées sur les communes de Moul-Chicheboville, Cagny, Argences et Frénoville soit 90%. C'est dans les périmètres des zones d'activités économiques que l'on retrouve la plus grande quantité de zones à vocation économique (Ue). Dans le cadre du futur PLUi, il est indispensable de se poser la question de l'usage des zones U à vocation économique au sein des communes : Ouézy, Valambray, Saint-Pair, Janville Cesny-aux-Vignes.

## SURFACES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (UE) EN HA, DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE VAL ES DUNES



Sources: Data Gov, adapté par Normandie Aménagement

# Diagnostic - REGLEMENTATION

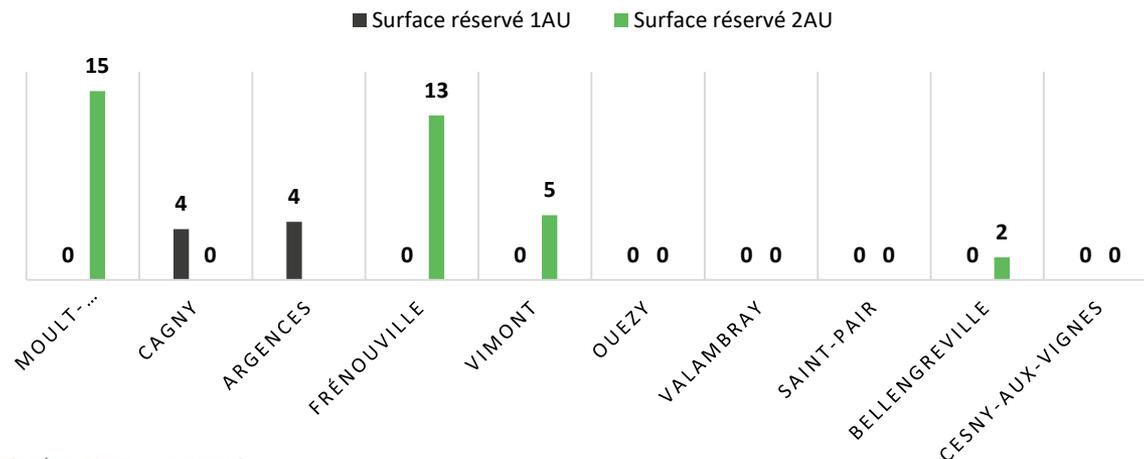
## Les secteurs 1AU et 2AU : La compatibilité au SCOT

Les documents d'urbanisme des communes de Val ès dunes prévoient des secteurs d'extensions urbaines à court ou moyen terme. Il y a 263 ha de terrains recensés en zones d'activités économiques (comprenant les zones Ue et AUe), **dont 8 ha de 1AUe et 34 ha de zones 2AUe.**

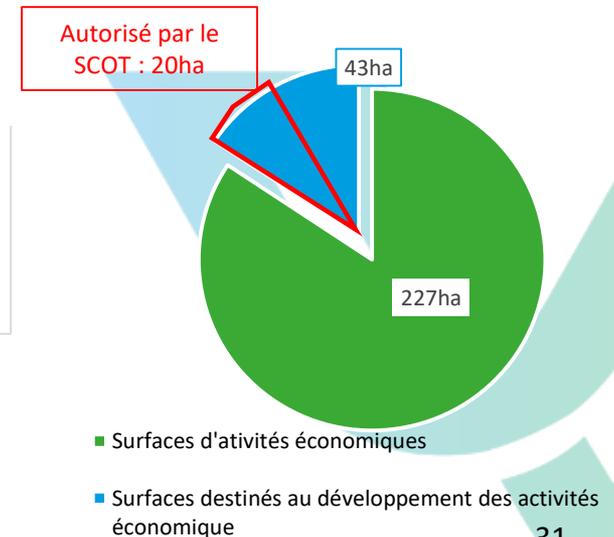
Ce qui représente une augmentation de 16% des terrains à vocation économique. Au regard du SCOT de Caen Métropole (2019) **la communauté de communes Val ès dunes peut seulement urbaniser 20 ha pour le développement économique jusqu'en 2040, soit 1 ha par an.**

En conséquence, la communauté de communes devra, dans le cadre de son futur PLUi, diminuer de moitié la quantité de terrains recensés comme à urbaniser pour le développement économique. Pour respecter ces objectifs, il est impératif de regrouper les zones à urbaniser pour le développement économique dans les secteurs stratégiques, qui seront identifiés ultérieurement.

### ZONAGE 1AU ET 2AU EN HA



### Répartition des surfaces à vocation économique dans la communauté de communes de Val ès dunes

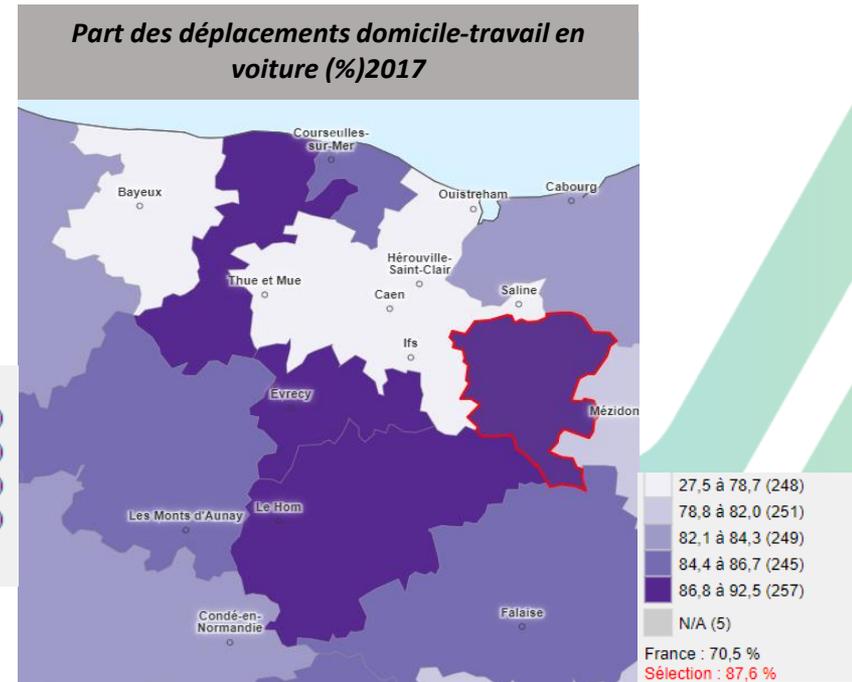
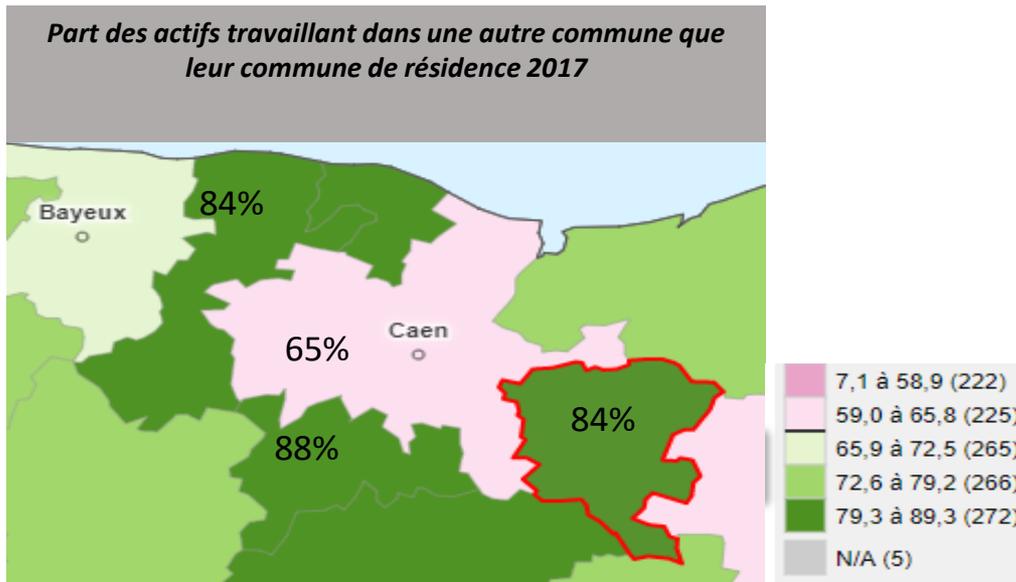


# Diagnostic – MOBILITES

## Déplacements domicile-travail

- 87% des déplacements domicile-travail se font en voiture (2017) et seulement **3,1% en transport en commun.**
- La majorité de la population de la CDC travaille en dehors de la CDC Valès dunes.

Plus de 80% des déplacements domicile-travail se font en voiture avec une saturation automobile aux heures de pointe (21 264 v/j) sur l'axe principal dont 9,77% de PL. **La saturation des réseaux risque à terme, de nuire à l'attractivité économique et à l'attractivité générale du territoire.**



# Diagnostic – MOBILITE

## Mobilités liaisons ferroviaires, transports en commun et pistes cyclables

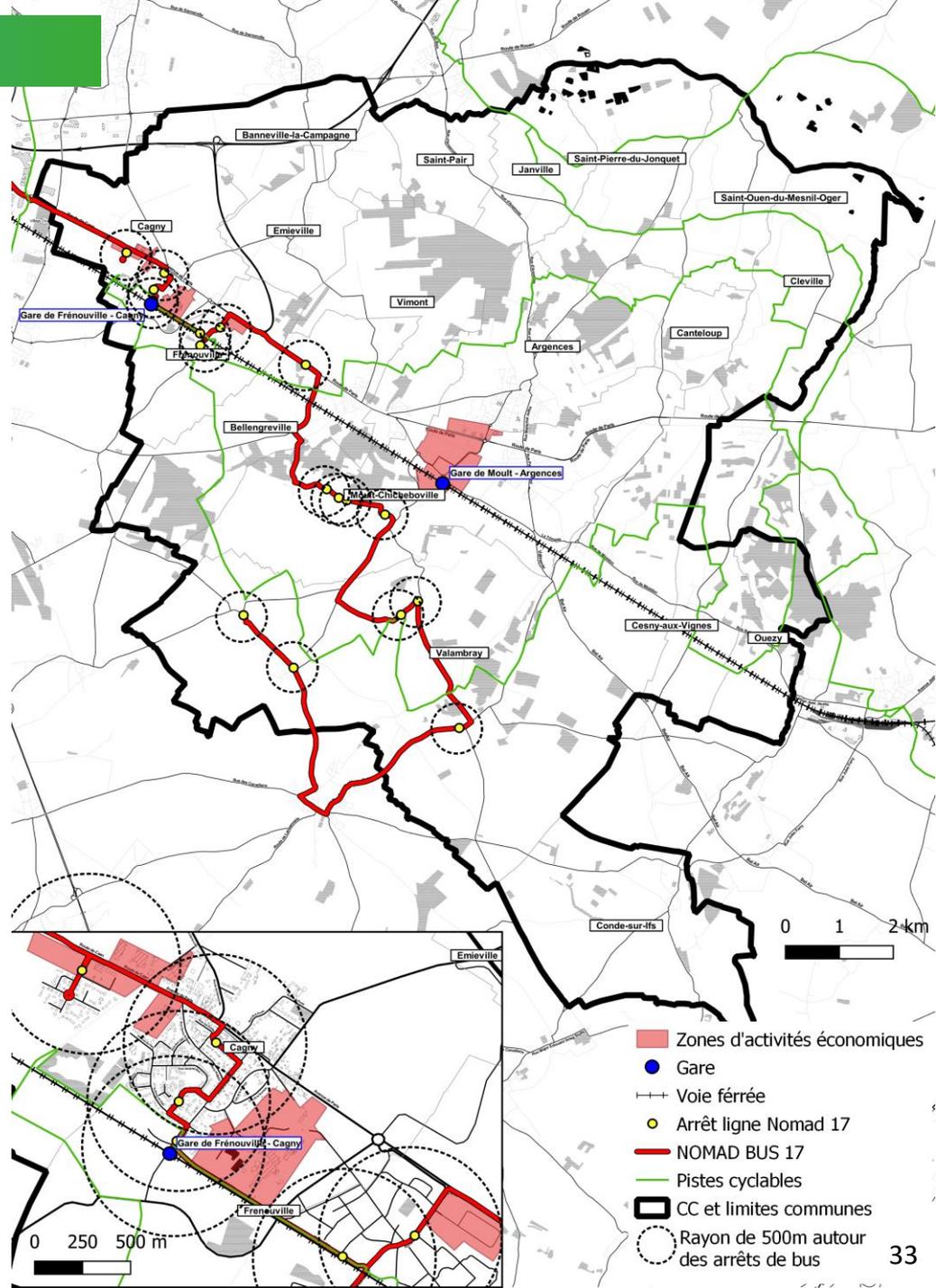
Le territoire de la Communauté de communes de Val ès dunes dispose de **deux haltes ferroviaires**, Frénoville-Cagny et la gare de Moul-Argences. Ces gares TER sont desservies par les trains SNCF et régionaux.

En terme de transports en commun, la Communauté de communes est desservie uniquement par **la ligne 17** de la région Normandie « NOMAD ». Cette ligne dessert plusieurs communes du Sud-Est du territoire, avec un total de 17 arrêts :

- **Cagny** : 5 arrêts
- **Frénoville** : 2 arrêts
- **Bellengreville** : 1 arrêt
- **Moul-Chicheboville** : 4 arrêts
- **Billy** : 2 arrêts
- **Fierville-Bray** : 1 arrêt
- **Poussy-la-Campagne** : 1 arrêt
- **Conteville** : 1 arrêt

Les communes situées au Nord-Ouest du territoire ne sont desservies par aucune ligne de transports en commun. Les ZAE de Moul et Argences ne sont pas desservies par les transports en commun. Il serait indispensable d'en envisager.

Val ès dunes dispose de peu d'infrastructures cyclables.



