

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



NORMANDIE  
AMÉNAGEMENT



RÉUNION PUBLIQUE 15 OCTOBRE 2024  
Périmètre et diagnostic du territoire

### Assistance à la maîtrise d'ouvrage



### Bureaux d'études



### Objectifs

#### PREMIÈRE PHASE :

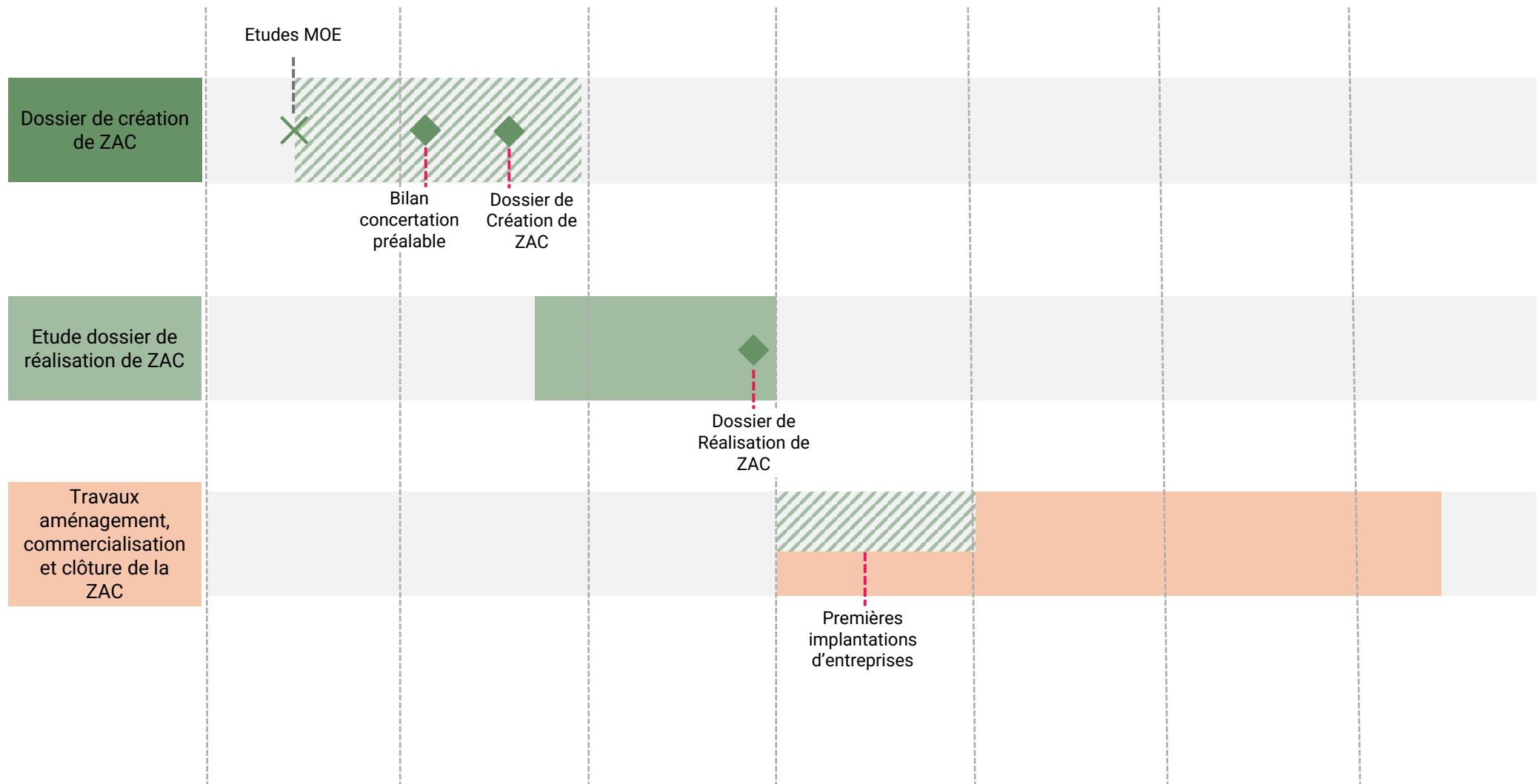
DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE ET DÉFINITION DES ENJEUX / INVARIANTS

