

ÉTUDES PRÉALABLES À LA CRÉATION D'UNE ZAC
SUR LA COMMUNE DE MOULT-CHICHEBOVILLE



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



VAL
ÈS COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
DUNES
HISTOIRES D'AVENIR

RÉUNION PUBLIQUE 15 OCTOBRE 2024
Périmètre et diagnostic du territoire

Assistance à la maîtrise d'ouvrage



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT

Bureaux d'études



Objectifs

PREMIÈRE PHASE :

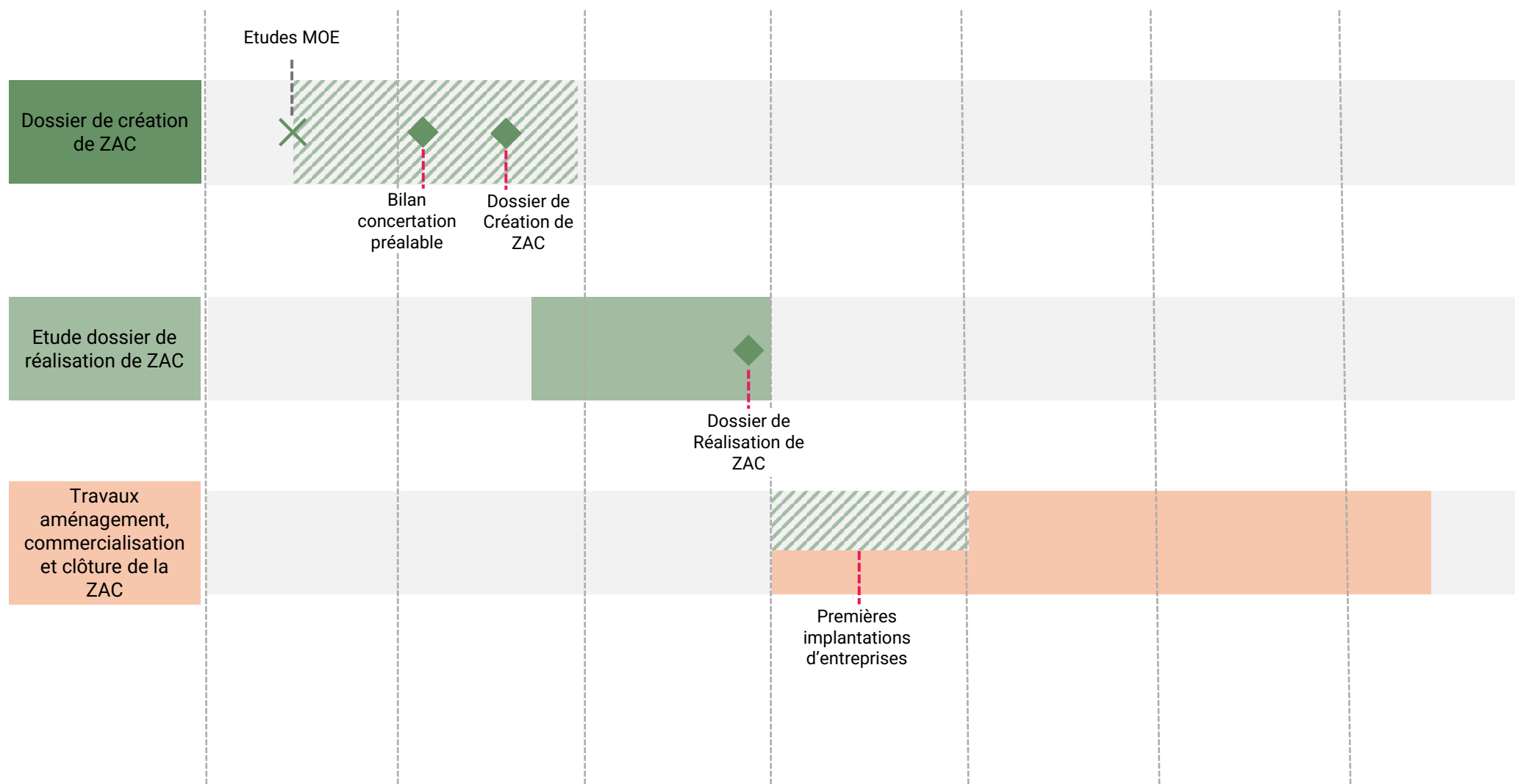
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET DÉFINITION DES ENJEUX / INVARIANTS

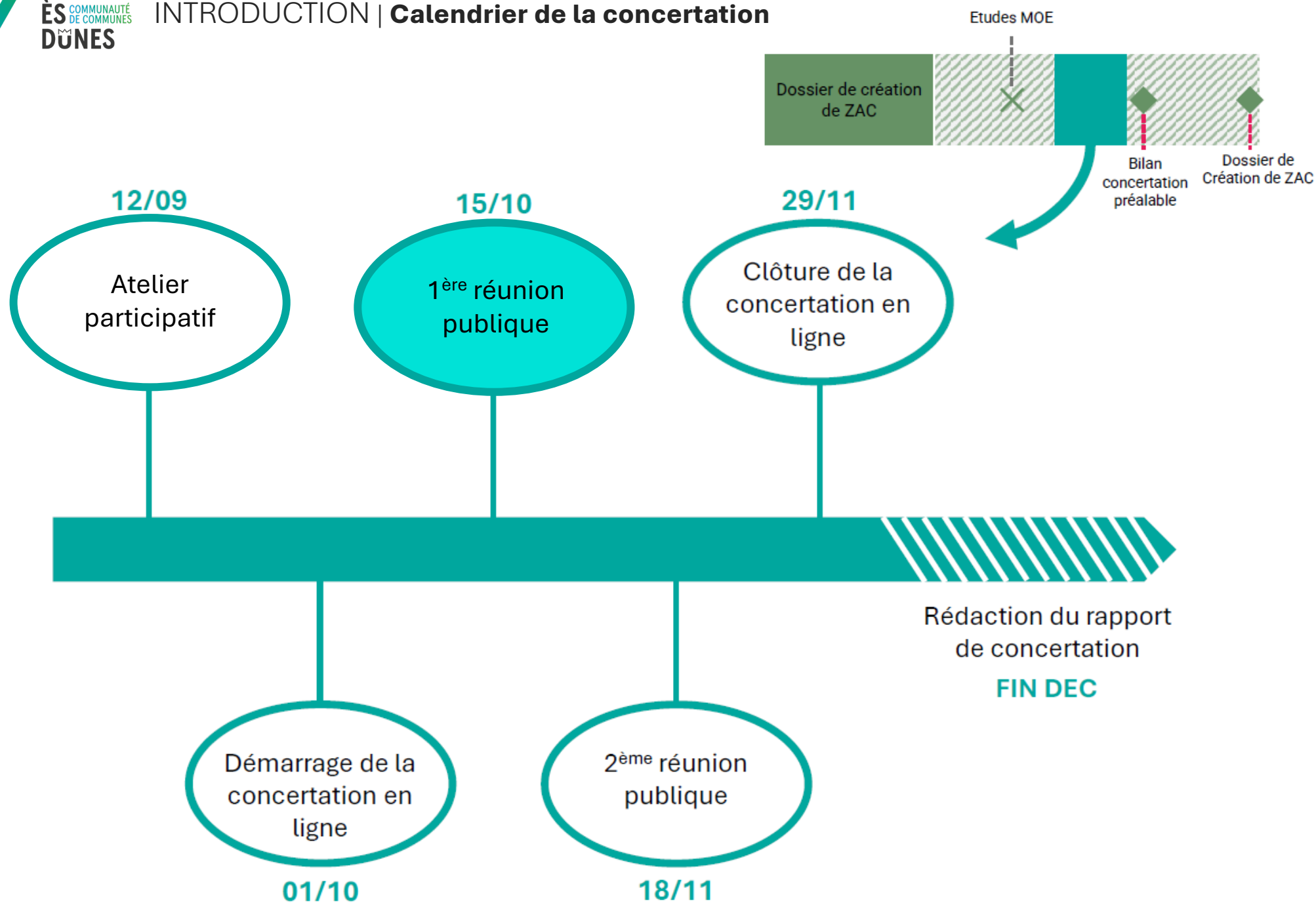
DEUXIÈME PHASE :