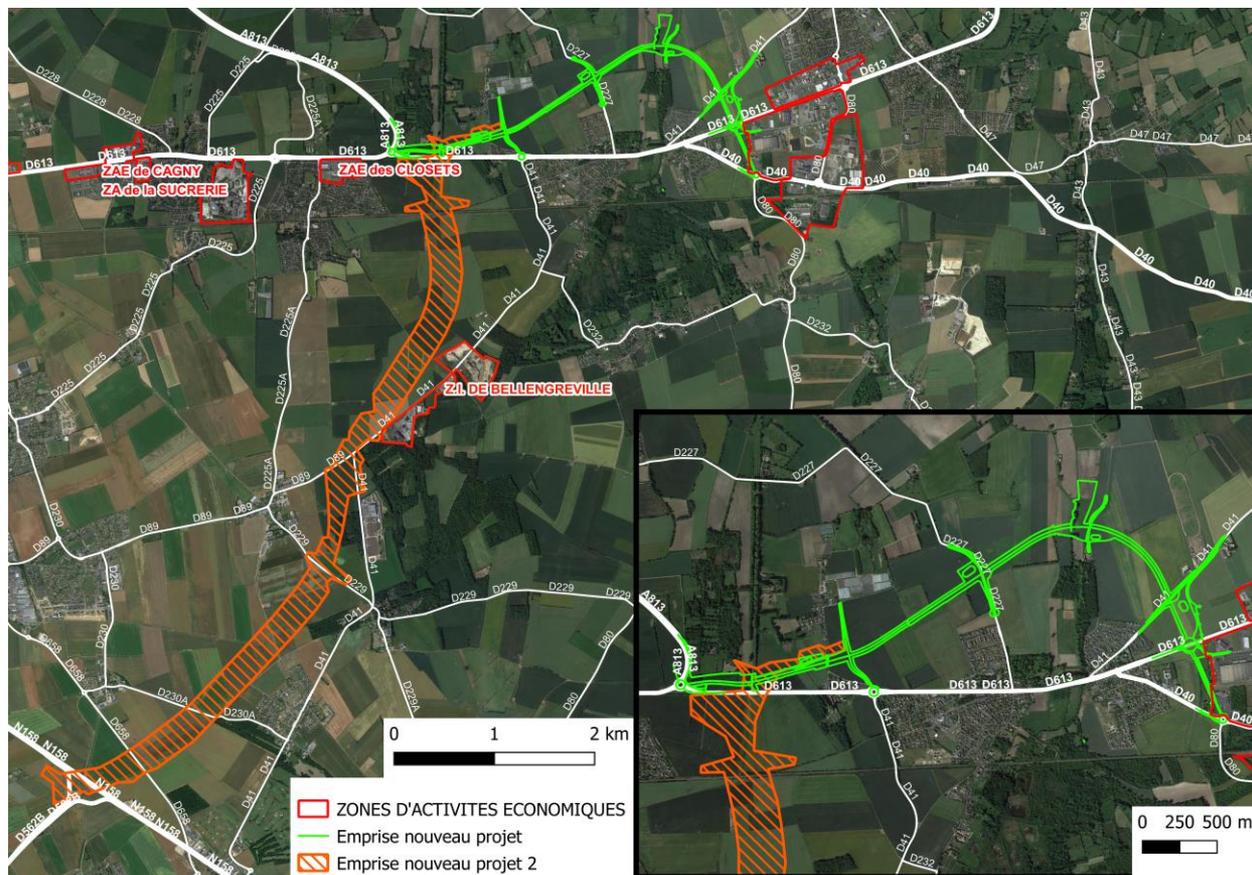
# Diagnostic – EQUIPEMENTS

## Infrastructure

Des travaux d'infrastructures routières, menés par le Conseil Départemental du Calvados, sont en cours et se poursuivront par tranche jusqu'en 2024. La déviation Bellengreville – Vimont va améliorer la desserte du territoire.

L'emprise correspondante à la réalisation d'un contournement autoroutier Sud entre la D613 et l'A13 est inscrite dans les documents d'urbanisme et devra être conservée pour faciliter à terme l'entrée de la Communauté de commune. Ce projet d'infrastructure majeur est inscrit au SRADDET.

Emprise réservée pour liaison D613 et A13



Sources : data.gouv.fr, google.maps, qgis, Normandie Aménagement

## Identité

Les habitants du territoire connaissent la Communauté de communes par les services que la collectivité apporte tels que le centre aquatique Dunéo et le ramassage des ordures ménagères. (idem pour les entreprises).



Source: Tendance OUEST, Publié le 11/06/2020 à 11h18 - Par Célia Caradec

## Outil de communication sur les ZAE

Le site de la Communauté de communes ne communique pas sur les ZAE ou n'en fait pas la promotion. L'offre foncière n'est pas non plus relayée par la CCI en raison de l'absence d'interaction avec l'institution. Nous n'avons identifié aucun réseau d'entreprises locales. La Communauté de commune ne participe pas aux dispositifs de développement territorial (TPOS / Citergie / ville de demain / ...) visant à renforcer l'attractivité du territoire.

Si le territoire bénéficie d'une attractivité de fait, la collectivité doit travailler sur les outils institutionnels permettant une reconnaissance du territoire.



TERRITOIRES  
ZÉRO CHÔMEUR  
DE LONGUE  
DURÉE



Petites villes  
de demain



TERRITOIRE À  
ÉNERGIE POSITIVE  
POUR LA  
CROISSANCE VERTE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

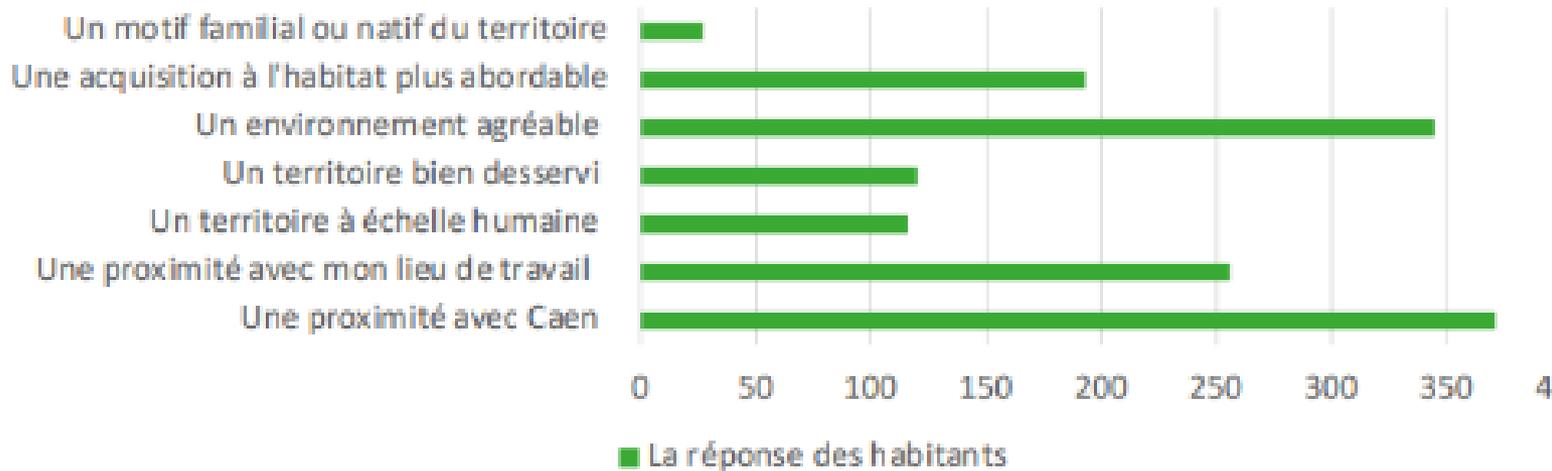


European Energy Award

Sources : [helloasso.com](http://helloasso.com), [banquedesterritoires.fr](http://banquedesterritoires.fr), [geopl.com](http://geopl.com), [territoires-climat.ademe.fr](http://territoires-climat.ademe.fr), [ccvcommunaute.fr](http://ccvcommunaute.fr)

## Diagnostic – L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

### Les atouts qui ont motivé les habitants à s'installer sur le territoire



#### *Les facteurs d'attractivité du territoire pour les habitants :*

Un questionnaire a été transmis aux habitants du territoire, afin de recueillir leur ressenti des habitants sur la vie à Val ès dunes. Environ 580 réponses ont été récoltées. Si le nombre de réponses est faible par rapport aux nombres d'habitants du territoire, il est important d'analyser les tendances qui s'en dégagent.

L'analyse des réponses montre que pour les habitants, la proximité avec Caen est le facteur prépondérant d'attractivité du territoire. Ensuite, la qualité de l'environnement ou le cadre de vie est le deuxième facteur d'attractivité. La proximité avec le lieu de travail et l'accès au logement plus abordable sont les derniers facteurs essentiels de l'attractivité du territoire.

## Diagnostic – L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

### Les atouts qui ont motivé les entreprises à s'implanter sur le territoire

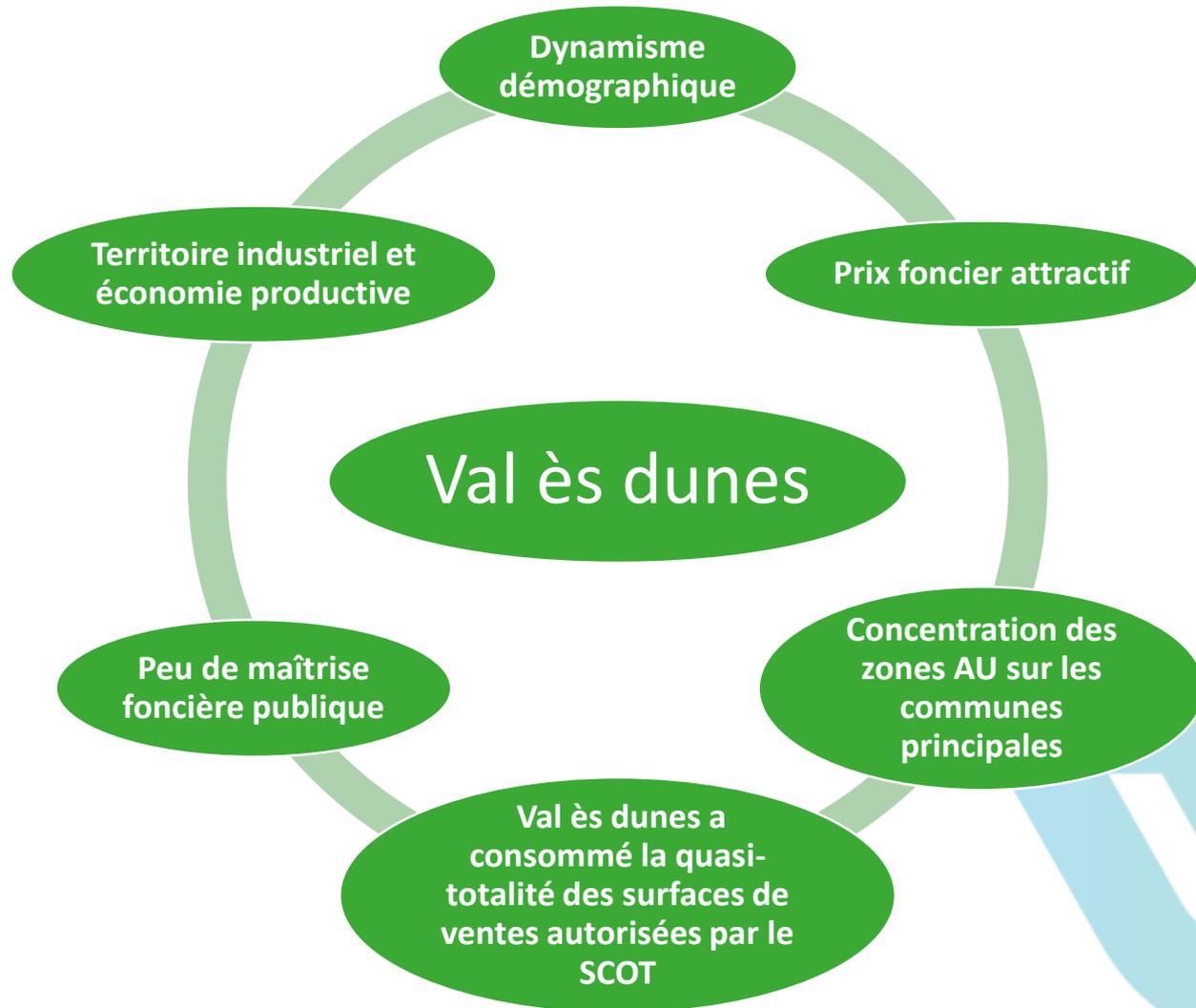


### *Les facteurs d'attractivité du territoire pour les entreprises :*

Une cinquantaine d'entreprises ont répondu au questionnaire. Ces dernières considèrent que les facteurs prépondérants d'attractivité du territoire sont la proximité avec Caen, un environnement agréable, l'attractivité économique des zones d'activité et la taille humaine du territoire font que les entreprises souhaitent s'installer à Valès dunes.

Ce n'est pas forcément le critère prix qui conduit l'installation des entreprises mais la proximité avec le bassin d'emplois et d'acheteurs Caennais. Il y a des similitudes identifiées entre les critères d'attractivité du point de vue des habitants et des entreprises.

Une des conditions du maintien de l'attractivité des ZAE consiste à préserver l'environnement et le cadre de vie.