#### DEUXIÈME PHASE :

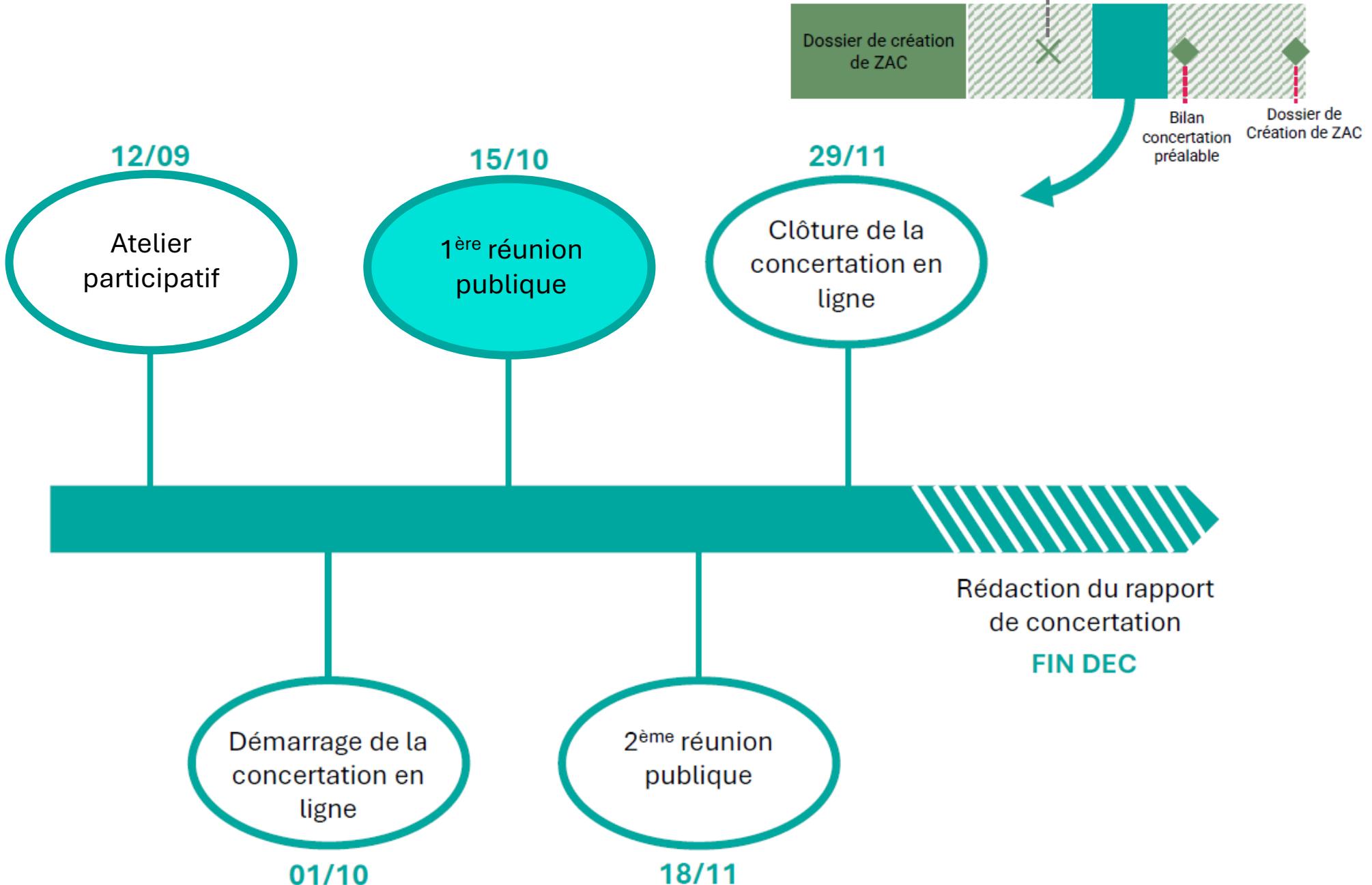
PROPOSITION D'UN PLAN GUIDE

## CALENDRIER DU PROJET DE LA ZAC

2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030	
S1	S2												



## INTRODUCTION | Calendrier de la