PROPOSITION D'UN PLAN GUIDE

CALENDRIER DU PROJET DE LA ZAC

2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2	S1	S2



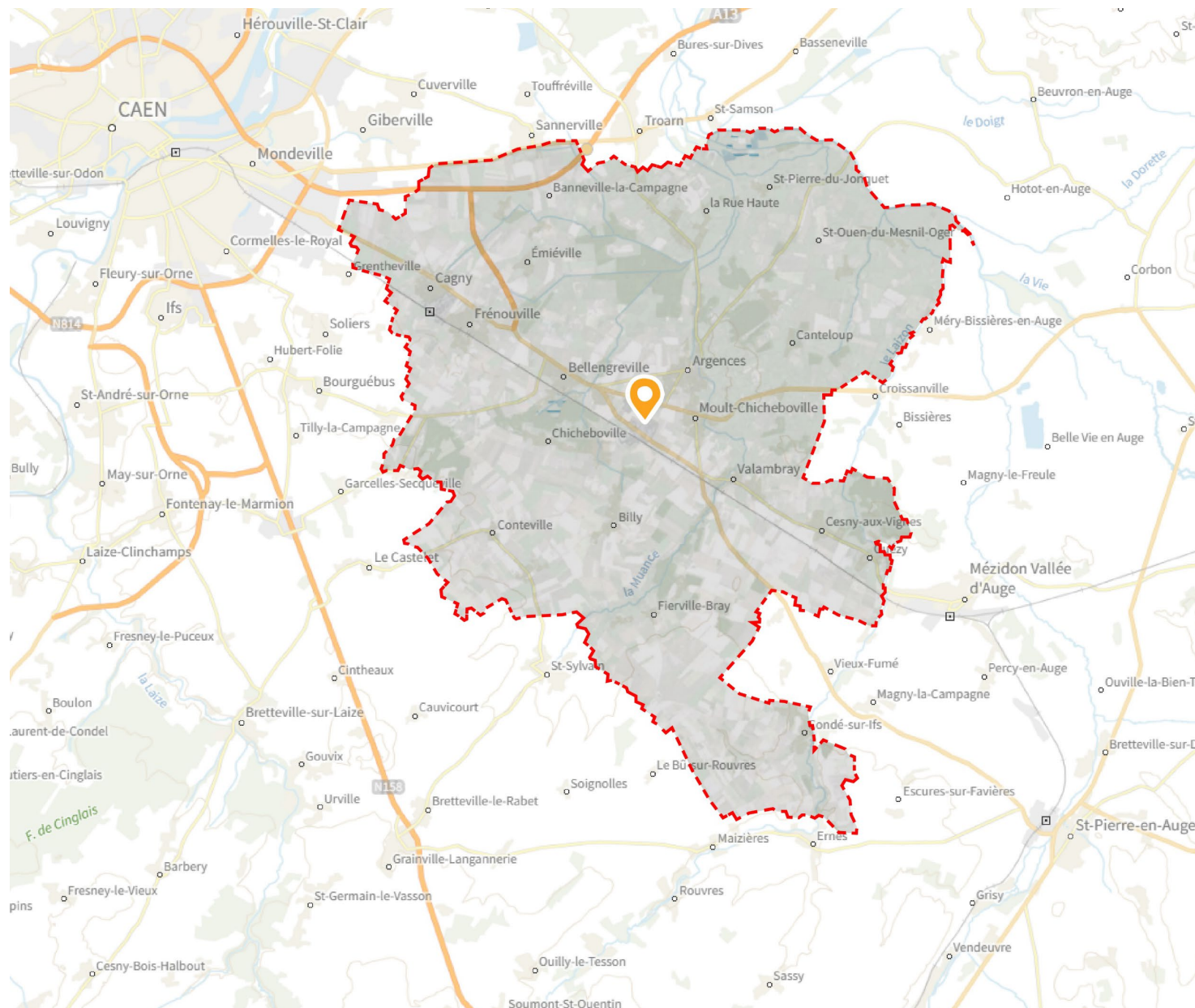


Le projet de ZAC de la Dolomède est situé en périphérie de CAEN, sur la commune de Moul-Chicheboville dans le territoire de Val à Dunes.

Un réseau routier développé :

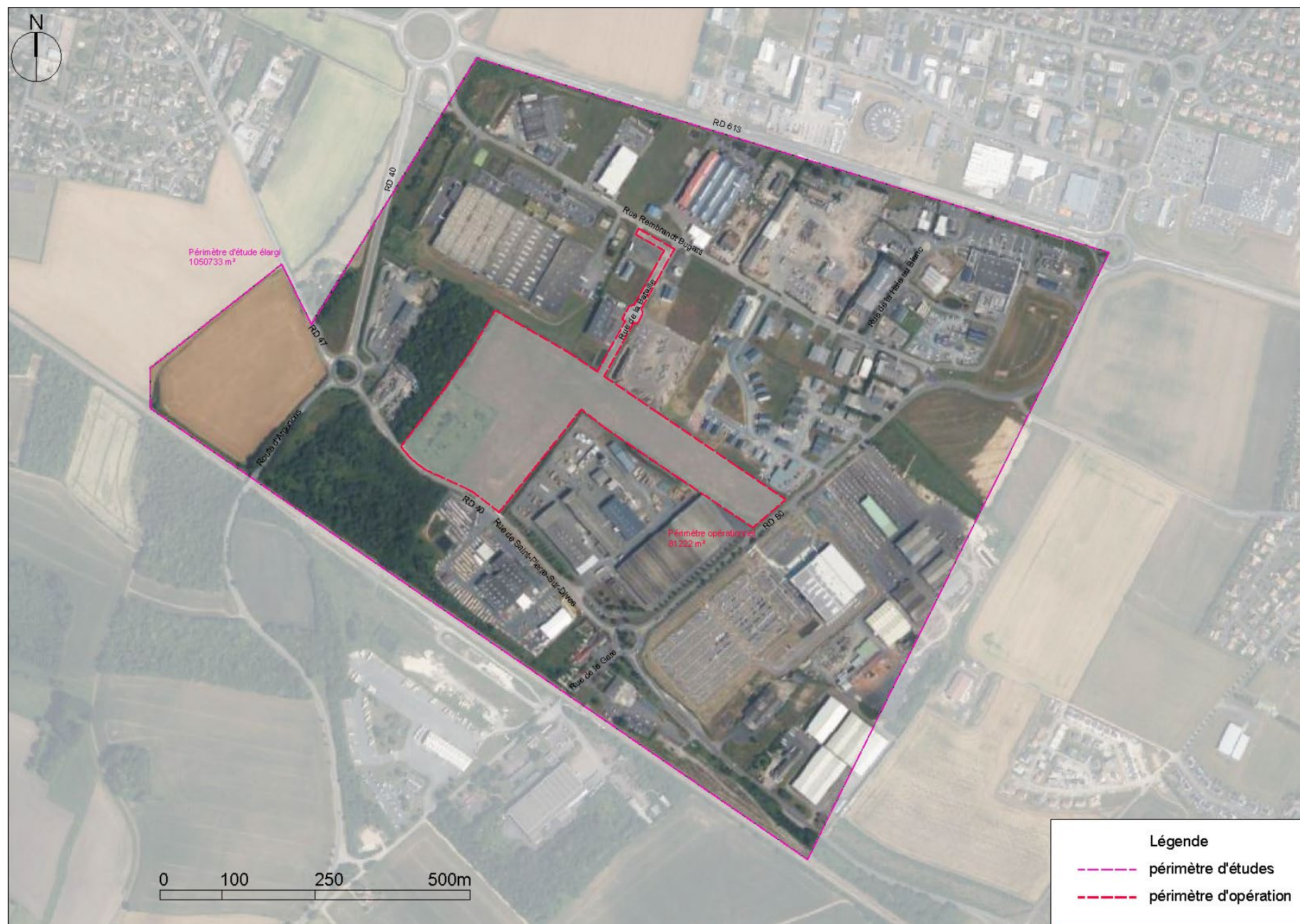
- Accès au péage de l'A813 en 6 min (permettant de rejoindre directement l'A13)
- Accès à Caen centre en 20 min
- Accès à l'A84 (Autoroute des Estuaires) en moins d'une demi-heure.

une véritable opportunité pour les artisans et les PME souhaitant intervenir dans un périmètre élargi.



- Connexion aux grands axes routiers via D613, D80 et D40
- Une halte ferroviaire (ligne CAEN-PARIS, desserte Lisieux, Mézidon-Canon)