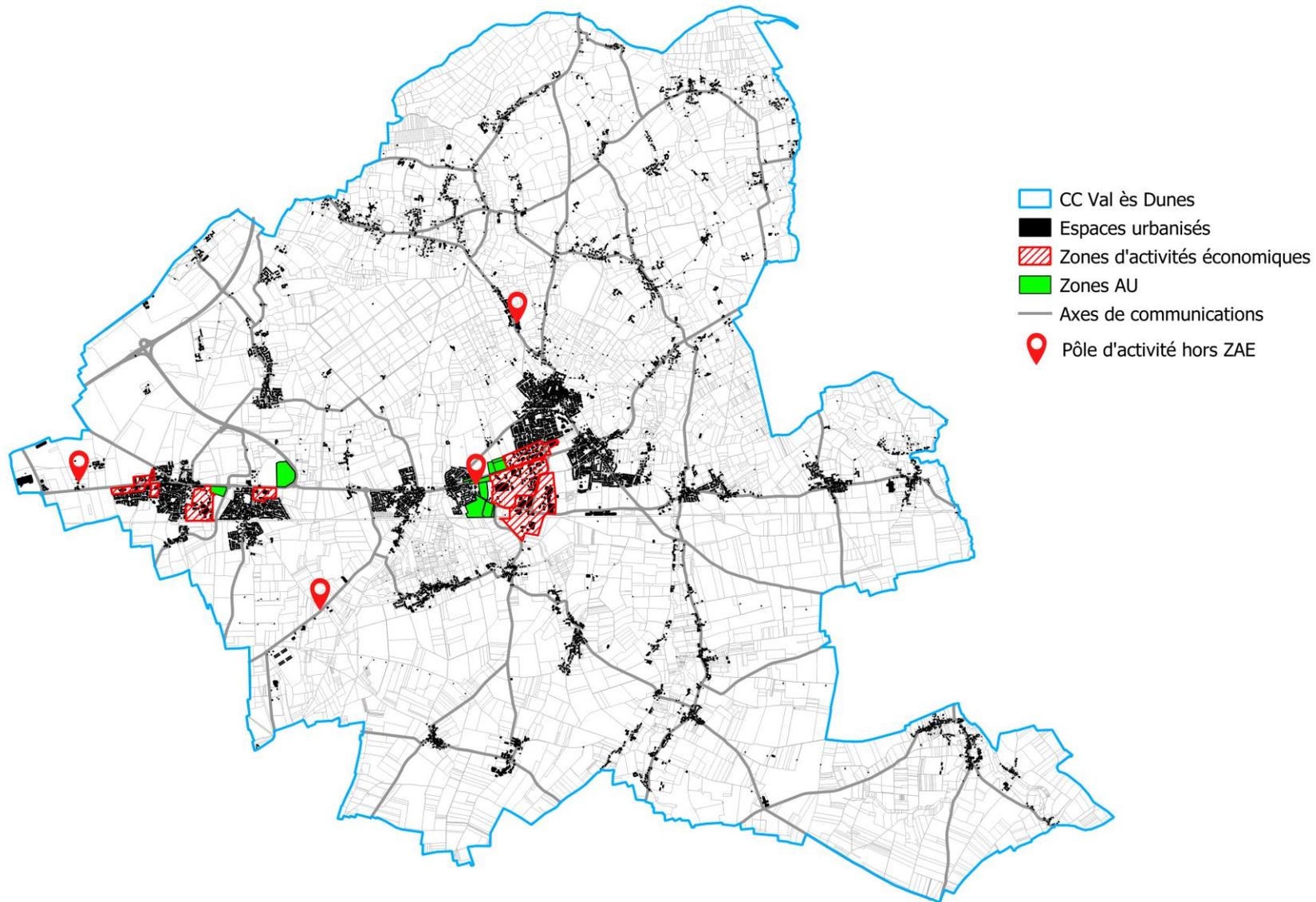


# DIAGNOSTIC ÉCONOMIQUE

- ✓ L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE
- ✓ LES CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE
- ✓ LES ZAE EXISTANTES



# L'activité économique du territoire



# L'activité économique du territoire

## Les ZAE de Val ès dunes

Principal pôle économique hors de Caen la mer, la Communauté de communes de Val ès dunes comprend (5-6) zones d'activités économiques structurées autour de la RD 613 et représentent au total 143 ha. Le reste des activités, hors ZAE, autres que commerces de proximité, est dispersé autour des bourgs ou sur les axes structurants.

Certaines, comme celles de Cagny, Vimont et Bellengreville, peuvent servir de support au développement de nouvelles ZAE. Les autres secteurs d'activité ne sont pas à prendre en compte dans une stratégie globale économique. (Le Fresne)

## Les activités et entreprises de Val ès dunes :

En 2019, la CDC possède plus de **900 entreprises actives sur son territoire**. En comparaison avec des territoires similaires tel que Evrecy (1 121 entreprises), Val Ès Dunes à un taux de création d'entreprises inférieur malgré un nombre de ZAE plus important que les EPCI proches de Caen la mer.

Le taux de création d'entreprises sur le territoire de la CDC (16,2%) est similaire à la moyenne nationale (16,3%). Toutefois, en comparaison avec Caen la mer (19,0%) et la CC Vallée de l'Orne et de l'Odon (19,9%), Val Ès Dunes dispose de **peu d'installations**

**industrielles (6,6%) et d'activités d'informations et communications (17%)** contre respectivement 30,9% et 28% pour la CC Evrecy. La part des emplois productifs (39,7%) et présents (60,2%) permet de confirmer que le territoire devrait **attirer des entreprises à haute valeur ajoutée et du secteur tertiaire**, qui permettrait de pérenniser l'attractivité du territoire. **Artisans /PME /PMI sont majoritaires sur le territoire.**

Le territoire dispose d'atouts le rendant attractif à l'échelle du Calvados, mais la disponibilité en terrains à vocation économique reste faible avec un écoulement lent de l'offre existante. L'offre actuelle est principalement constituée de locaux d'activités à la location. En 2021, les terrains à vocation économique à Caen la mer sont en majorité indisponibles avec un marché extrêmement tendu.

# L'activité économique du territoire

## *Notre recensement : Méthodologie*

Le recensement des entreprises a été réalisé à partir des données de l'INSEE, qui recense tous les établissements ayant un numéro SIREN sans distinction entre les activités commerciales ou non. Les données de l'INSEE recensaient 2225 établissements sur le territoire de la Communauté de communes Val à dunes.

A partir de cette base de données brutes, il a été établi plusieurs critères pour trier les données. Ce tri, s'est fait en retirant les catégories ci-dessous :

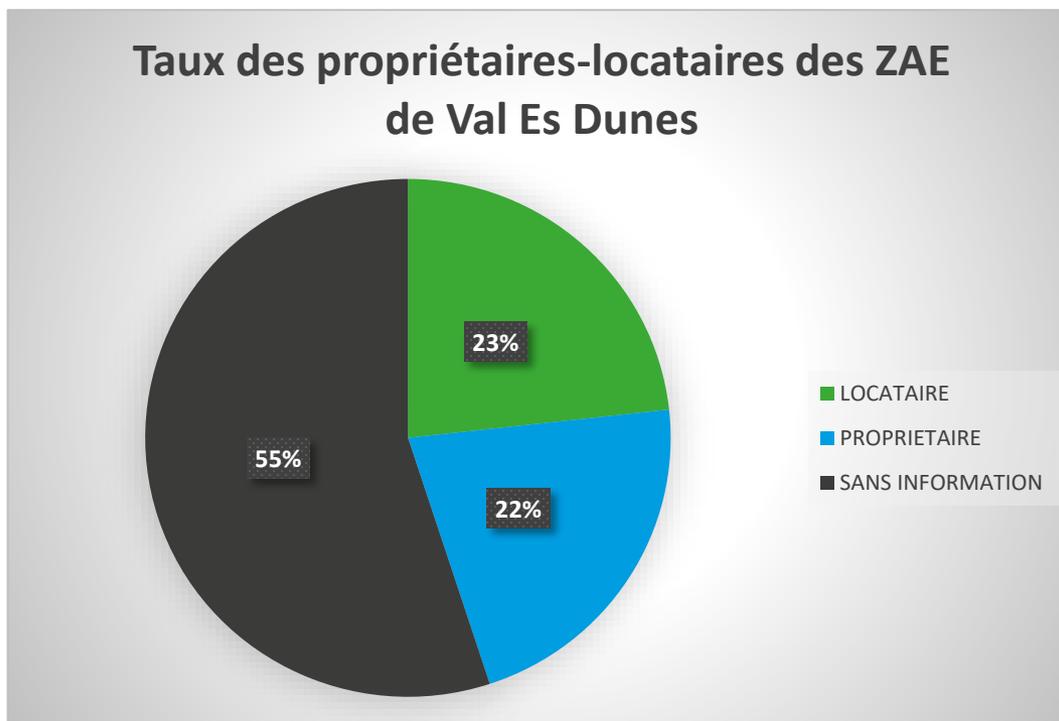
- Activités agricoles et forestières (396)
- Activités de livraisons de repas à domicile (Uber etc)(10)
- Activités de poste de courriers (16)
- Activités immobilières (454) et hébergement (9)
- Activités touristiques et culturelles
- Administrations publiques (47)
- Activités d'enseignements (33)
- Activités du domaine social (8)
- Organisations associatives et sportives (27)
- Activités de réparation de biens domestiques (20)

**A partir de ces données triées et du travail de terrain au sein des ZAE, l'inventaire recense environ 150 entreprises présentes dans les zones d'activités économiques du territoire.**

## Les ZAE de Val ès dunes

L'inventaire des ZAE permet d'identifier 147 entreprises présentes sur le territoire de Val ès dunes, dont 22% des occupants des ZAE sont propriétaires de leurs fonciers et/ou locaux d'activités et 23% sont locataires de leurs locaux ou foncier d'activité.

Il est indispensable de séparer le bien immobilier et le foncier d'activité. Un artisan ou un commerçant n'aura besoin que d'une cellule commerciale/artisanale pour exercer son activité professionnelle, alors qu'une entreprise telle que Toffolutti aura besoin de foncier pour exercer son activité. Toutefois, l'importance des refus des professionnels de répondre à cette question, amène à prendre les chiffres avec prudence.



# Inventaire des entreprises des ZAE

## Le taux de vacance au sein des ZAE de Val ès dunes

Selon la définition de l'INSEE, un local vacant est un local inoccupé dont la vacance peut être liée à plusieurs facteurs :

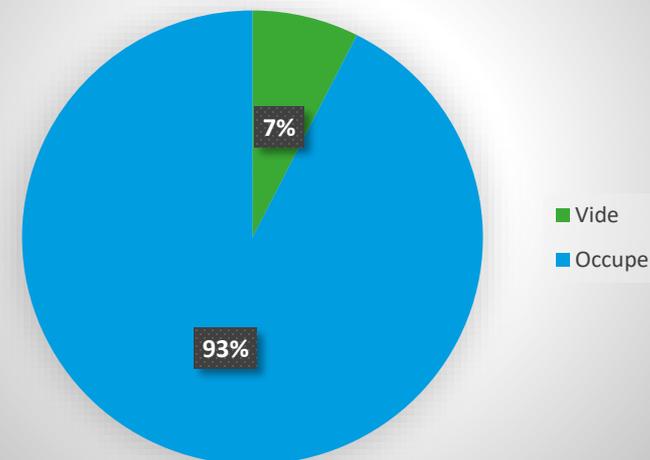
- Un local à la vente ou la location.
- Un local déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation.
- Un local en attente d'un règlement de succession.
- Un local gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire. (source : [agence-cohesion-territoires.gouv.fr](http://agence-cohesion-territoires.gouv.fr))

On distingue deux types de vacance :

- Conjoncturelle : les locaux inexploités depuis moins de 3 ans. Ils permettent le renouvellement économique et sont nécessaire au développement économique.
- Structurelle : les locaux inexploités sur une longue période. Ils sont inadaptés à la demande ou au marché pour diverses raisons : spéculation, loyer élevé, locaux inadaptés, etc.

Le taux de vacance dans les zones d'activités économiques de Val-Es-Dunes est 7%, ce qui correspond à une vacance modérée.

## Taux de vacance des ZAE du territoire de Val Es Dunes

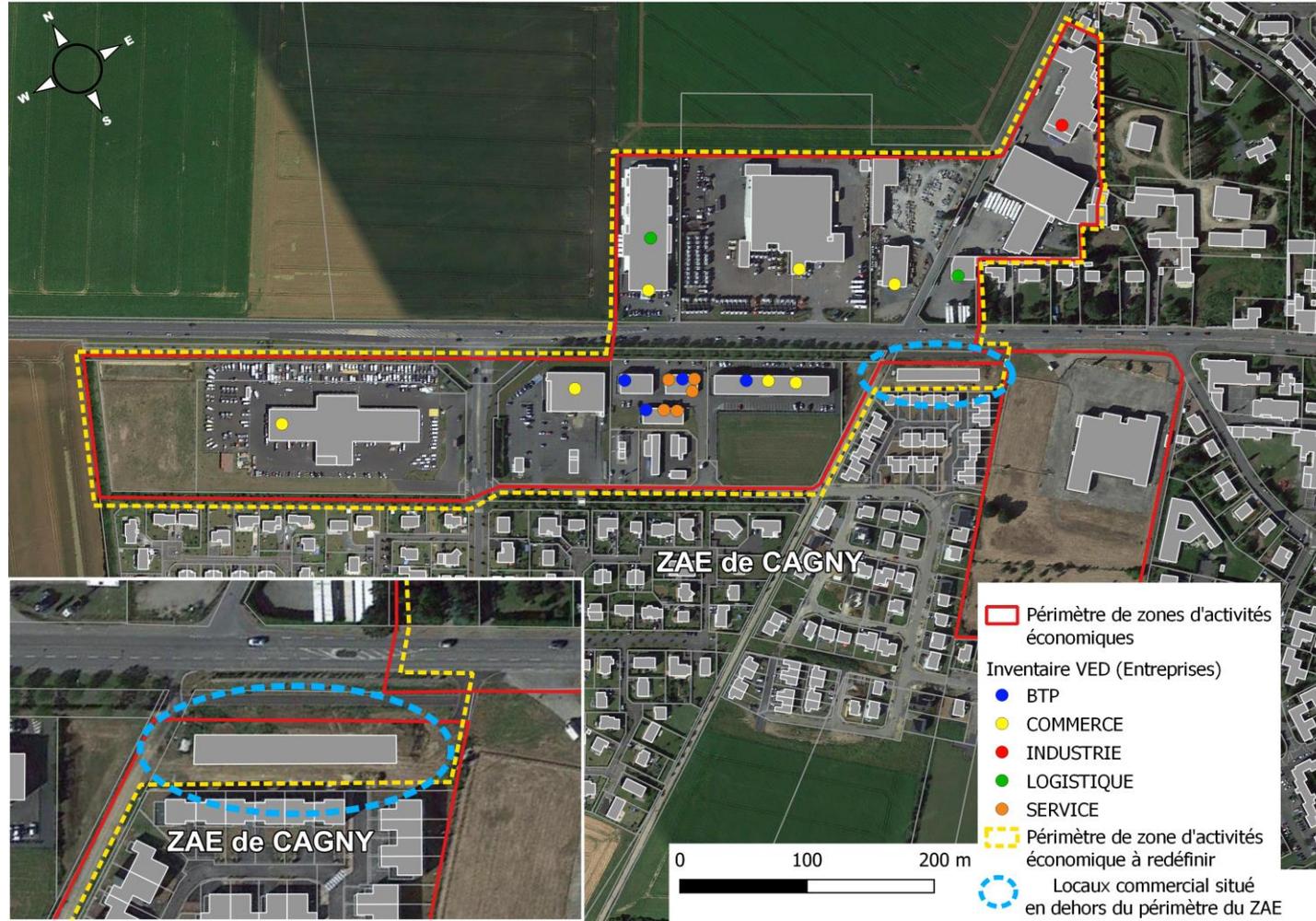


- **Moins de 5%** : vacance conjoncturelle
- **De 5% à 7,5%** : vacance modérée
- **De 7,5% à 10%** : vacance élevée, déficit durable de commercialité
- **Plus de 10%** : vacance très élevée, périmètre de commerce est en déclin