concertation

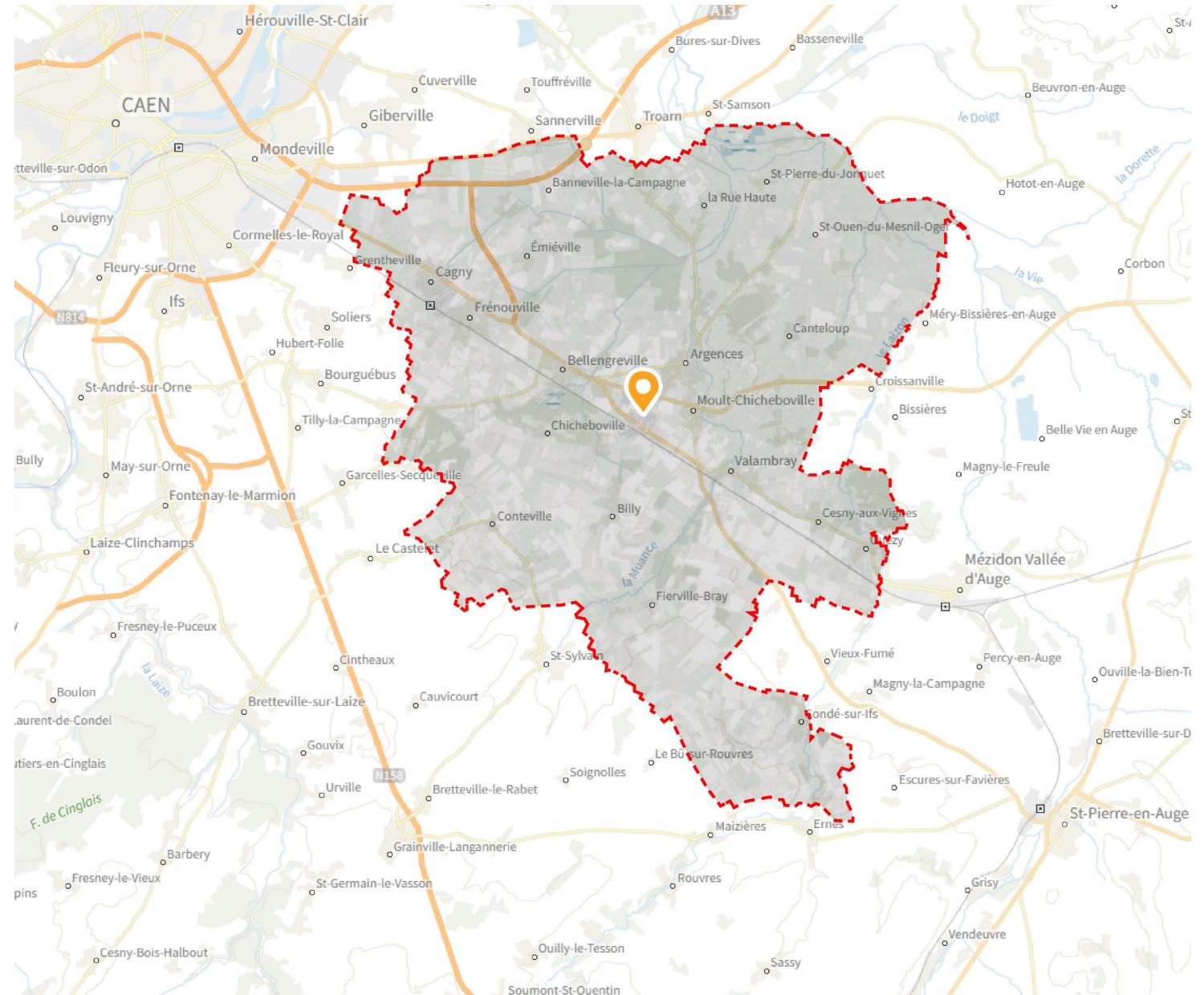


Le projet de ZAC de la Dolomède est situé en périphérie de CAEN, sur la commune de Moult-Chicheboville dans le territoire de Val ès Dunes.

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.