Un projet porté par la communauté de communes du Valès Dunes

Une maîtrise foncière limitée

LÉGENDE

 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE


PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

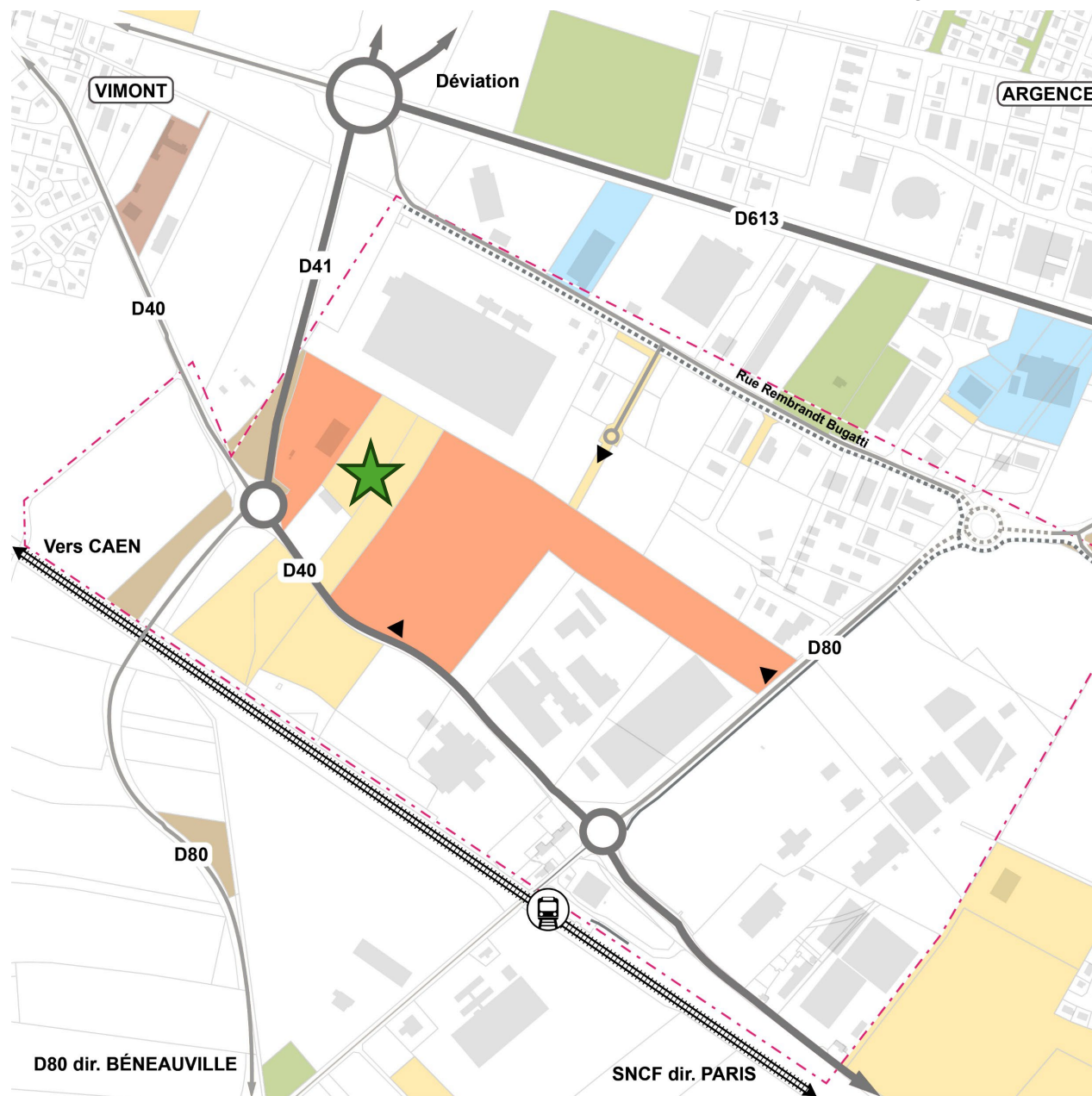
-  COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
-  COMMUNE
-  ÉTAT
-  DÉPARTEMENT
-  BAILLEUR SOCIAL
-  AUTRES

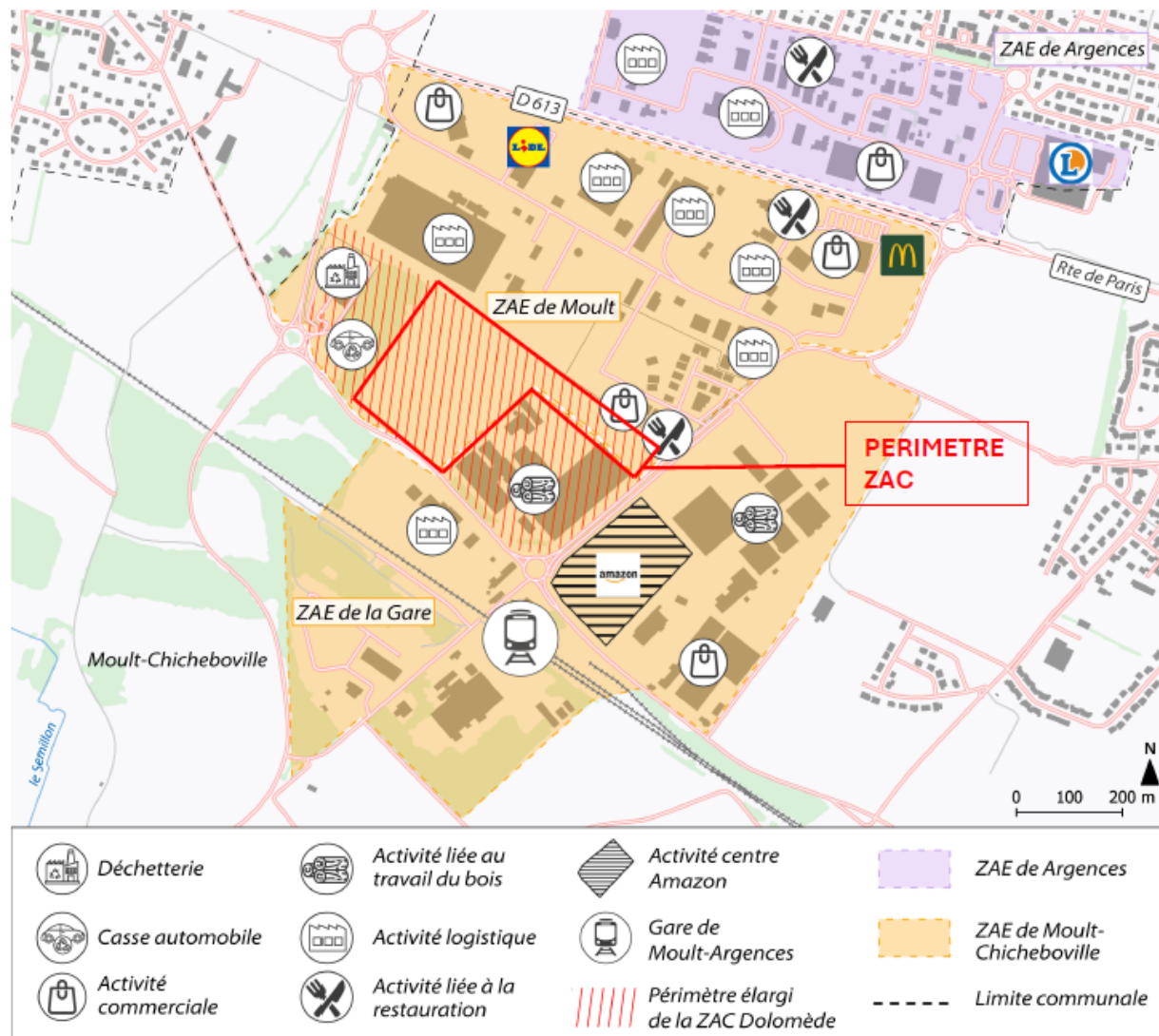
ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

 ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL D'UNE

 SURFACE DE VENTE > 300M²

 BOIS CLASSÉ

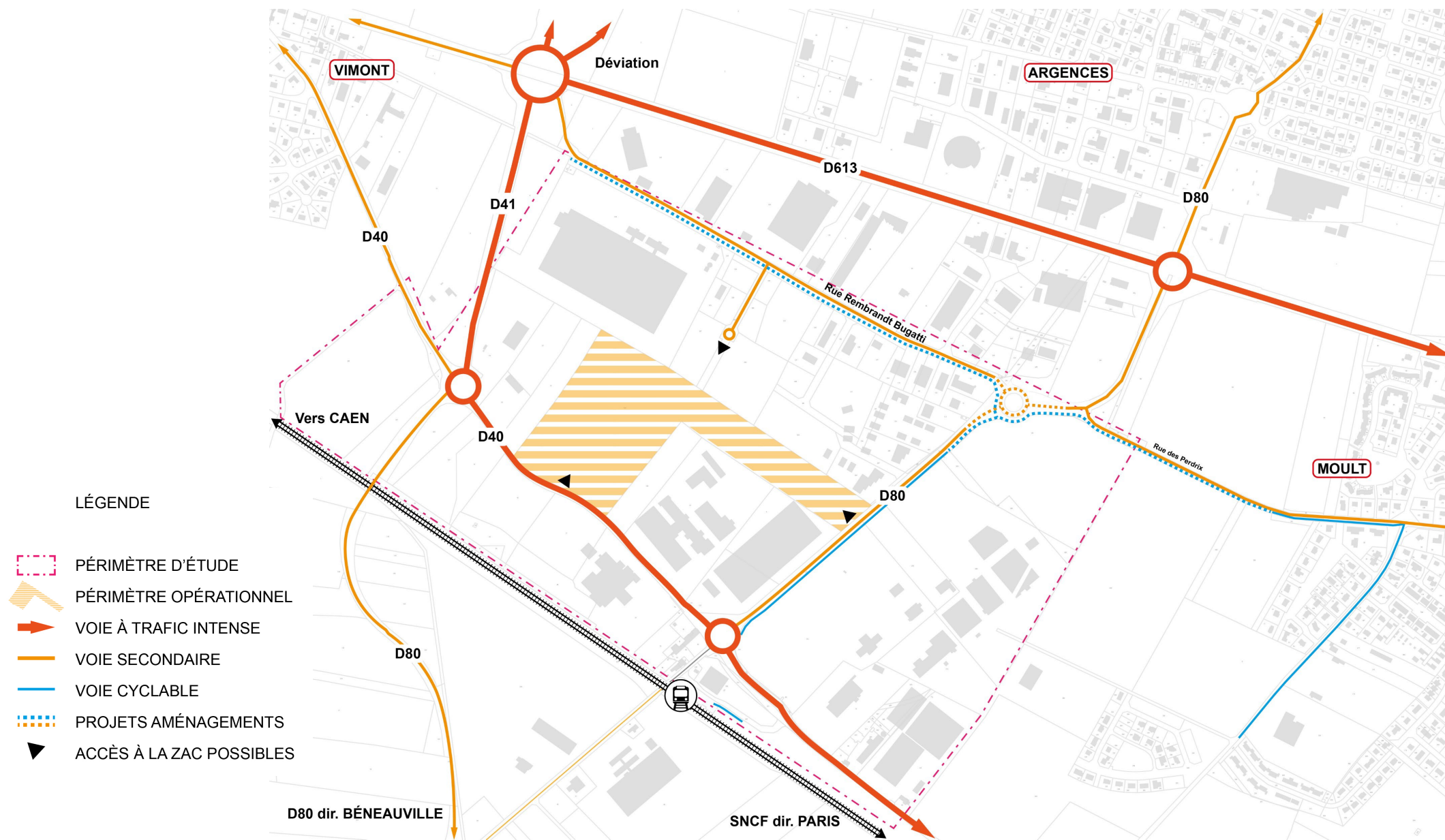




Le centre de la commune est caractérisé par la présence de deux ZAE : (ZAE de Moul Nord et ZAE de la Gare). **Ces dernières sont presque exclusivement pourvues d'activités de services, industrielles et logistiques, avec peu de présence commerciale.**

Elles sont situées en proximité immédiate de la ZAE d'Argences au nord ainsi que de la possible complémentarité avec les ZAE existantes et structurantes, à l'ouest, le long de la D613.

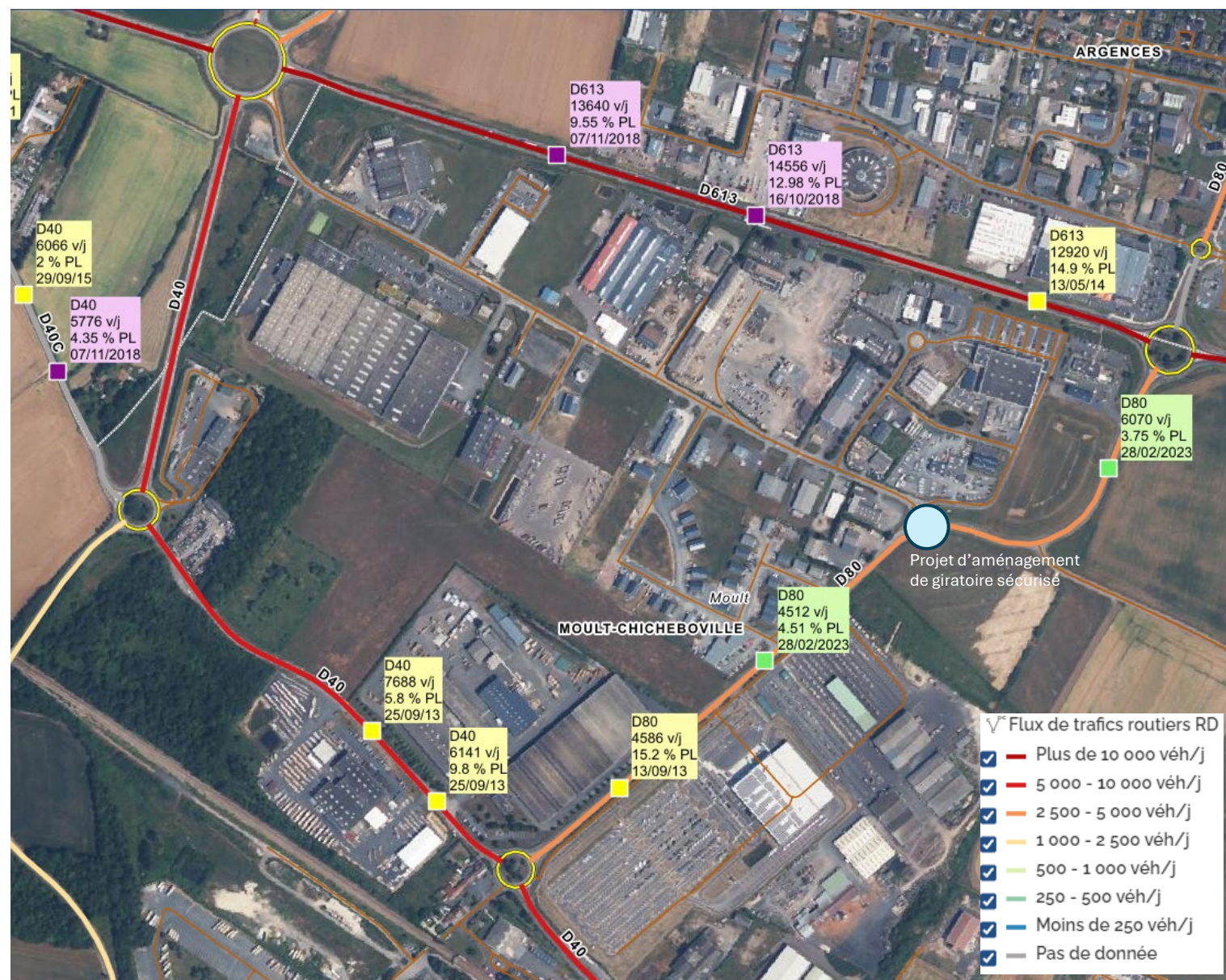
Le périmètre, élargi, du projet de la ZAC Dolomède **contient de nombreuses activités, existantes, de logistiques, d'industrie/service** mais également des espaces boisés.



Trafic véhicules

Un projet prenant place dans un environnement impacté par un fort trafic routier

Un milieu accidentogène pour les mobilités douces (piétons, vélos)



Comptages journaliers et flux trafic à proximité directe du site de la ZAC de la Dolomède

Sources images : <https://mapeo.calvados.fr>
(consulté le 26.08.2024)

Intermodalité et connexion douces

Un covoiturage favorisé par des axes de trajets pendulaires

Potentiel de connexions pour mobilités douces à développer

Aménagements accidentogènes en l'état (connexion gare, débouchés sur giratoire)

Intermodalité des transports non favorisée par manque d'aménagement le long des départementales (D40)

Rue Bugatti à sécuriser



Trottoir en très mauvais état au niveau du giratoire de la Gare



Débouché accidentogène de la piste cyclable dans le giratoire de la Gare



Voie partagée entre piétons et camions rue de la Bataille, pas de mise à distance



Absence d'aménagement dédié aux mobilités douces rue Rembrandt Bugatti



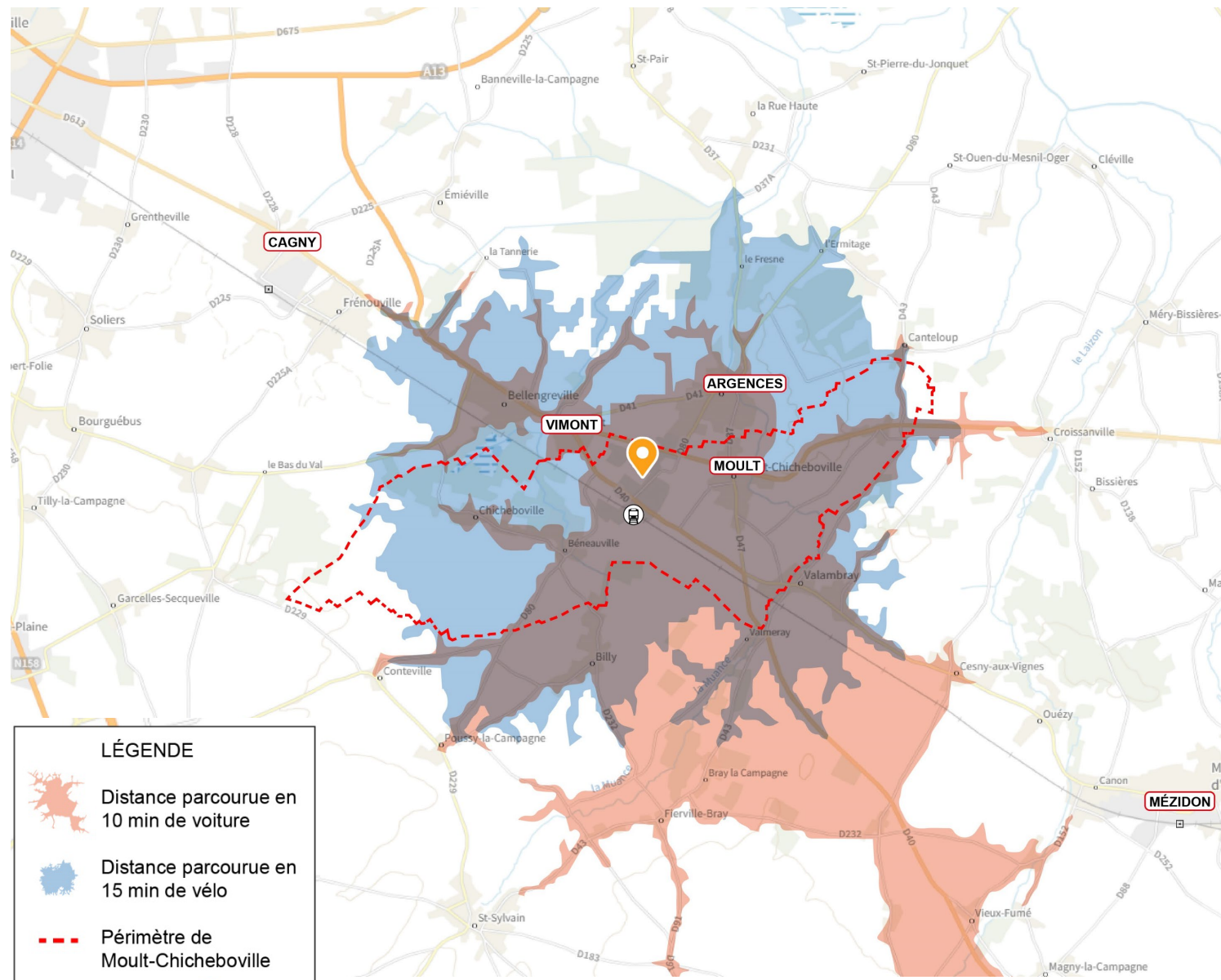
Des traversées piétonnes peu nombreuses et non connectées à des trottoirs, ici devant la rue de la Bataille