Zone d'activité mixte avec des activités commerciales et artisanales encadrées entre la RD 613 et le tissu habitat. A proximité de Caen, dans la continuité de Mondeville 2, elle bénéficie d'une bonne attractivité. Le site marque l'entrée de ville et renvoie une image contrastée entre certains **bâtiments neufs et d'autres vétustes**.

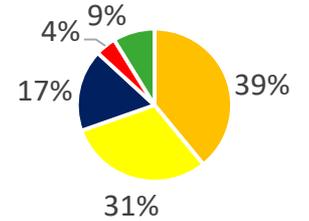
De nouvelles activités se sont développées dans la continuité mais hors du périmètre de la ZAE. Celui-ci doit être questionné afin d'être en phase avec la dynamique du territoire.

La transformation en habitat de la friche Iveco viendra réduire la capacité économique du secteur.



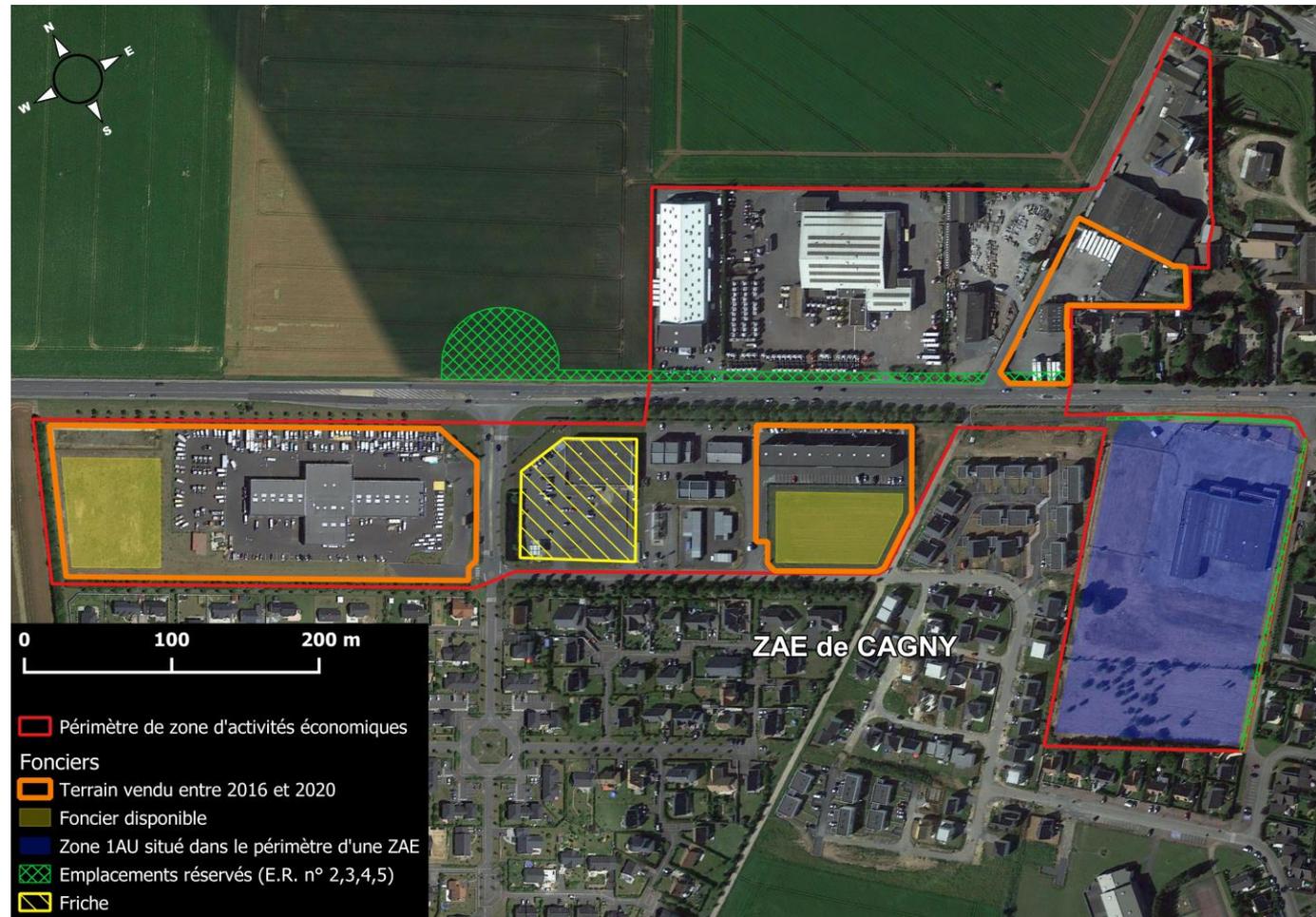
- **Surface: 14 ha**
- **Surface non-bâtie: 83 %**
- **Nb d'activités: 25 (1,8/ha)**
- **Estimation du nombre d'emplois : + / - 200 emplois (172 AUCAME)**
- **Nombre d'emplois par ha : 12**
- **Vacance/friche : 4% (1)**
- **Part de propriétaires et locataires : 13% locataires et 9% propriétaires**

• **Types d'activités :**



- SERVICE
- COMMERCE
- BTP
- INDUSTRIE
- LOGISTIQUE

La ZAE de Cagny est récente sur la frange Sud de la RD et plus ancienne au Nord. Le contact étroit entre les zones pavillonnaires et les activités au Sud ne permet pas de faciliter les mobilités alternatives entre le tissu d'habitat et les activités économiques. Cette proximité spatiale devra sur du long terme être interrogée suivant les nouvelles activités qui pourront s'installer en contact avec le tissu d'habitat. Toutefois, les activités présentes actuellement ne sont pas génératrices de fortes nuisances.

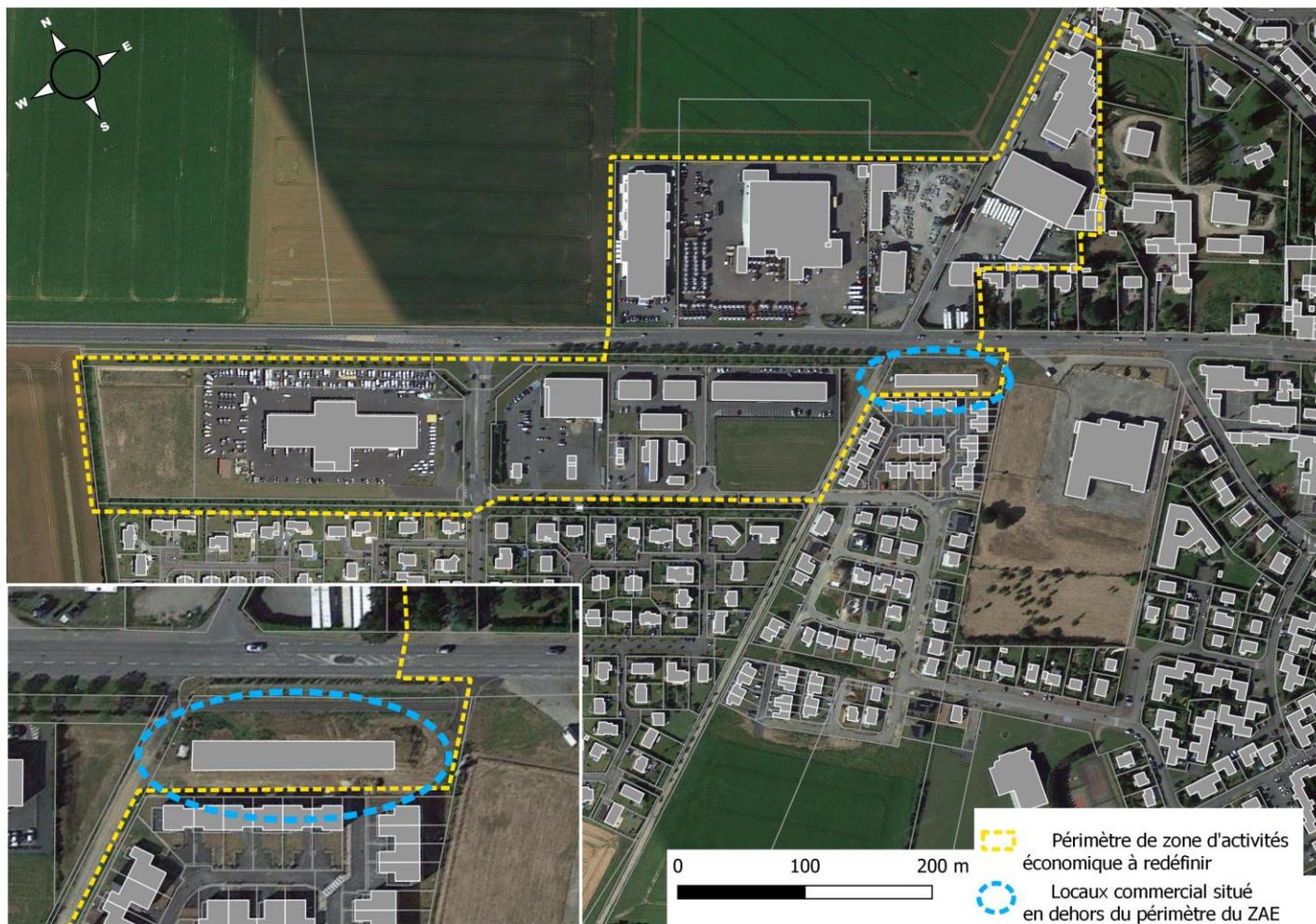


Certaines activités disposent de grands terrains peu construits au sein de la parcelle et qui sont identifiés comme du « foncier disponible ». Avant d'envisager une extension de la ZAE, ces terrains devront trouver un usage en densification.

La friche IVECO située au Sud-Est de la ZAE à proximité du bourg de Cagny fera l'objet d'une opération d'habitat en renouvellement. La modification du PLU de la commune en 2016 amène à repenser le périmètre de la ZAE.

A ce jour, il est primordial d'actualiser le périmètre de la ZAE de Cagny afin d'être en cohérence avec la réalité du secteur et de suivre les dynamiques économiques.

La redéfinition du périmètre de la ZAE de Cagny impact l'Est du périmètre en retirant la friche IVECO transformée en zone de logement et en intégrant les cellules commerciales et tertiaires de Foncim au Sud de la RD.