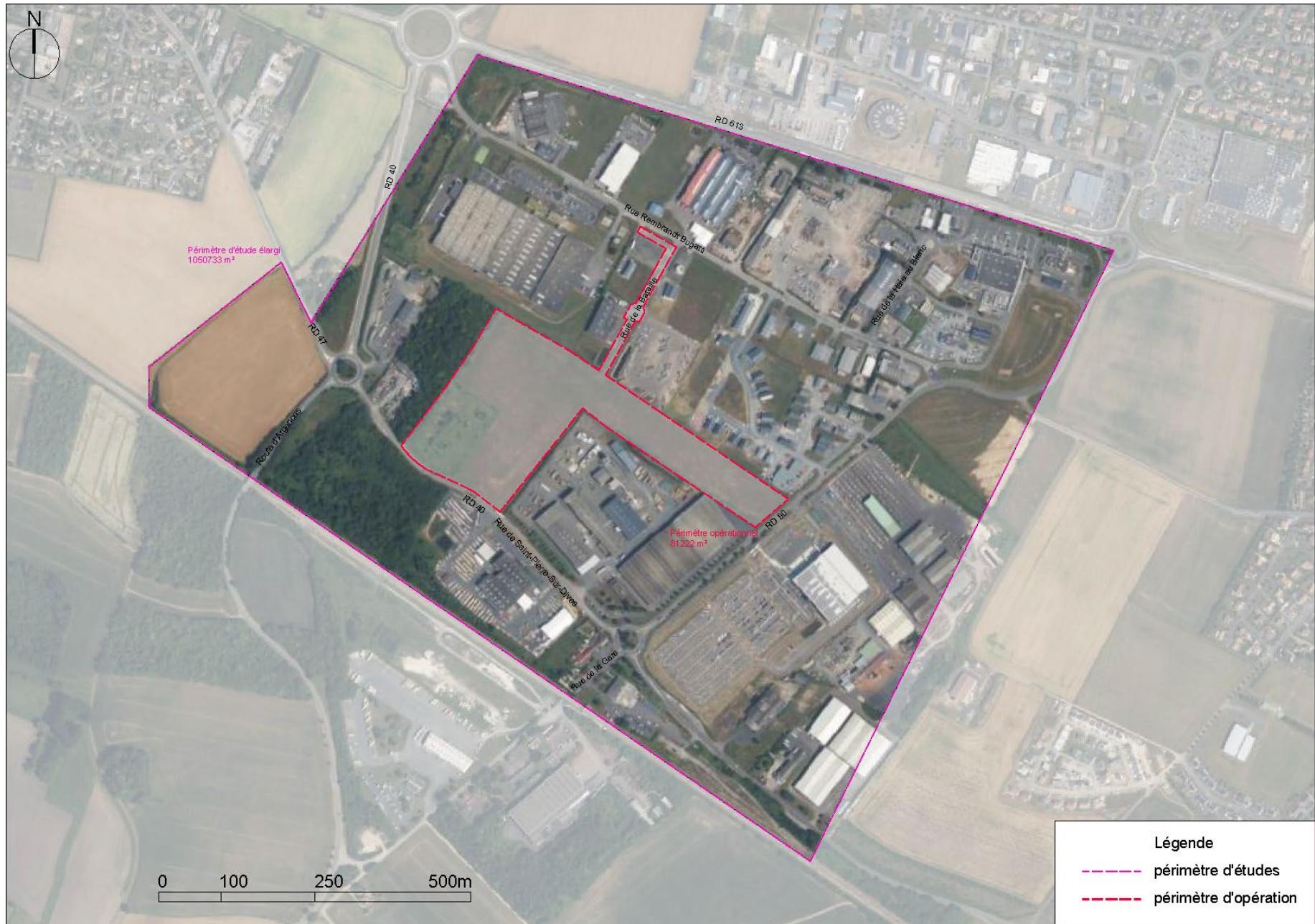


## DIAGNOSTIC | Situation



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

Une « dent creuse » au sein d'une ZAE au développement au coup par coup



Un projet porté par la communauté de communes du Val ès Dunes

Une maîtrise foncière limitée

## LÉGENDE

 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

### PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

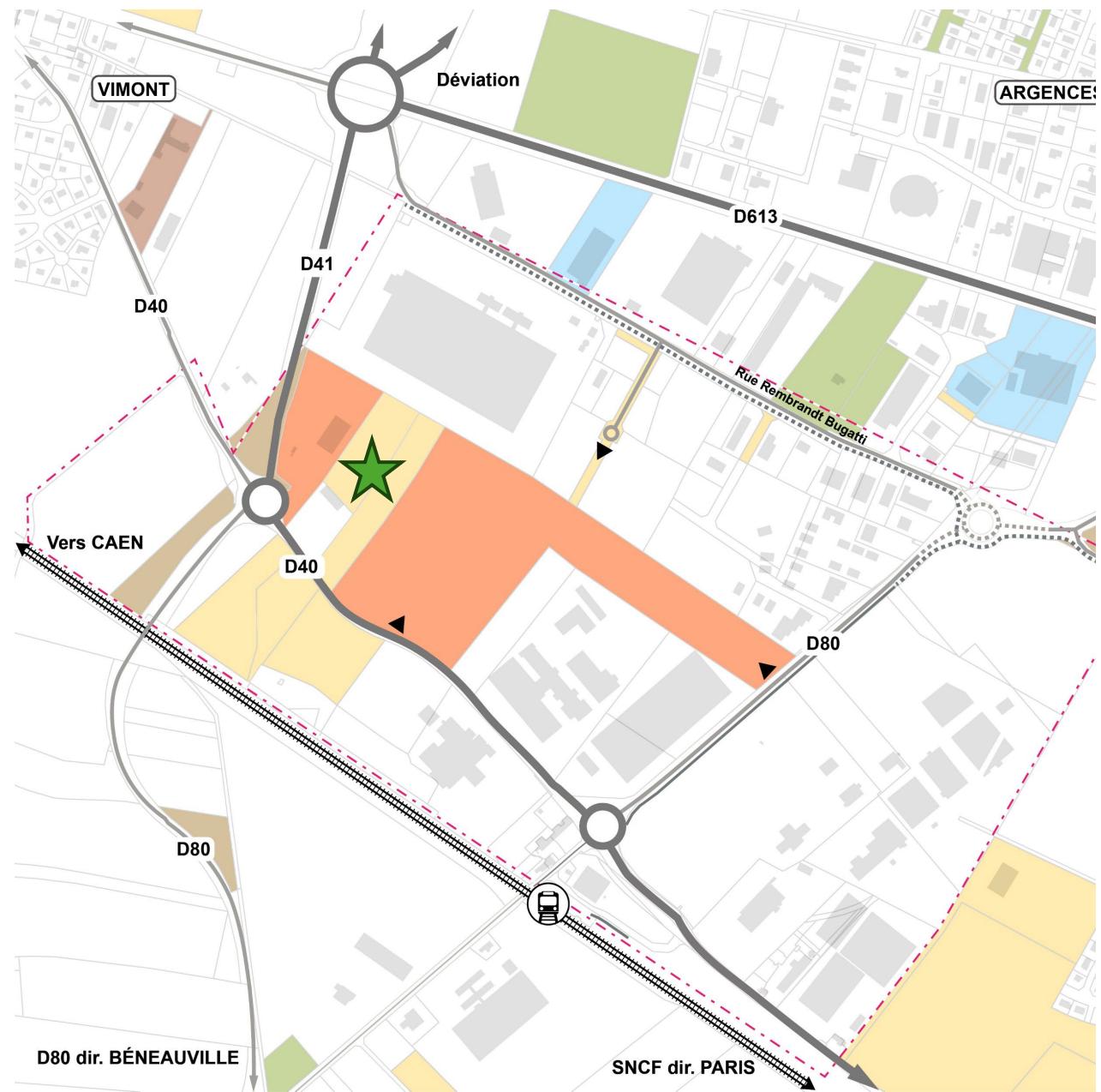
-  COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
-  COMMUNE
-  ÉTAT
-  DÉPARTEMENT
-  BAILLEUR SOCIAL
-  AUTRES

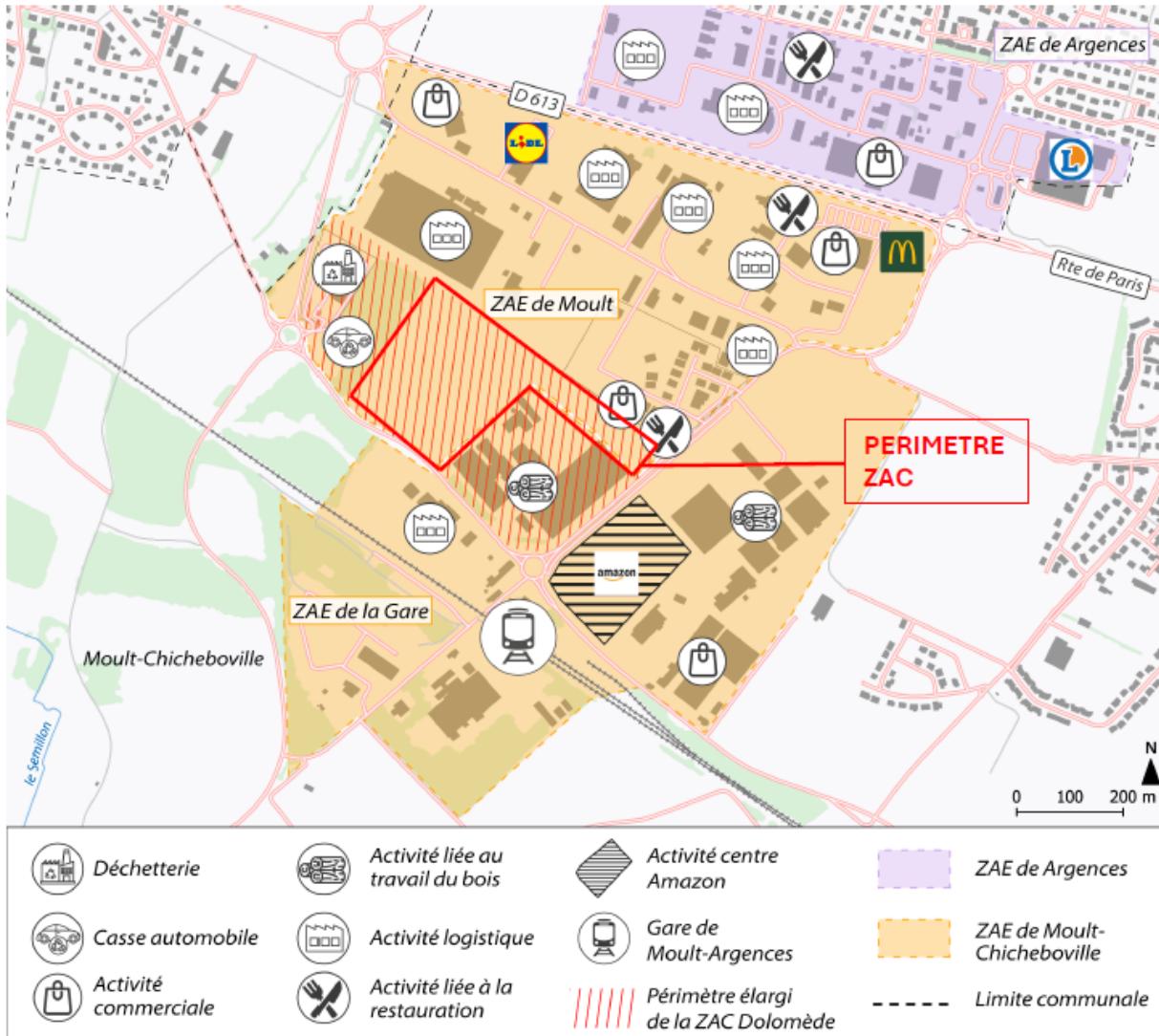
### ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