Ville du ¼ d'heure

Une infrastructure dédiée à la voiture

Des services accessibles rapidement à vélo ou trottinette

Favoriser les déplacements à faible impact carbone



Synthèse



Carte isochrone de 15 min de marche depuis un accès situé à l'Est du site (D80) – carte ne prenant pas en compte l'absence de sécurité des itinéraires qui est un vrai enjeu sur ce site
Source : Geoportail & Atelier LD, juin 2024

ATOUTS	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> • Réseau viaire développé • Accès voies rapides et autoroutes • Centralité CCVED • Proximité halte ferroviaire et bus 	<ul style="list-style-type: none"> • Trafic VL/PL important • Insécurité des modes de déplacement doux
OPPORTUNITÉS	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> • Intermodalité • Covoiturage • Développement des mobilités douces à proximité et au travers du site 	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer la continuité du maillage des modes doux • Sécuriser les aménagements existants dégradés • Développer un stationnement sécurisé pour les cycles

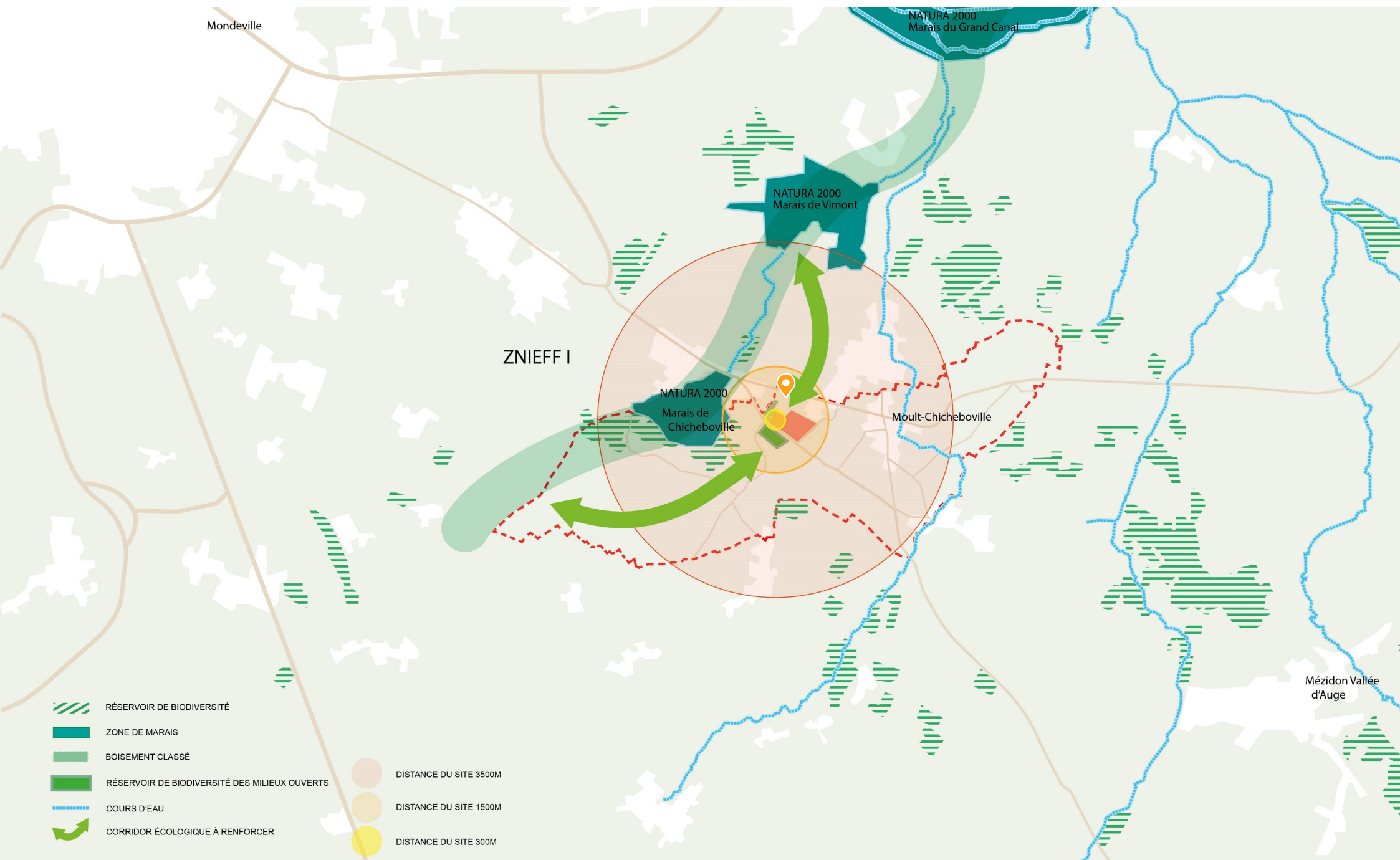
Une densité du bâti modérée
(CES moy. < 0,3)

Un pourcentage
de pleine terre
résiduel variable
selon les activités

Quelques
surfaces
fortement
imperméabilisées

> Concilier
densité du bâti et
perméabilité
maximum des
sols pour lutter
contre les ICU





ZNIEFF de type 1

L'espace protégé le plus à proximité du site d'étude correspond à la ZNIEFF de type 1 – « Pelouse calcaire de Moulton ».

Elle fait face au site de l'autre côté de la RD 40 et comprend la parcelle Eiffage.

A noter que cet espace a fait l'objet d'une étude faune, flore et patrimoine naturel en septembre 2024. Ce rapport a conclu que cette ZNIEFF « est fortement dégradée et dans un mauvais état de conservation dans sa partie encore «naturelle»