## Les ZAE existantes : CAGNY



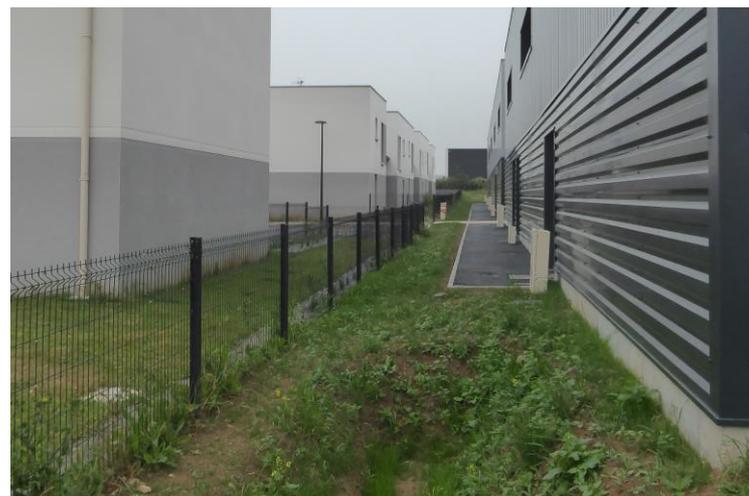
- Deux emprises en friches ou à louer marquent l'entrée de ville



- Peu de propriétaires et une offre locative importante



- Une zone contrastée avec des bâtiments et activités neufs au Sud et vétustes au Nord



- Des constructions en limite du tissu habité et hors ZAE

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Proximité avec Caen	Faible densité de construction et d'activité	Augmenter la densité d'activité (densité sectorisée)	Pression foncière et cohabitation avec l'habitat
Visibilité Située en entrée de ville	Un tissu bâti récent et contrasté qui rend peu qualitatif l'entrée de ville de Cagny	Requalifier et améliorer l'entrée de ville tout en améliorant la visibilité des activités	Dégradation de l'image de l'entrée de ville
Accessibilité routière forte Située en entrée de ville	Faible accessibilité pour les autres modes de déplacement (vélo, marche...)	-Renforcer et entretenir les liaisons douces -Améliorer les liaisons entre tissu résidentiel et d'activité	Attention à la multiplication des croisements sur la RD 613 -Attention entre la cohabitation activité et habitat
Offre de services et de commerces compatibles avec l'habitat Entreprises attachées au territoire (IVECO)		Renforcer la mixité entre zone d'habitat et d'activité	Nuisances entre habitat et activité -Affaiblissement des commerces au sein du centre-bourg
Faible taux de vacance	Saturation de la ZAE pour l'accueil d'activité	- Faciliter la remise en circulation des biens vacants par le privé - Etablir un plan d'extension à moyen terme	Pas de développement possible
	Développement endogène de la ZAE	Entrepreneurs moteurs de l'animation et réseau local de la ZAE	-Risque de délocalisation et de perte d'emplois -Mutation des emplois
Les entreprises présentes sont sécurisées par leur réserve foncière	Gel foncier	Développement foncier au Nord	Blocage des projets d'extensions en zone non artificialisée

## Les ZAE existantes : ZA de la Sucrerie - CAGNY

Site industriel en cours de fermeture. Des propositions de rachat par des opérateurs privés sont en cours d'étude par la commune. Site à requalifier. Sa vocation économique devra être maintenue. Négociation déjà engagée par le propriétaire.



- Surface: 24 ha
- Surface non-bâtie: 88 %
- Nb d'activités: 1 (friche)
- Estimation du nombre d'emplois : 85 emplois supprimés (157 AUCAME)
- 0 emploi actuellement
- Emploi/ha : 3,5/ha
- ZAE :
- Propriétaire : Saint Louis Sucre
- Types d'activités : Industrielle

# LA FRICHE DE ZA DE LA SUCRERIE

- Contenance des parcelles : 239 572 m<sup>2</sup>
- Surface d'emprise au sol du bâti : 27 981 m<sup>2</sup>
- Totalement occupé par la sucrerie
- Coefficient d'emprise au sol : 12 %
- ICPE (autorisation)
- 3 ha 1AUe et 4ha Ue en « fermage »
- Situé dans un périmètre de droit de préemption urbain
- Adresse : 62 RTE de Paris, 14630 Cagny

Présente depuis 70 ans sur le territoire, la sucrerie de Cagny, du groupe Saint Louis Sucre a cessé toutes ses activités en 2020. Sa fermeture laisse une friche de grande envergure potentiellement valorisable, toutefois des négociations sont en cours concernant la reprise du site. Saint Louis Sucre est propriétaire du site industriel et du foncier à proximité. On retrouve sur ses parcelles, des logements (quartier ouvriers), des terres agricoles et des prairies. Le site fait partie d'un périmètre de zone d'activités économiques.



Sources : Data.Gouv, Open Street map, Qgis



Sources : Data.Gouv, Google map, Qgis.

# LA FRICHE DE ZA DE LA SUCRERIE

- La Sucrierie de Cagny se situe en zone urbaine spécifique réservée aux activités économique (UE).

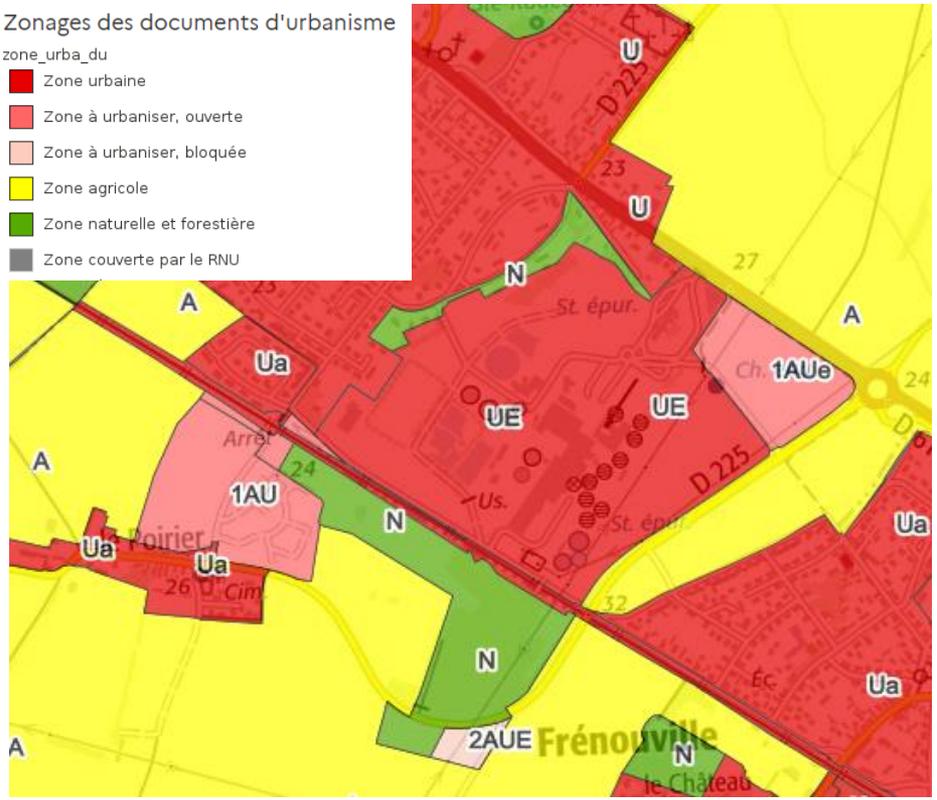


Sources : Département du Calvados, SDEC ENERGIE, Mapéo



Source : site de la mairie de commune de Cagny

- Zonages des documents d'urbanisme
- zone\_urba\_du
  - Zone urbaine
  - Zone à urbaniser, ouverte
  - Zone à urbaniser, bloquée
  - Zone agricole
  - Zone naturelle et forestière
  - Zone couverte par le RNU



Source : Géoportail de l'urbanisme

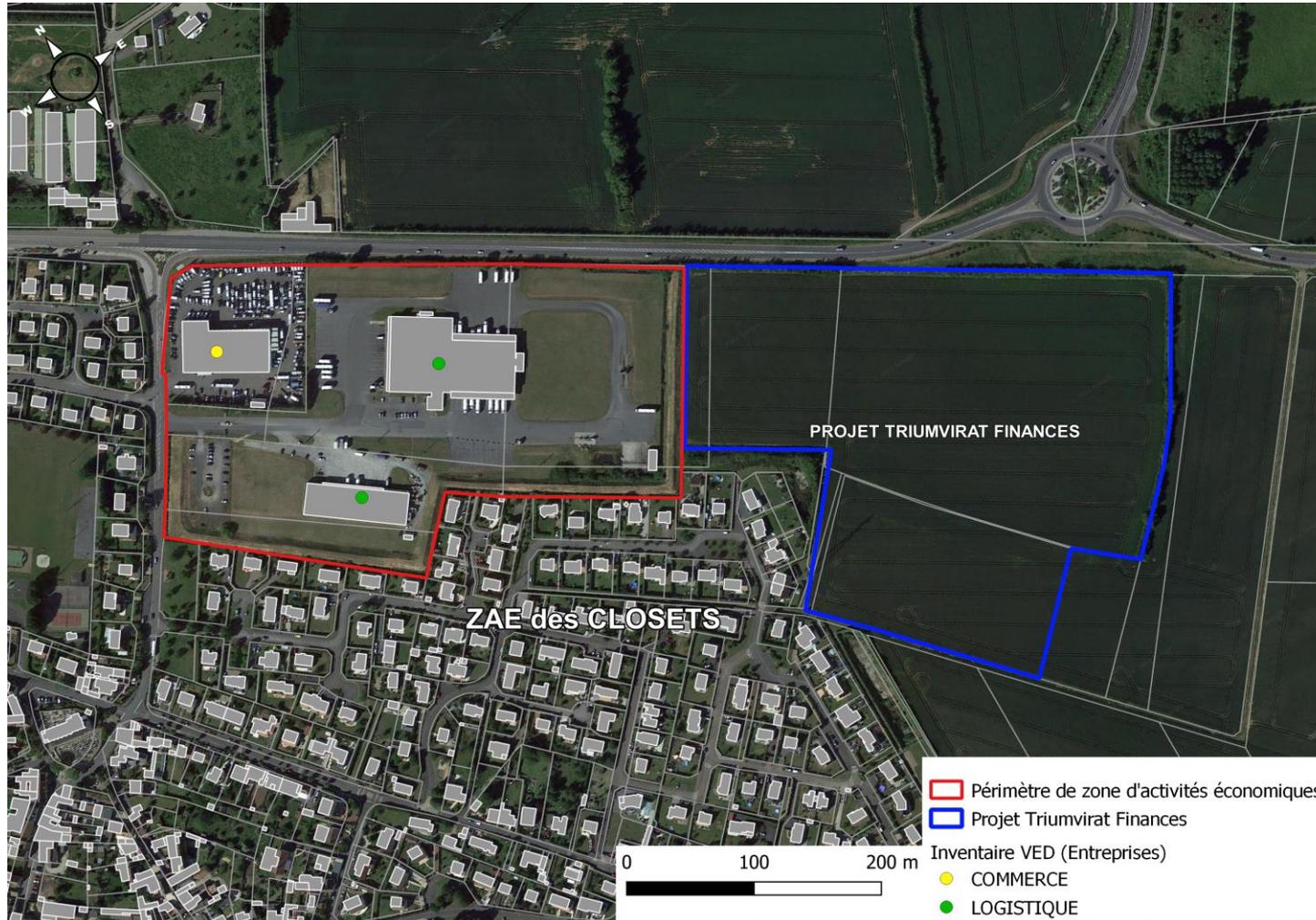
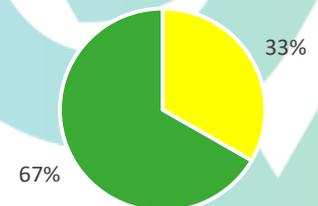
ATOUPS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Site industriel et de production	Site industriel en cessation d'activité -Suppression d'emplois -Absence de recettes fiscales	Transformation du site industriel -Diversifier l'offre d'emploi	
	Site d'activité mono-spécifique	Diversifier le tissu d'activité et favoriser la mixité avec l'habitat	
Marqueur territorial	Disparition de l'activité	Marketing territorial	Normalisation du territoire
Disponibilité à la vente du foncier	Site potentiellement pollué	-Amélioration de l'environnement du site -Mise en compatibilité des sols par une MO privée	- Mutation du site vers de l'habitat - Equilibre économique et technique complexe - Réalisation d'ouvrages privés à rétrocéder sans Cahier des Charges de l'EPCI (surcoût entretien)
Réserve foncière importante de Saint-Louis (zone agricole, naturel...)	Maîtrise foncière privée importante	Augmenter la densité d'activité et la densité d'emploi	-Développement non contrôlé du site par la collectivité
Accessibilité (proche de l'autoroute)	Faible accessibilité pour les autres modes de déplacement (vélo, marche) et site entièrement enclavé (coupure)	Faciliter la porosité entre tissu résidentiel et d'activité	Contrôler les nuisances de l'activité -Accroissement des flux routiers
Entrée de ville : positionnement stratégique	Bâti dégradé	Améliorer l'image de l'entrée de ville de Cagny	Absence d'OAP

## Les ZAE existantes : ZA des Closets - FRENOUVILLE

Site de logistique et concession auto. Il bénéficie d'une belle visibilité, mais son développement est contraint par l'extension de l'habitat en limite Sud et Est (projet de Triumvirat).

Aucune activité commerciale n'est autorisée sur ce secteur. A terme, le site pourrait être densifié avec des activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Le site 2AUx situé au Nord présente de fortes prédispositions à la présence de zones humides rendant complexe son aménagement.

- Surface: 9 ha
- Surface non-bâtie: 88 %
- Surface bâtie : 12%
- Nb d'activités: 3 (0,3/ha)
- Estimation du nombre d'emplois : 160 emplois
- Densité d'emploi : 18/ha
- 100% d'occupation
- Vacance : 0
- ZAE : non spécialisé
- Part de propriétaires et locataires : 2 locataires et 1 propriétaire.
- Types d'activités : service et logistique



## Les ZAE existantes : ZA des Closets - FRENOUVILLE

Du fait de l'activité logistique et du concessionnaire automobile, la ZAE est faible en densité de construction et d'activité.

Les « fonciers disponibles » identifiés devront être densifiés préalablement à tout projet d'extension de la ZAE.

Le potentiel d'extension est grevé par les projets d'habitat, remettant en cause son existence.