-  ÉTABLISSEMENT COMMERCIAL D'UNE

SURFACE DE VENTE > 300M<sup>2</sup>

 BOIS CLASSÉ



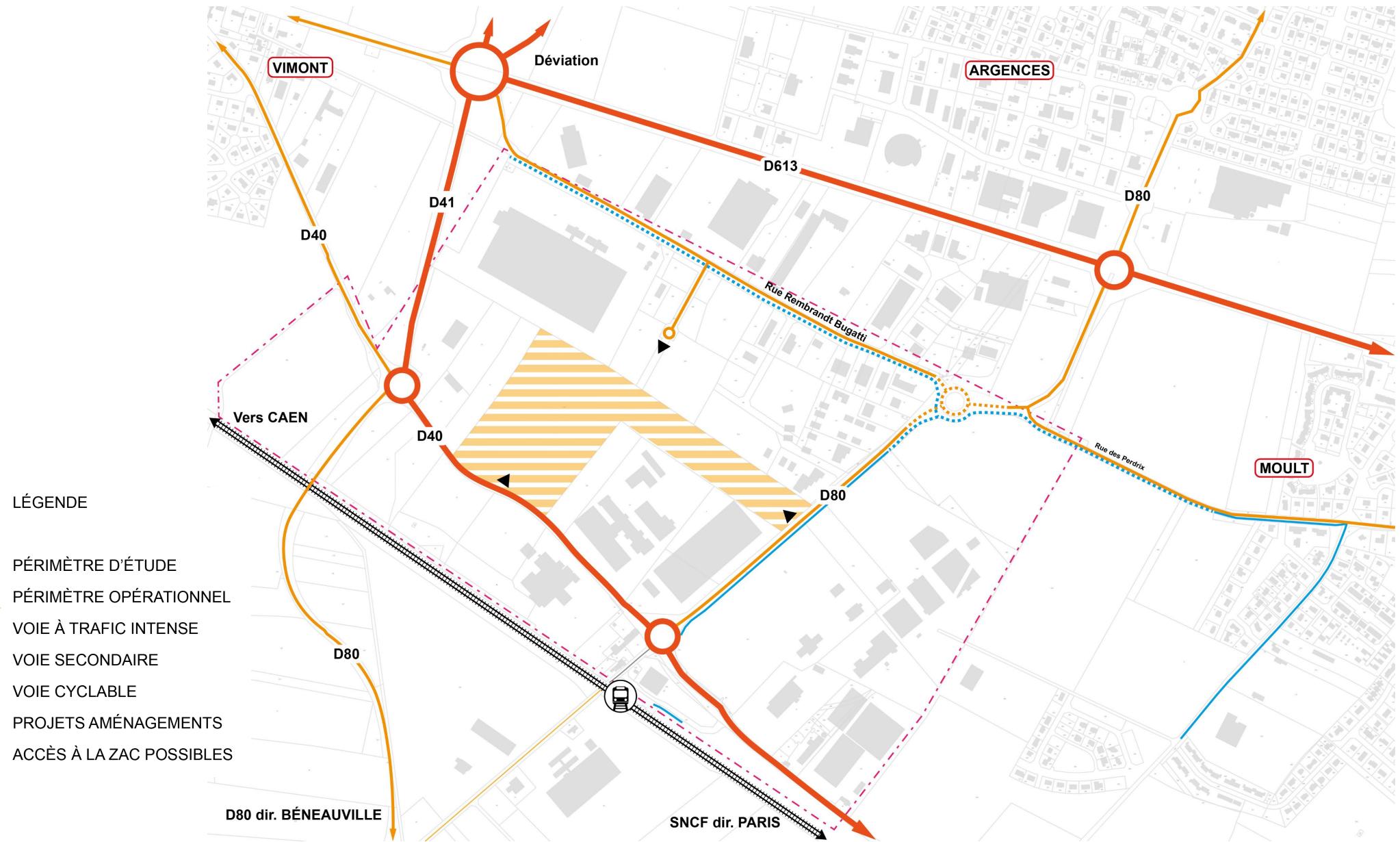


Le centre de la commune est caractérisé par la présence de deux ZAE : (ZAE de Moult Nord et ZAE de la Gare). Ces dernières sont presque exclusivement