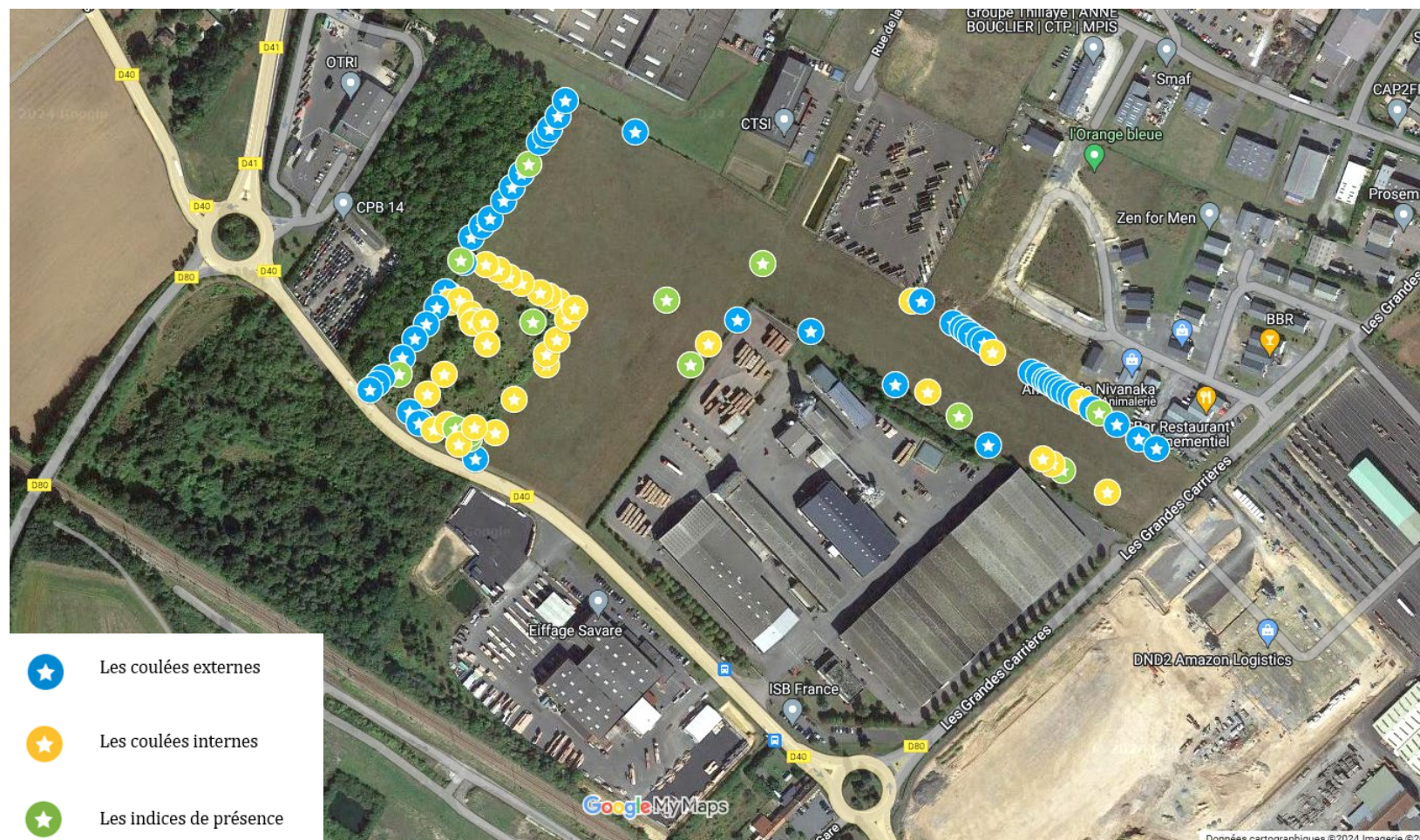
Analyse « micro » faune/flore sur le terrain

Conclusion

Utilisation intéressante par la faune locale de cet espace naturel.

Utilisation de ces zones comme lieu de passage

Certains indices de présence ont également permis de mettre en avant l'utilisation de cette surface comme lieu de repos et de reproduction.



Analyse « micro » faune/flore sur le terrain



Conclusion

Prairie et limites imperméables urbanisables sans risques majeurs pour la vie sauvage

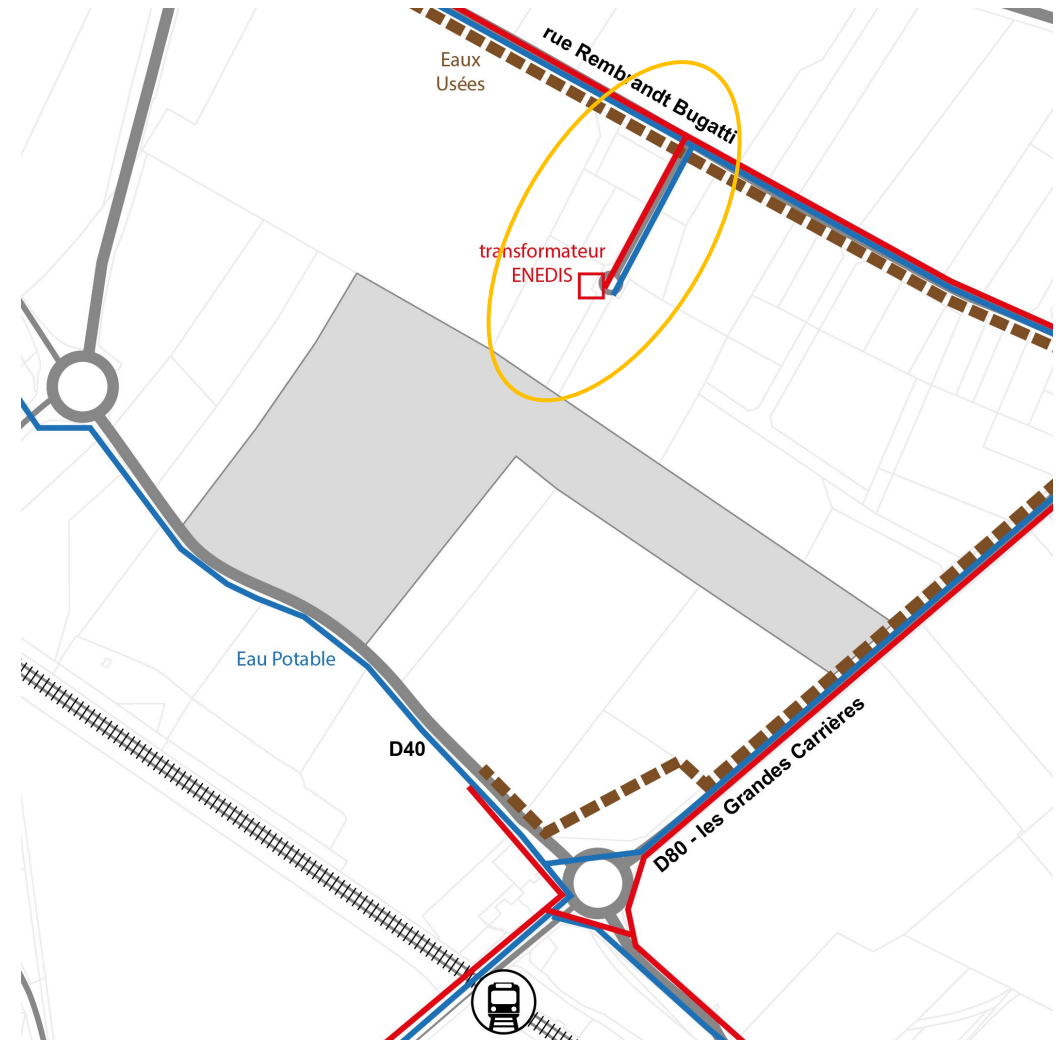
Mesures à programmer pour préserver/renforcer la biodiversité sur les autres zones identifiées

1		Zone de prairie
2		Zone de biodiversité +
3		Zone de biodiversité ++
4		Frontière imperméable ++
5		Frontière imperméable +
6		Frontière perméable

Raccordement réseaux

Plusieurs possibilités de raccorder la zone aux différents réseaux

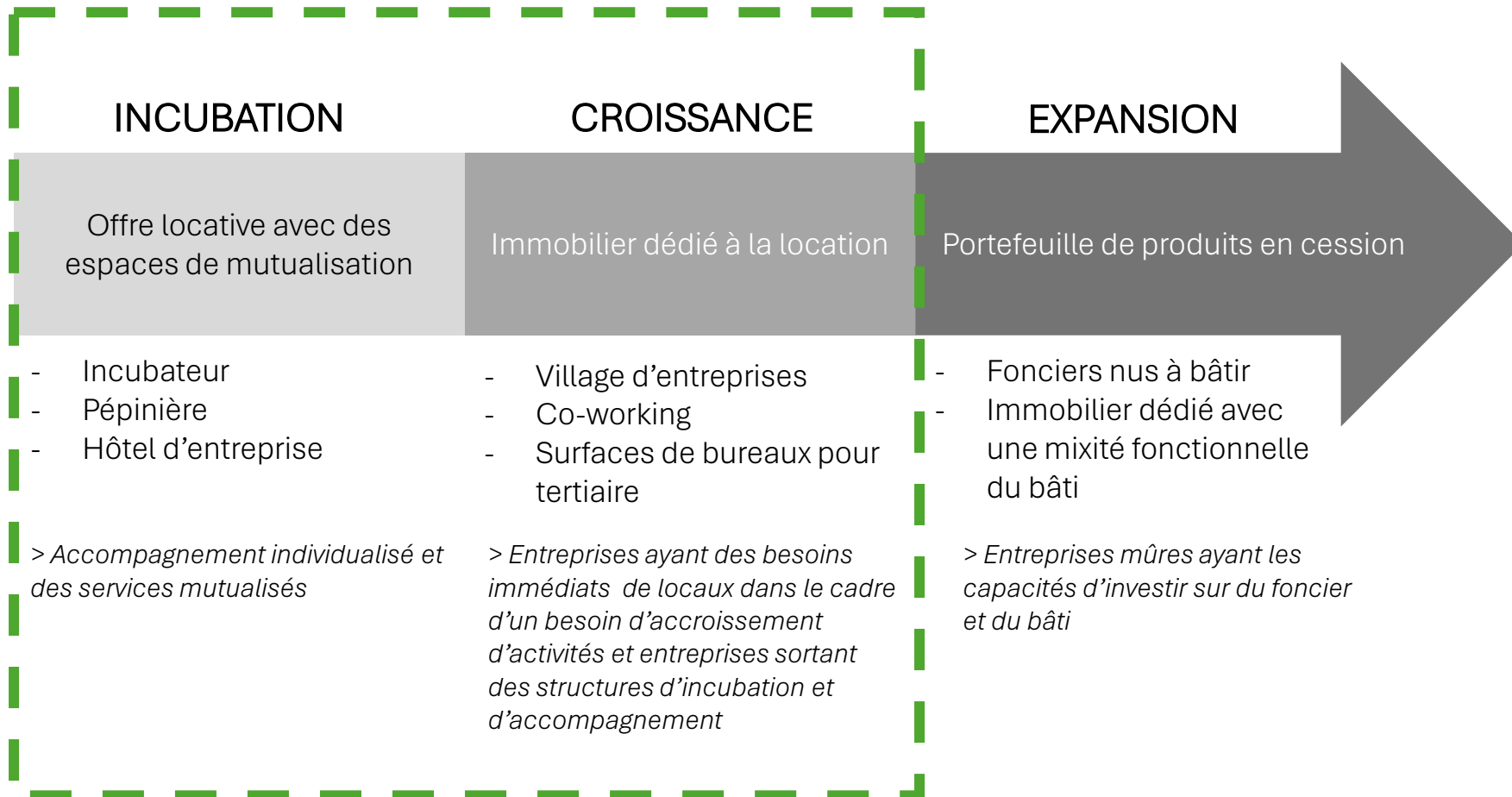
Raccordement rue de la Bataille jusqu'à rue Bugatti à privilégier