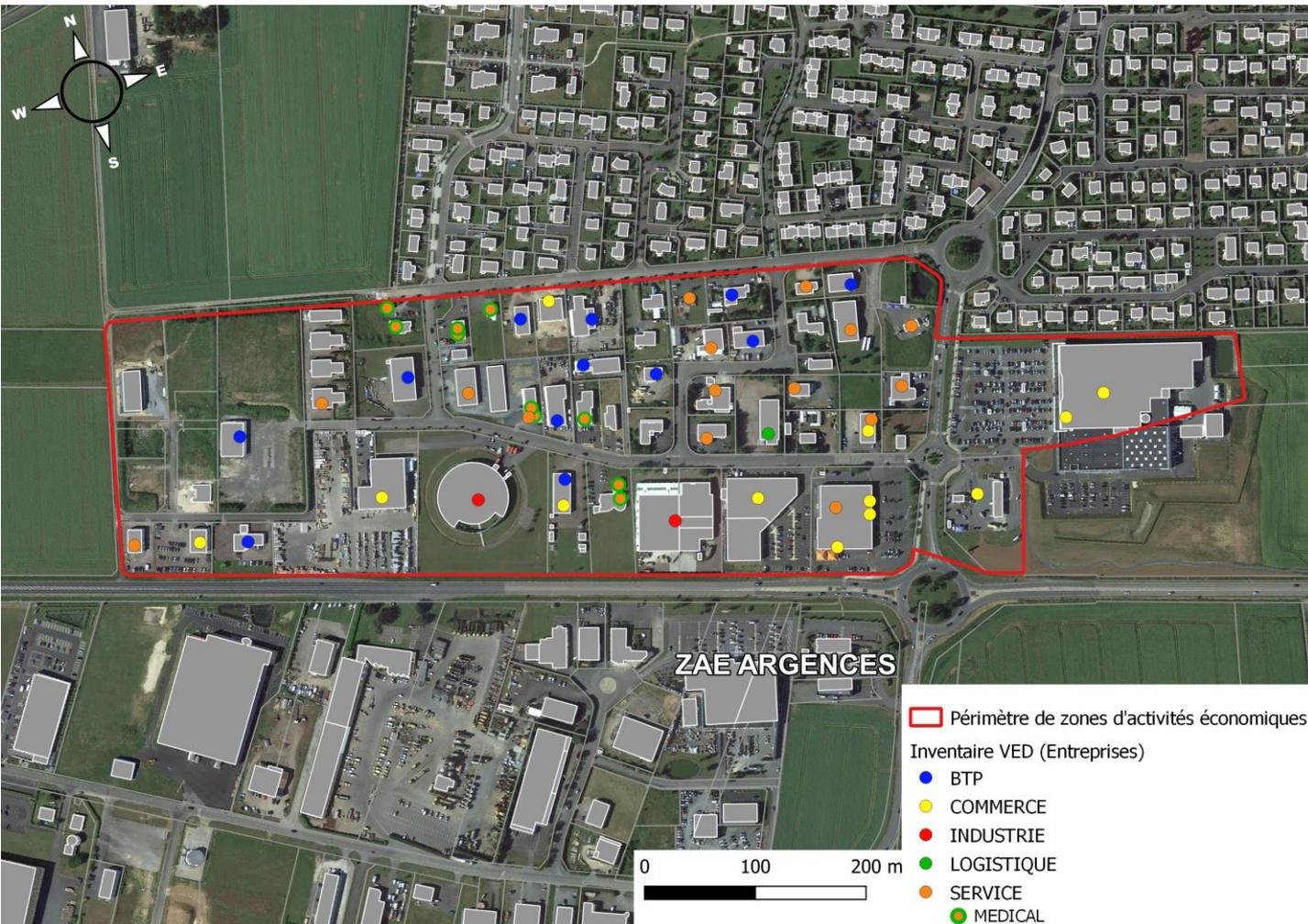
L'importance de cette zone du fait de l'emploi et de son accessibilité à l'autoroute, en fait une ZAE soumise à fort enjeux à moyen et long terme.



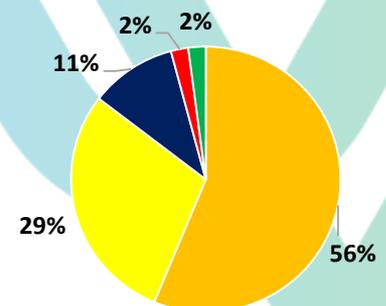
Positionnée en entrée de ville le remembrement de la ZAE devra prendre en compte les enjeux urbains et architecturaux liée à l'entée de ville de la Commune de Frénoville.

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
	Pas de spécialisation de la ZAE	Déterminer une vocation sur la ZAE	Absence de contrôle sur le type d'activité qui s'installerait sur la ZAE
Nombre d'emplois important (160) 18/ha	Taille de la ZAE: Faible nombre et densité d'activités (3 entreprises)	Augmenter le nombre d'emplois et densifier la ZAE -Optimiser l'usage du foncier au sein de la ZAE	-Perte des emplois et activité -Impossibilité d'étendre la ZAE sur les terres agricoles
Accessibilité (proche de l'autoroute) Effet de vitrine	ZAE enclavée par le développement des lotissements -Desserte non directe à la RD	Développement renforcée par le contournement	Développement ZAE complexe sur le long terme notamment sur la logistique
Réserve foncière au sein des parcelles privées	Faible densité -Réversibilité importante de la ZAE	Augmenter la densité d'activité	Nuisance avec les riverains
Absence d'équipement de voirie publique mais OAP	Gestion des équipements par le privé		Dégradation du cadre général de la ZAE

Zone d'activité à vocation artisanale et commerciale bénéficiant d'une bonne visibilité depuis la RD 613. La ZAE d'Argences est importante en terme d'emplois et du nombre d'activité. Au vu de la typologie des activités présentes (services, commerces), la ZAE d'Argences possède une économie orientée sur le territoire de Val ès dunes et de l'aire urbaine Caennaise permettant de servir le territoire local et ses habitants.



- Surface: 20 ha
- Surface non-bâtie: 79 %
- Surface bâtie : 21%
  
- Nb d'activités: 48 (2,4/ha)
  
- Estimation du nombre d'emplois : +/- 250 emplois (398 AUCAME)
- Densité d'emplois : 18/ha
  
- ZAE : Mixte (artisanat-commerce)
- Terrains : -10 disponibles
  
- Vacance : 7%
- Part de propriétaires et locataires : 21% locataires et 15% propriétaires
  
- Types d'activités :



## Les ZAE existantes : ZA de ARGENCES

L'offre de terrains pour des activités au sein de la ZAE est faible à court terme ce qui risque d'entraîner une saturation rapide de la zone. A moyen et long termes, une offre de terrain à urbaniser est prévue au PLU à proximité du contournement au niveau de la RD 613. De plus, un projet d'extension de la zone commerciale est prévu au niveau du Leclerc à l'Est. Les extensions prévues et actuelles peuvent se faire uniquement sur des terres agricoles et entraîner une artificialisation.

La présence d'habitat individuel sur la ZAE provoque un mitage du foncier d'activité et un risque de conflit d'usage.



Une bonne partie des activités situées sur la ZAE montre une faible optimisation de leurs emprises foncières. La présence de parcelles en drapeau, de servitudes d'accès et de voiries de dessertes privées témoignent d'un développement de l'activité sans une réelle cohérence globale de la morphologie du foncier. A terme, ce mode de développement risque de générer un vieillissement de la ZAE accéléré, du fait de la non adéquation de l'offre foncière par rapport aux futures activités.

# Les ZAE existantes : ZA de ARGENCES



Un projet d'extension permet à terme l'extension des commerces sur la frange Est de la ZAE. Ce projet situé en zone UEa est localisé sur la commune de Moulth-Chibouville.

Ces projets d'extension témoignent du dynamisme des activités de commerces et de services au sein de la ZAE d'Argences.

# Les ZAE existantes : ZA de ARGENCES



- Des bâtiments d'activité vétustes à réhabiliter



- Des grandes emprises libres permettant une densification et l'accueil d'activités supplémentaires



- Des activités mélangées rendant peu lisible l'identité de la zone avec insertion d'habitat.



- Une entrée de ville marquée par les façades d'entreprises et le stockage des matériaux

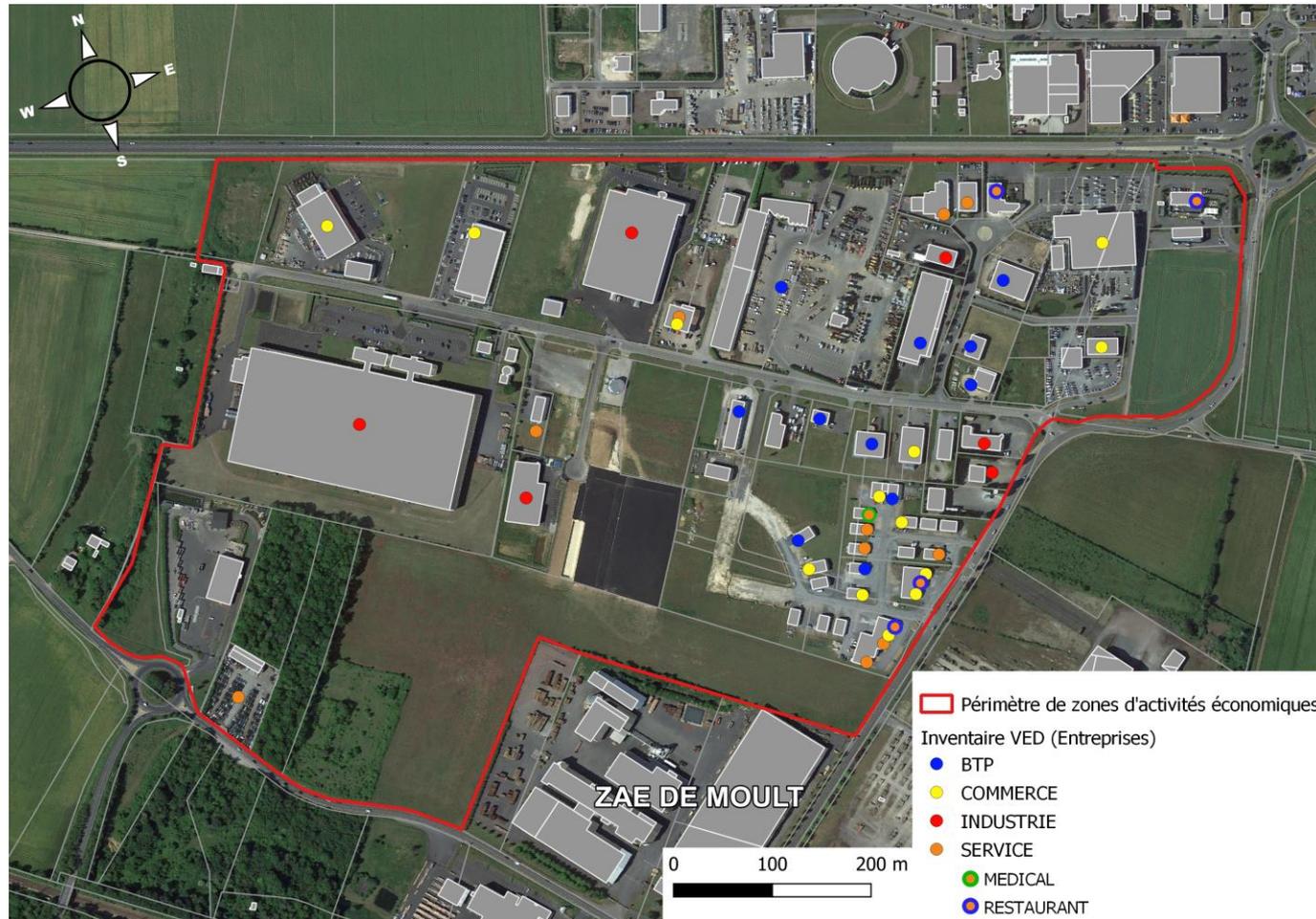
## ZAE d'Argences :

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
ZAE mixte destinée aux commerces et activités Porosité entre le tissu résidentiel et d'activité	Hétérogénéité des entreprises et habitat	Conserver la mixité de la ZAE en définissant sa vocation (PLUI)	Saturation de l'offre de terrain
Terrains disponibles pour l'accueil d'activité	Faible disponibilité des terrains sur le long terme	Planifier à moyen et long terme la disponibilité de l'offre de terrain d'activité	Saturation de la ZAE et inflation des prix de l'immobilier d'activité
Attractivité de la ZAE pour les MOA privé	La cession des lots d'activité entraîne un morcellement du foncier non cohérent (parcelle drapeau)	Pas besoin d'investissement public pour aménager et densifier la ZAE	-Problème de gestion sur le temps long -Rend plus complexe le renouvellement de la zone et remembrement foncier
Potentiel d'extension	Potentiel à négocier par rapport au ZAN Emprise réduite	Accompagner le développement économique et l'attractivité	Emprises réduites
Bonne visibilité RD 613	Image contrastée entre les zones de stockages visibles (RD) et des bâtiments spécifiques (Calip)	Améliorer l'adressage des entreprises tout en valorisant l'image et la visibilité de la ZAE	Diminution de l'attractivité générale de la zone et du cadre de vie du territoire
ZAE tournée sur l'économie locale de l'EPCI et du territoire	Dépendance de la ZAE par rapport à l'économie présentielle	Permettre le développement de la ZAE avec les projets de développement d'habitat des communes de Moul et Argences	Pression foncière
Nombre d'emplois important		Potentiel de densification au sein de la ZAE	Insuffisance du foncier pour le développement
	Habitat présent sur la ZAE provoquant un mitage du foncier d'activité	Amélioration des mobilités	Conflit d'usage entre habitat et activité
-Accessibilité routière forte -Accessibilité piétonne possible (présence de trottoir)	Absence d'accessibilité cyclable	Améliorer les équipements et infrastructures douces	

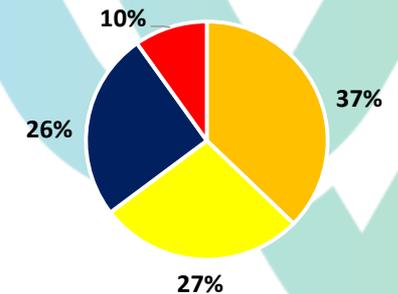
## Les ZAE existantes : ZAE MOULT-Nord

Bénéficiant d'une bonne visibilité et accessibilité depuis la RD 613, du fait des aménagements paysagers et de l'absence de zones de stockages en bordure de RD.

Fort par son importance en nombre d'emplois et identifié comme une des plus grandes ZAE du territoire, sa densité d'emplois reste relativement faible. Cette faible densité d'emplois s'explique du fait des terrains inoccupés et des réserves foncières liées aux entreprises. L'installation au fur et à mesure des activités permettra de densifier la ZAE.