pourvues d'activités de services, industrielles et logistiques, avec peu de présence commerciale.

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.**

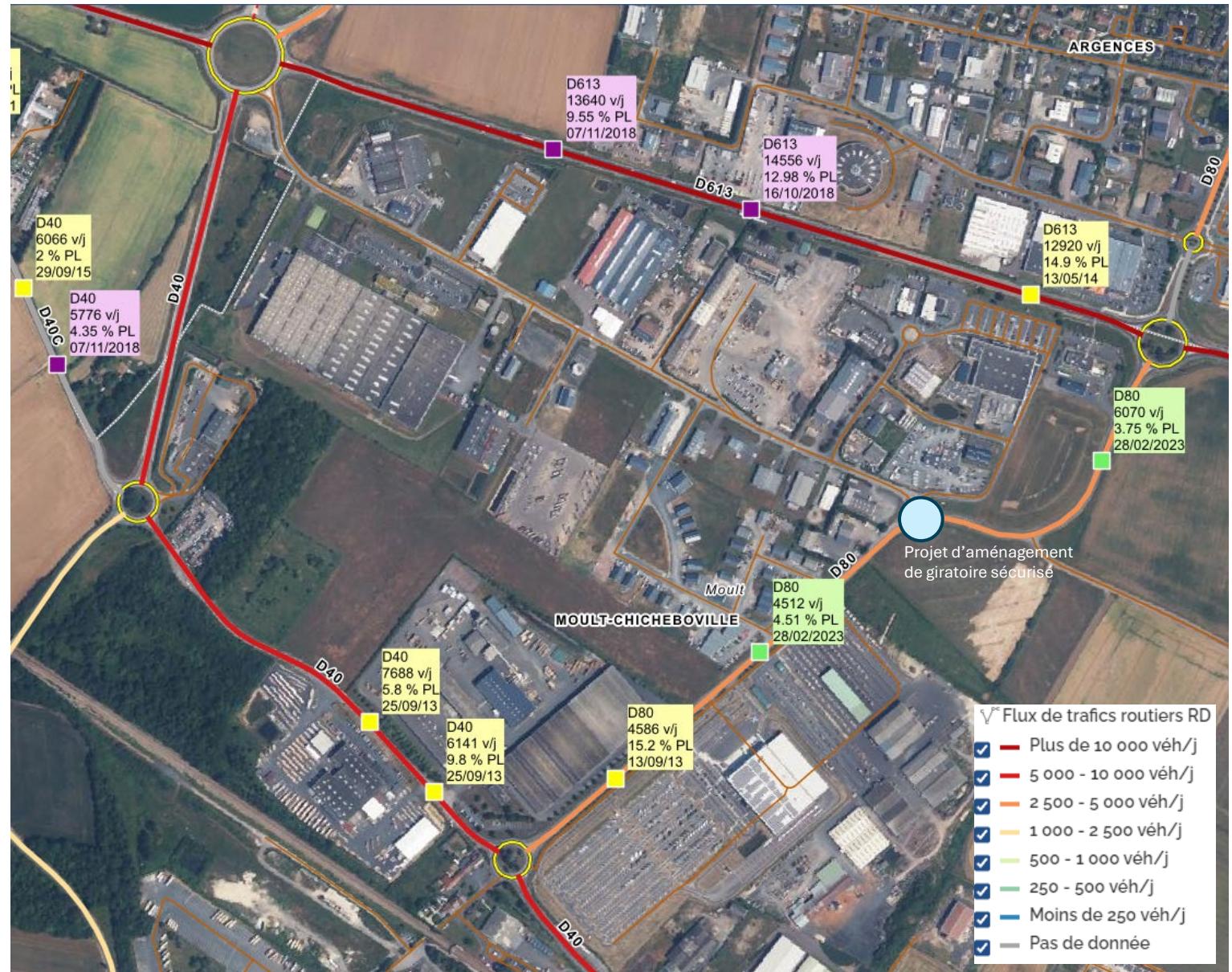
Une « dent creuse » au sein d'une ZAE au développement au coup par coup