RÉSEAUX	CONCESSIONNAIRE	RACCORDEMENT D40 / Fonçage	RACCORDEMENT D80 / Fonçage	RACCORDEMENT RUE BATAILLE / Fonçage	RACCORDEMENT RUE R.BUGATTI / Fonçage
Eaux Usées (EU)	SAUR	NON	OUI / NON	NON	OUI / OUI
Telecom/Fibre	Orange	NON	OUI / OUI	? Présence d'une chambre	OUI / NON
Electricité	ENEDIS	NON	OUI / OUI	OUI	OUI / sans objet
Eau Potable (AEP)	SAUR	OUI	OUI / NON	OUI	OUI / OUI

Synthèse des enjeux programmatiques

Répondre aux besoins des entreprises à chaque étape de leur parcours



AXE DE DEVELOPEMENT

Synthèse des enjeux programmatiques

- **UNE ZONE TOURNEE PRINCIPALEMENT VERS L'ARTISANAT**
- **UNE MUTUALISATION MAXIMUM** (des services, des stationnements)
- **IMPORTANCE DE LA QUALITE DE VIE ET DU DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DOUCES**
- **UN IMPORTANT EFFORT DE SOURCING** (afin d'assurer la bon montage et commercialisation des locaux dans des systèmes de mutualisation qui ne sont pas aujourd'hui dans les habitudes de faire)
- **UNE OFFRE « CLASSIQUE » A PROPOSER AVEC PARCIMONIE** (à des entreprises structurantes du territoire afin d'éviter une évasion de certaines entreprises)
- **UNE PEPINIERE ARTISANALE A CRÉER** (afin d'accompagner l'entrepreneuriat sur le territoire et créer des synergies entre les activités sur la zone)
- **DES PRIX ATTRACTIFS** (pour permettre aux jeunes entreprises du territoire de se positionner)

POINT D'ATTENTION

→ QUEL INVESTISSEMENT DE LA COLLECTIVITE ?

- **Quel investissement financier pour la collectivité ? Conservation du foncier ? Quel % de la ZAC ? Volonté de porter des bâtiments ?**
- **Quel investissement pour la commercialisation et la gestion ?**

Orientations programmatiques



Sobriété foncière et évolutivité des parcelles et locaux

- Portage d'un certain nombre de programmes (par le public ou le privé) garantissant une qualité et une exemplarité des locaux construits
- Mutualisation des espaces (notamment stationnement) et des services
- Développement du bail à construction?
- CPAUPE très encadrant
- Prévoir un investissement pour la gestion de la zone sur le long terme(regard sur les permis etc...)



Qualité de vie et de travail sur la zone

- Services mutualisés permettant une meilleure qualité de vie au travail (Espaces de détente, de restauration...)
- Qualité des espaces publics et présence d'espaces conviviaux : ex : jardins partagés



Exemplarité environnementale

- Développer un maximum d'espaces perméables
- Insertion paysagère dans le bocage
- Réduction des îlots de chaleur : ombragement, parcours de l'eau
- Sobriété énergétique des bâtiments et production énergétique



Accessibilité et développement des mobilités douces

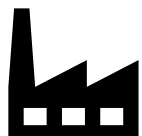
- Développer l'accessibilité à la zone par les modes doux : vélos, piétons, transports en commun

Invariants programmatiques

OFFRE A DEVELOPPER



LOCAUX ARTISANAUX
& D'ACTIVITES SOUS
FORME DE VILLAGES
D'ENTREPRISES



CITE ARTISANALE



PEPINIERE
ARTISANALE



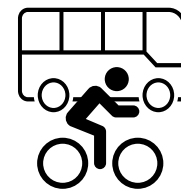
PARCELLES LIBRES

SERVICES A INTEGRER



SERVICES
MUTUALISES

AXES ESSENTIELS



MOBILITES DOUCES :
ACCES ET DESSERTE
INTERNE A LA ZONE



QUALITE DE VIE

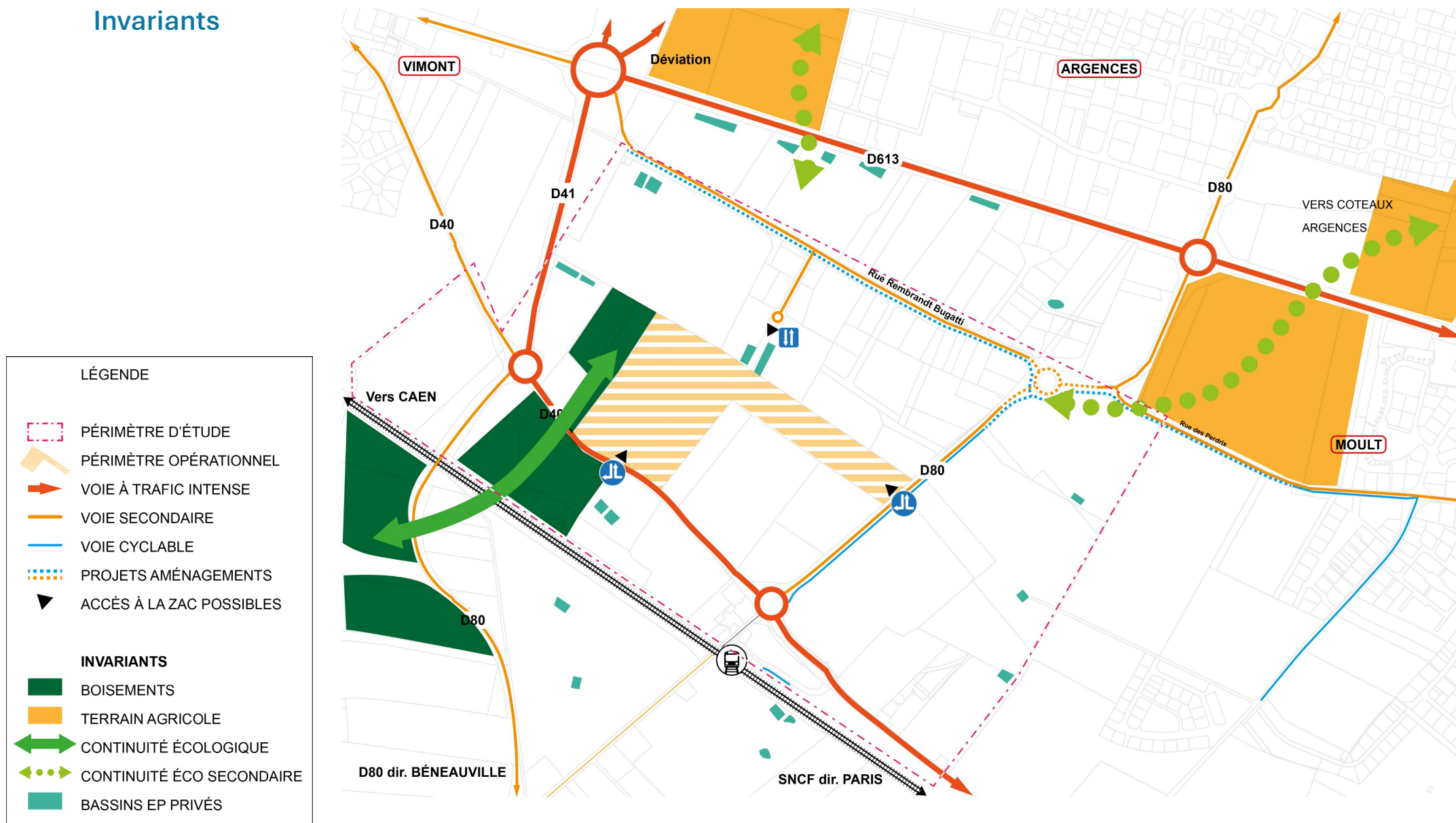


EXEMPLARITE
ENVIRONNEMENTALE



SOURCING

Invariants



Enjeux



Vision d'experts du territoire

> CAEN NORMANDIE DÉVELOPPEMENT

VISION POUR LA ZAC DE LA DOLOMÈDE À MOULT-CHICHEBOVILLE

- ① Un programme mixte avec 1-2 hectares destinés à la découpe en fonction des besoins endogènes du territoire et les hectares restants destinés à un programme orienté vers les PME
- ② Un village artisanal pourrait être pertinent dans le secteur vu le profil socio-démographique de la commune, la zone d'activités de Moulton qui concentre déjà ce type d'activités et la proximité avec Caen et Lisieux
- ③ Une pépinière d'entreprises est toujours intéressante à développer sur un territoire mais cela nécessite le plus souvent un portage de la collectivité afin de proposer une offre en dessous des prix du marché pour cette cible spécifique de jeunes entreprises.
- ④ Une offre de 30-40 euros/m² paraît cohérente, vu sa situation géographique en périphérie de Caen

> CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

VISION POUR LA ZAC DE LA DOLOMÈDE À MOULT-CHICHEBOVILLE

- ① À l'échelle départementale, les entreprises artisanales sont constamment en recherche de locaux. Il faudrait réaliser une étude plus poussée sur le secteur et la demande endogène (la CMA réalise ce genre d'étude)
- ② Pour les artisans, leurs besoins en locaux et fonciers sont des demandes immédiates donc cela est toujours compliqué à ce stade d'adapter l'offre
- ③ Pour assurer une bonne commercialisation, les locaux doivent être le plus possible modulable, afin d'accueillir tout type d'activités
- ④ Pour les jeunes entreprises, la location permet d'être plus soutenable et est à envisager si l'on veut les accueillir
- ⑤ La sollicitation de la CMA pour étudier la demande des entreprises artisanales peut être intéressante dans un second temps pour essayer de mettre en évidence des types d'activités voir même la structuration d'une filière.

Vision des utilisateurs du territoire | Atelier participatif

SYNTHÈSE DE L'ÉTAT DES LIEUX DE L'EXISTANT

> Sur la base de leurs vécus au sein des ZAE du territoire sur Moulton-Chicheboville et Argences



Les plus

- Situation géographique des zones d'activités
- Prix abordable
- Accessibilité en voiture du site
- Accès rapide pour les véhicules lourds
- En venant de Caen, pas trop de problèmes de congestion car les déplacements pendulaires sont de l'autre-sens
- La gare est un point positif, des salariés se rendent au travail en utilisant le train



Les moins

- Offre de restauration à proximité (notamment le lundi)
Obligation de prendre sa voiture pour aller au Mac do
- Bâtiments trop chaud l'été
- Superficie plancher en interne pour le stockage
- Dommage d'avoir une gare qui n'a pas beaucoup d'arrêts de train. *Des salariés ont dû déjà attendre 1 heure pour prendre le train*
- Dangereux les voies routières aujourd'hui pour les cyclistes même au niveau de la piste cyclable
- RD613 congestionnée par les déplacements pendulaires
- Certains espaces de déchargement (exemple : route de Paris) qui peuvent être dangereux
- Implantation anarchique des panneaux de signalétique, pas de cohérence et de réglementation ce qui gêne la visibilité des entreprises et donne un effet de désinformation
- Pas de panneau à l'entrée de la ZAE qui liste les entreprises
- Manque de logements abordables pour les salariés sur Moulton-Chicheboville et à proximité

Vision des utilisateurs du territoire | Atelier participatif

SYNTHÈSE DES BESOINS SUR LE PÉRIMÈTRE ÉLARGI DE LA ZAC



IMAGE

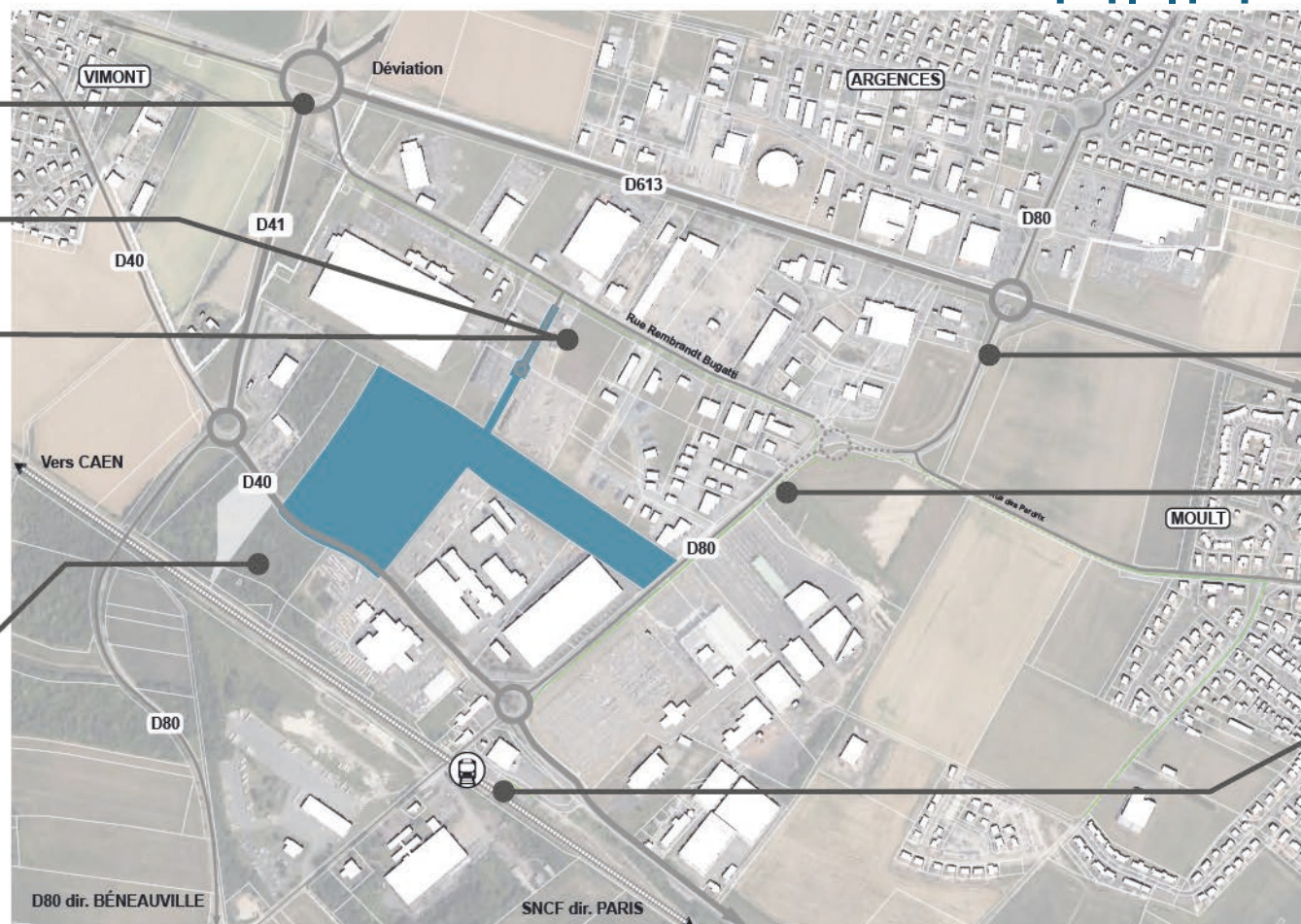
Visibilité de la ZAE depuis la D41

Règlementation de l'identité de la ZAE et la communication des entreprises

Identité commune entre la ZAE et la ZAC (nomination, esthétique, charte graphique...)

SERVICES

Plus de commerces et services (restauration, bar-tabac...)



MOBILITE

Sécurisation des déplacements cyclables et piétons et développer les mobilités douces

Partage des voies en fonctions des mobilités (notamment poids lourd / vélos)

Développement du pôle gare (plus de passages sur les horaires de travail)

Vision des utilisateurs du territoire | Atelier participatif

SYNTHÈSE DES BESOINS SUR LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC



ESPACES EXTERIEURS

OFFRE EN LOCAUX, FONCIERS ET SERVICES



Îlots de verdure
publics arborés

Plus de mobilier urbain :
- Mobilier de pause
- Eclairage

Mutualisation de zones de
stationnement pour les
véhicules de passages
(fournisseurs, clients...)

Circulation interne en sens
unique intéressant pour les plus
gros véhicules notamment

Développement d'une
offre de restauration pour
les pauses déjeuner (food
truck)

Bâtiment mixte et mutable

Espace de stockage et
bâtiment technique

Prix au m² abordable
(maximum 50-60 euros /
m²)

Grandes parcelles pour les
besoins endogènes
(entreprises ciblées)



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT



Pour toute information
Merci de contacter

M. François KUNTZ
Chargé d'opérations
f.kuntz@normandie-amenagement.fr

M. Damien EUDELIN
Chargé de projet – Urbaniste
Damien.eudeline@atelierld.com