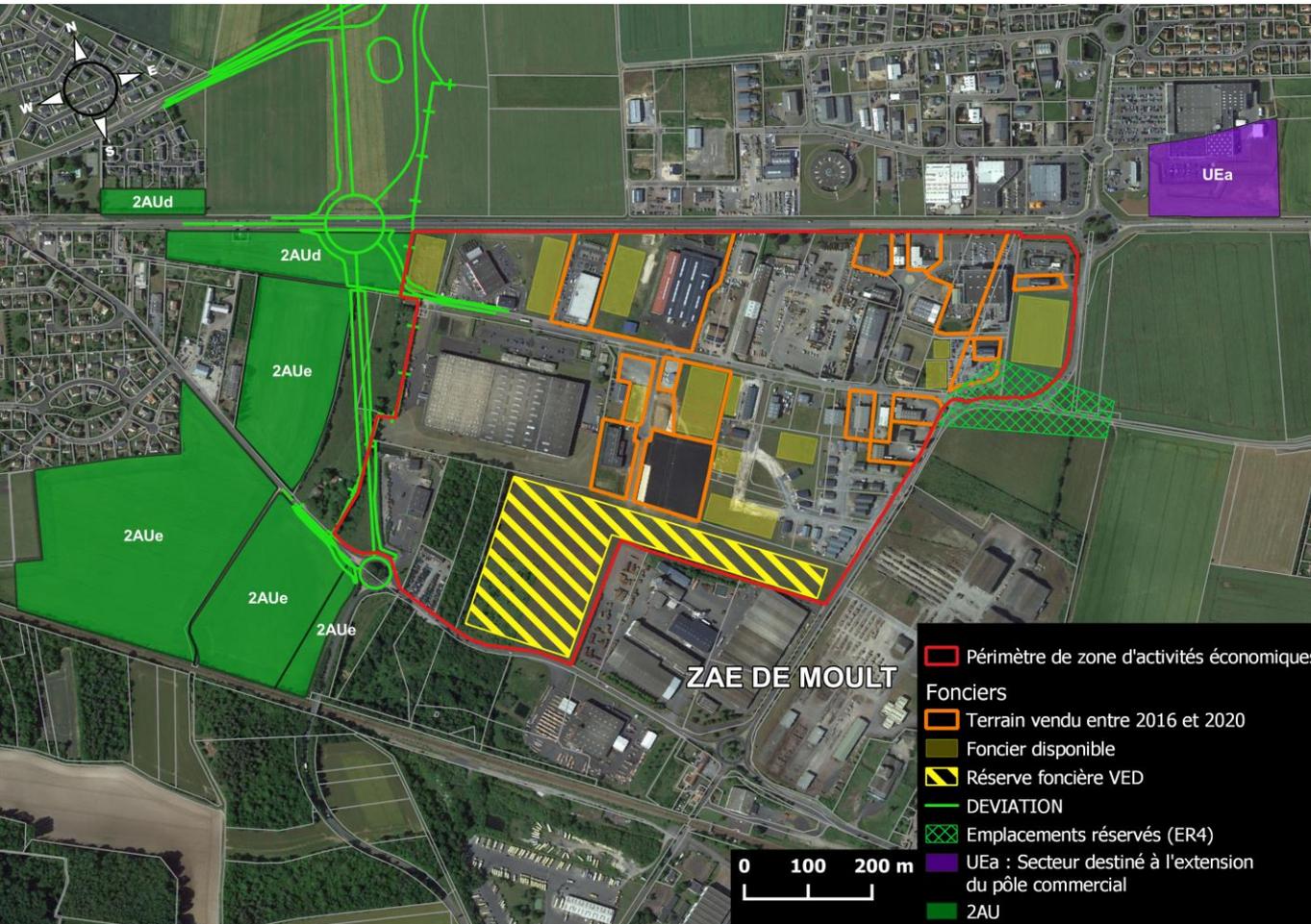


- **Surface: 52 ha**
- **Surface non-bâtie: 84 %**
- **Surface bâtie : 16 %**
- **Nb d'activités: 51 (1/ha)**
- **Estimation du nombre d'emplois : +/- 430 emplois (480 AUCAME)**
- **Densité d'emploi : 9/ha**
- **ZAE :**
- **Vacance : 7%**
- **Part de propriétaires et locataires : 28% locataires et 28% propriétaires**
- **Types d'activités :**



# Les ZAE existantes : ZAE MOULT Nord

Les disponibilités foncières au sein de la ZAE sont issues principalement de réserves foncières d'entreprises qui souhaitent développer et pérenniser leur activité au sein du territoire de Val-Es-Dunes. Ces réserves foncières provoquent sur le court et moyen terme une saturation de la ZAE obligeant ainsi le développement de la ZAE par l'intermédiaire d'extension urbaine.



Dans le cadre du ZAN et de la Loi Climat et Résilience, il sera indispensable de libérer ces emprises dans le cadre d'un projet de densification et d'optimisation du foncier d'activité de la ZAE.

En l'absence de planification de ces mesures, il paraîtra difficile de justifier le développement de la ZAE en extension.

L'absence de pression foncière résidentielle donne la possibilité de développer et conforter l'activité présente sur la ZAE de MOULT.

La réalisation du contournement de la RD améliorera l'accessibilité de la ZAE.

# Les ZAE existantes : ZAE MOULT Nord



- Une emprise foncière publique source de développement futur



- Voirie sans aménagement piétons ou cycles.



- Une signalétique existante mais désordonnée



- Des panneaux publicitaires sur la RD marquant l'entrée de ville

# ZAE MOULT :

ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
-Absence de pression foncière de l'habitat -Pas de tissu résidentiel à proximité de la ZAE		Possibilité d'intensifier la ZAE et d'étendre la ZAE	Refus de l'extension de la ZAE -ZAD concernant le développement de l'habitat
Possibilité d'extension urbaine d'activité génèreuse (Vimont)		Etendre la ZAE	Vimont n'est pas fléché pour l'accueil de ZAE et activité économique (SCOT) ZAN
Disponibilité des terrains	Faible densité d'emplois et d'activité	Augmenter la densité d'emploi et d'activité	Attention à la concurrence entre ZAE
-Attractivité de la zone -Nombre de cessions important Grandes emprises foncières	Des terrains de moins en moins disponibles Réserves foncières importantes	Densifier les activités et opportunités foncières -Relocalisation d'activité	Risque de saturation de la ZAE
Proximité RD Accessibilité Desserte interne favorable Renforcer l'utilisation des équipements		Voie de contournement va intensifier les échanges et l'accessibilité de la ZAE	Saturation du réseau routier primaire et secondaire.

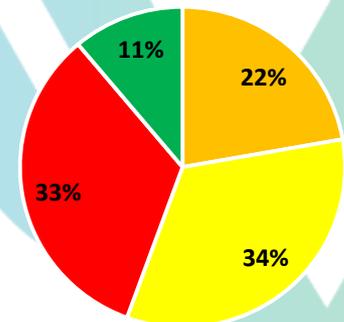
## Les ZAE existantes : MOULT ZAE de la gare

Secteur industriel et logistique peu dense dédié au stockage de matériaux. La ZAE est séparée en 2 par la voie ferrée qui rend peu accessible la partie Sud.

Secteur vétuste qui offre des possibilités de requalification à terme pour l'accueil de nouvelles activités en lien avec Moulton Nord.



- **Surface: 54 ha**
- **Surface non-bâtie: 90 %**
- **Surface bâtie : 10 %**
- **Nb d'activités: 7 (plus densité d'activité)**
- **Estimation du nombre d'emplois : +/- 230 emplois (280 AUCAME)**
- **Emplois à l'HA : 4/ha**
- **ZAE :**
- **Vacance : 11%**
- **Part de propriétaires et locataires : 57% propriétaire**
- **Types d'activités :**



## Les ZAE existantes : MOULT ZAE de la gare

Secteur industriel et logistique peu dense dédié au stockage de matériaux. La ZAE est séparée en 2 par la voie ferrée qui rend peu accessible la partie Sud.

Secteur vétuste qui offre des possibilités de requalification à terme pour l'accueil de nouvelles activités en lien avec Moulton Nord.



## Les ZAE existantes : MOULT ZAE de la gare



- *Des services à renforcer pour le cadre de vie sur le secteur*



- *Prochaine implantation de AMAZON sur site*



- *Des grands bâtiments industriels qui devront être reconvertis à terme*

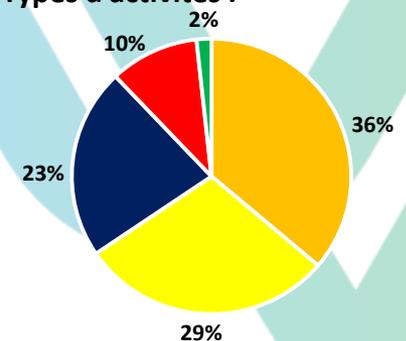


- *Des entreprises très consommatrice d'espace*

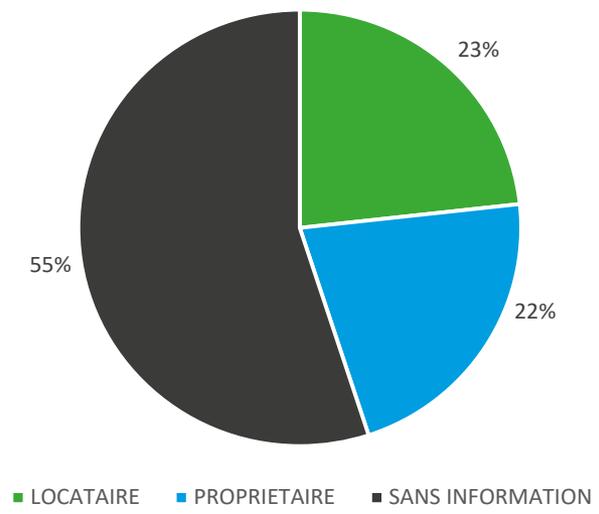
ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITES	MENACES
Axe Nord Sud (Moult et Gare) préexistant avec desserte en branche + tourne à droite et gauche	Aucune liaison directe des véhicules entre le nord et le sud	Créer un franchissement rue de la Gare en survol ou sous-terrain	Accessibilité tous modes réduisant l'attractivité notamment de la partie sud.
Maillage de routes départementales (3 départementales)	Traverser Nord-Sud aux extrémités de la ZAE	Prolongement de la D80 au Sud vers la D90	Surcharge possible du trafic selon les types d'activité (distribution du dernier km)
Foncier disponible aux abords d'accès majeurs/principaux	Sous consommation foncière	Redéveloppement des fonciers divisibles et non consommés.	Viabilisation des nouvelles parcelles vs puissances des réseaux existants
Fort potentiel pour de l'industrie	Peu de services à destination de la ZAE (restauration supplémentaire, parcs, espaces communs)	Création d'un pôle de services	ZAE Argences avec les commerces (dont chaînes)
	Manque de visibilité / Point information / Panneaux	Identité/charte graphique/harmonisation de la zone	Réinvestissement sur l'existant par le privé Vieillessement des constructions
Gare de voyageur	Gare de voyageur	Créer un lien vers la ZAC Moult Nord	
		Apport de la gare ?	
		Quelles entreprises, services connexes à une grosse enseigne ?	

L'AUCAME, via l'observatoire des zones d'activités économiques récence deux ZAE, celle de Moul et de la Gare. Au regard du maire de la commune de Moul-Chicheboville, les ZAE de Moul et de la Gare ne sont pas deux entités distinctes, mais forment à eux deux, la seule et même entité. Dans le cadre du futur PLUi, il est indispensable d'actée la fusion de ses deux ZAE.

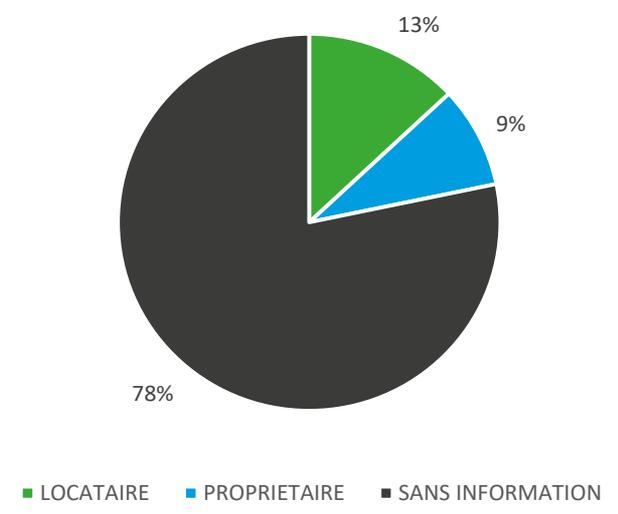
- Surface: 106 ha
- Surface non-bâtie: 87 %
- Surface bâtie : 13 %
- Nb d'activités: 58 (plus densité d'activité)
- Estimation du nombre d'emplois : +/- 650 emplois (760 AUCAME)
- Emplois à l'HA : 7/ha
- ZAE : MOULT
- Vacance : 7%
- Part de propriétaires et locataires : 25% locataire et 32% propriétaire
- Types d'activités :



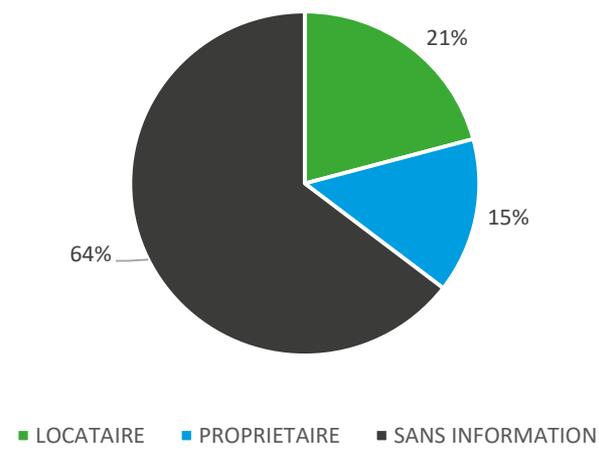
### Taux des propriétaires-locataires des ZAE de Val-Es-Dunes



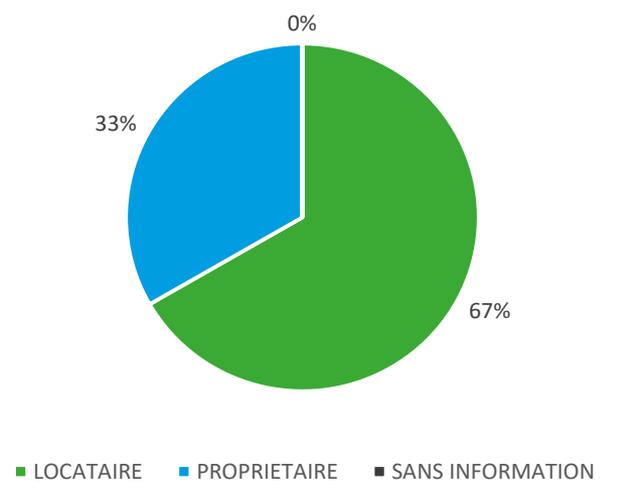
### Taux des propriétaires-locataires des ZAE de Cagny



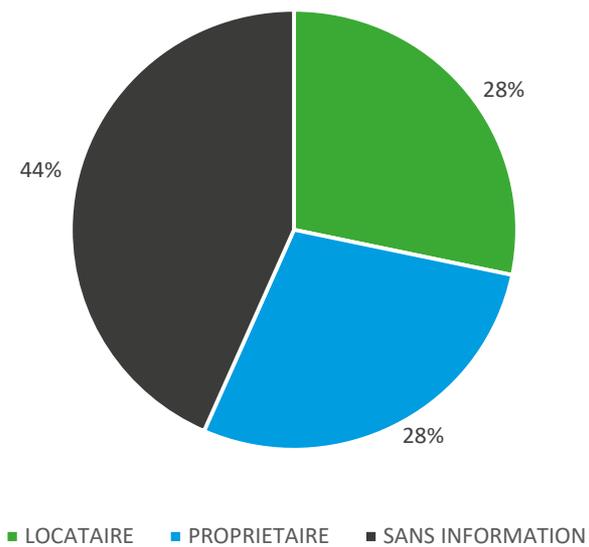
### Taux des propriétaires-locataires sur la ZAE d'Argences



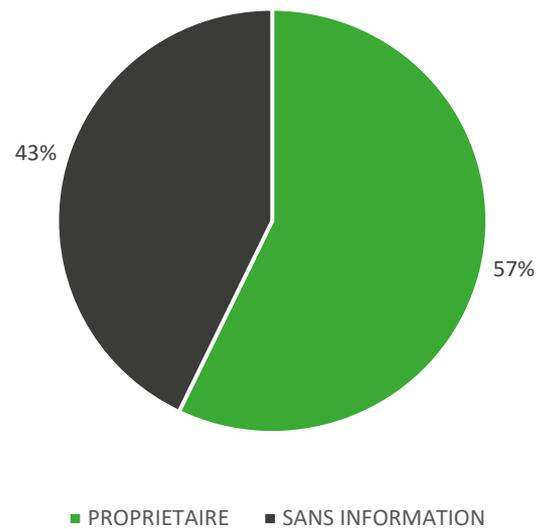
### Taux des propriétaires-locataires des ZAE du Closet de la commune de Frénoville



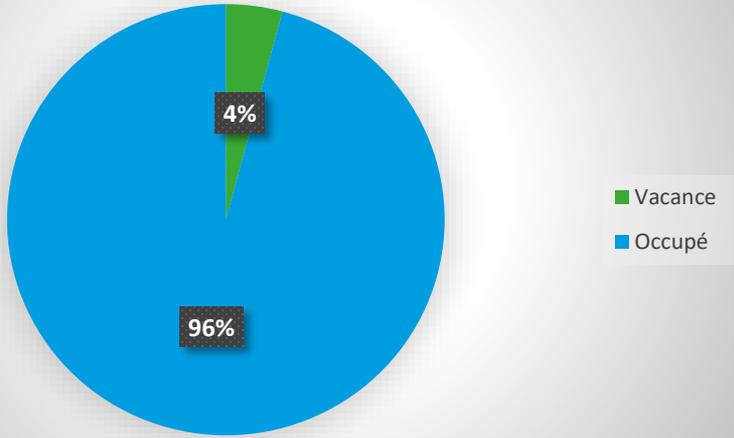
## Taux des propriétaires-locataires de la ZAE de MOULT NORD



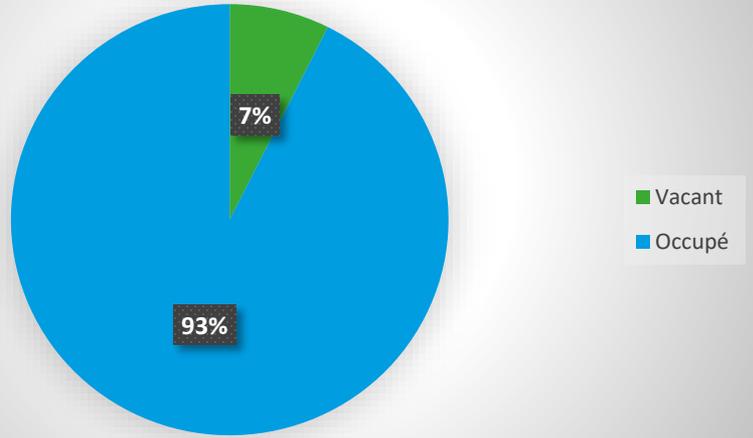
## Taux des propriétaires-locataires des ZAE de MOULT GARE



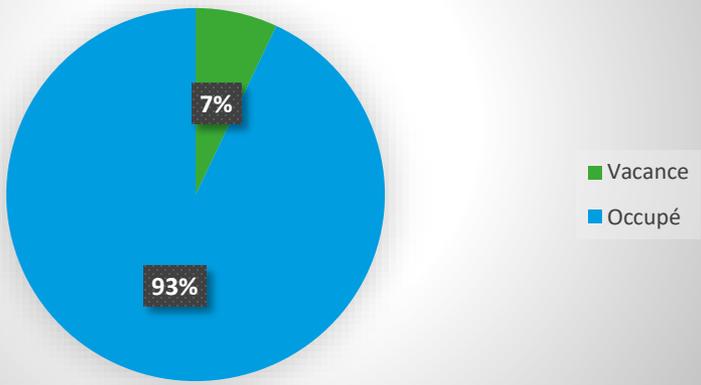
Taux de vacance ZAE de Cagny



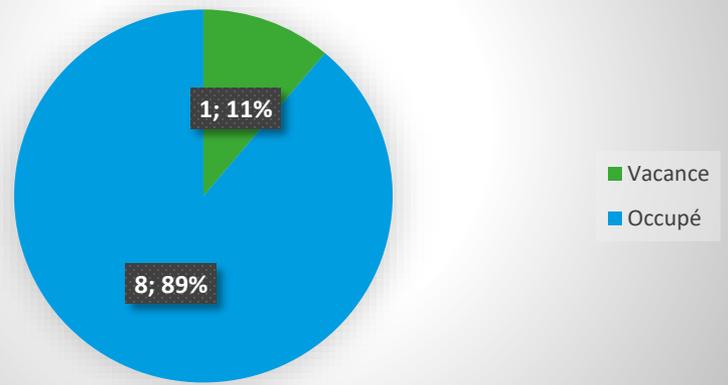
Taux de vacance ZAE d'Argences



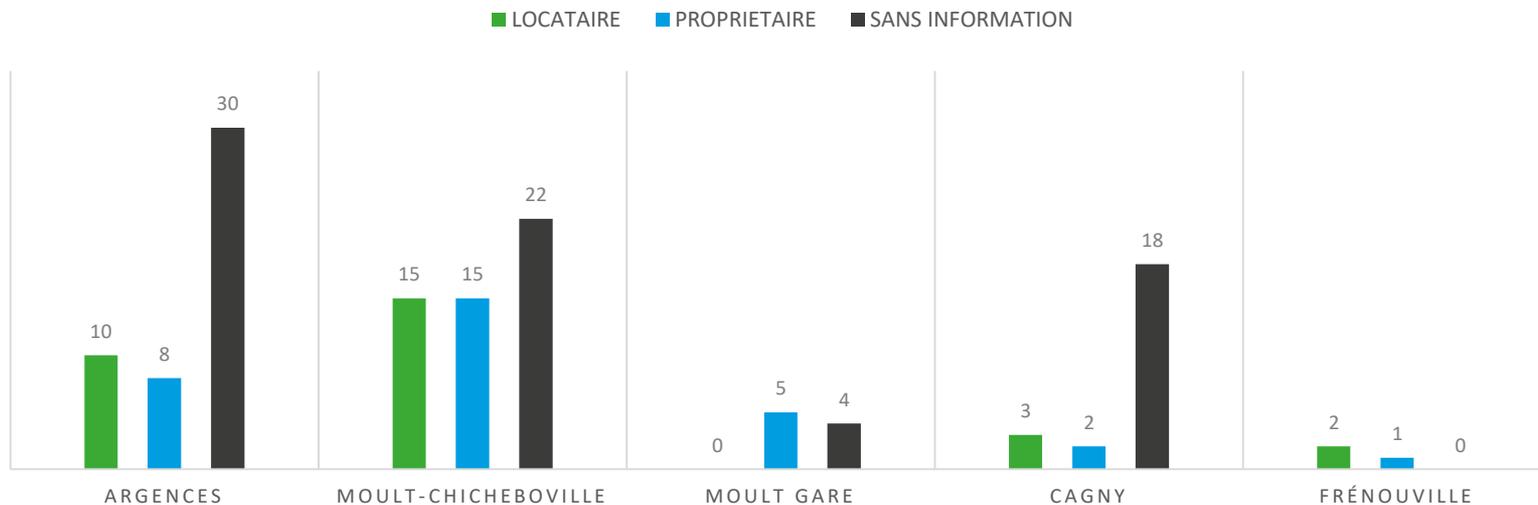
Taux de vacance ZAE de MOULT  
NORD



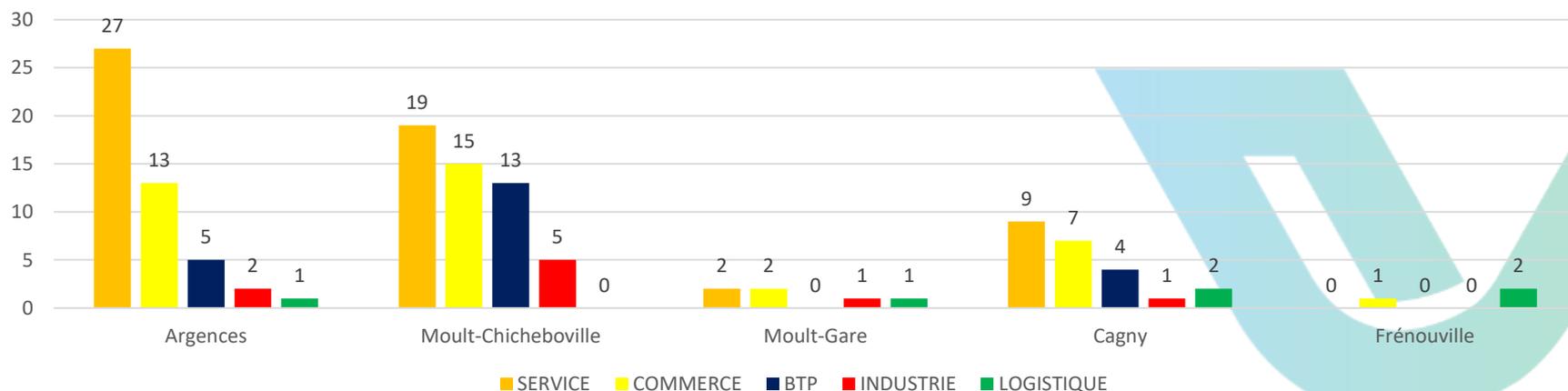
Taux de vacance ZAE de MOULT  
GARE



## TAUX DES PROPRIÉTAIRES-LOCATAIRES DES ZAE DE VAL ES DUNES



## Typologie des activités au sein des ZAE de Val-Es-Dunes



## Glossaire :

**Métropolisation** : processus de concentration de populations, d'activités, de valeur dans des villes de grande taille.

**Solde naturel** : est l'excédent des naissances sur les décès dans un territoire et une année donnée.

**Solde migratoire** : est la différence entre le nombre de personnes entrées et sorties d'un territoire donné dans l'année, à titre permanent.

**Zone d'activité économique** : concentration ou regroupement d'activités économiques sur un périmètre correspondant à une opération d'aménagement réalisée par un maître d'ouvrage public ou par des promoteurs/investisseurs privés qui vont céder ou louer les terrains et les bâtiments à des entreprises » (CEREMA 2014).

**Zéro artificialisation net** : Zéro Artificialisation Net, principe évoqué par la convention sur le climat et repris dans la Loi Climat et Résilience dont l'objectif est de ne plus consommer de foncier agricole ou naturel d'ici 2050.

L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale

**SRADDET** : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.

**OBAN** : Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie.

**CDAC** : Commission Départementale d'Aménagement Commercial.

**DAAC** : Document d'Aménagement Artisanal et Commercial

**OAP** : Orientation d'Aménagement programmé, dont le but est de définir les orientations en matière de production de logements, d'insalubrité et de renouvellement urbain (OAP aménagement). Elle peut prendre plusieurs formes :

- OAP aménagement
- OAP habitat
- OAP transport

L'OAP peut s'appliquer à un quartier ou un secteur.

**Friche** : tout bien bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

# Synthèse diagnostic :