## Trafic véhicules

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

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



## 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



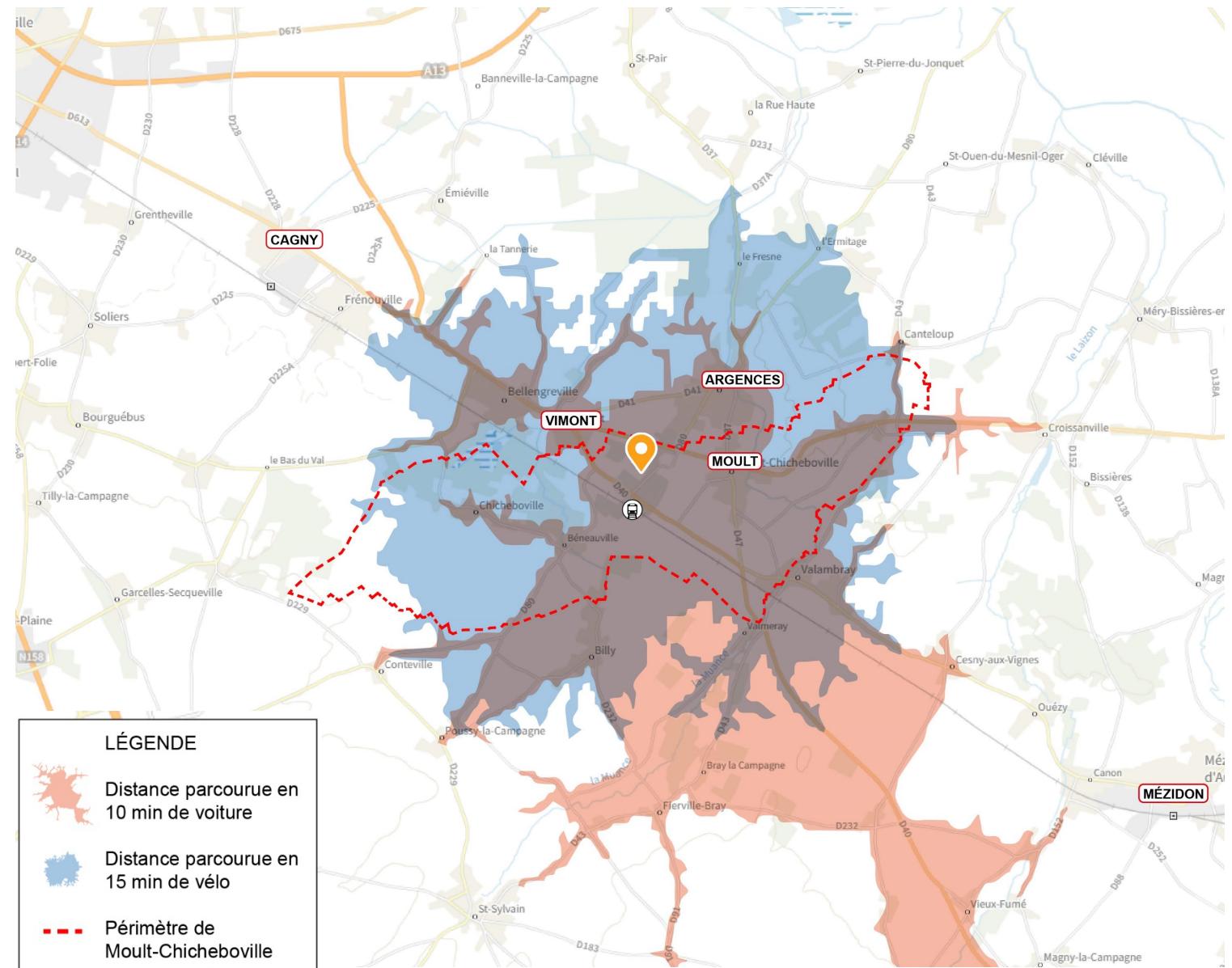
Des traversées piétonnes peu nombreuses et non connectées à des trottoirs, ici devant la rue de la Bataille

# 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



Carte isochrone voiture 10 min et vélo 15 min depuis les Grandes Carrières (accès Est du site)

## Synthèse



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

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 : Geopostail & Atelier LD, juin 2024

## DIAGNOSTICS | Analyse typo-morphologique

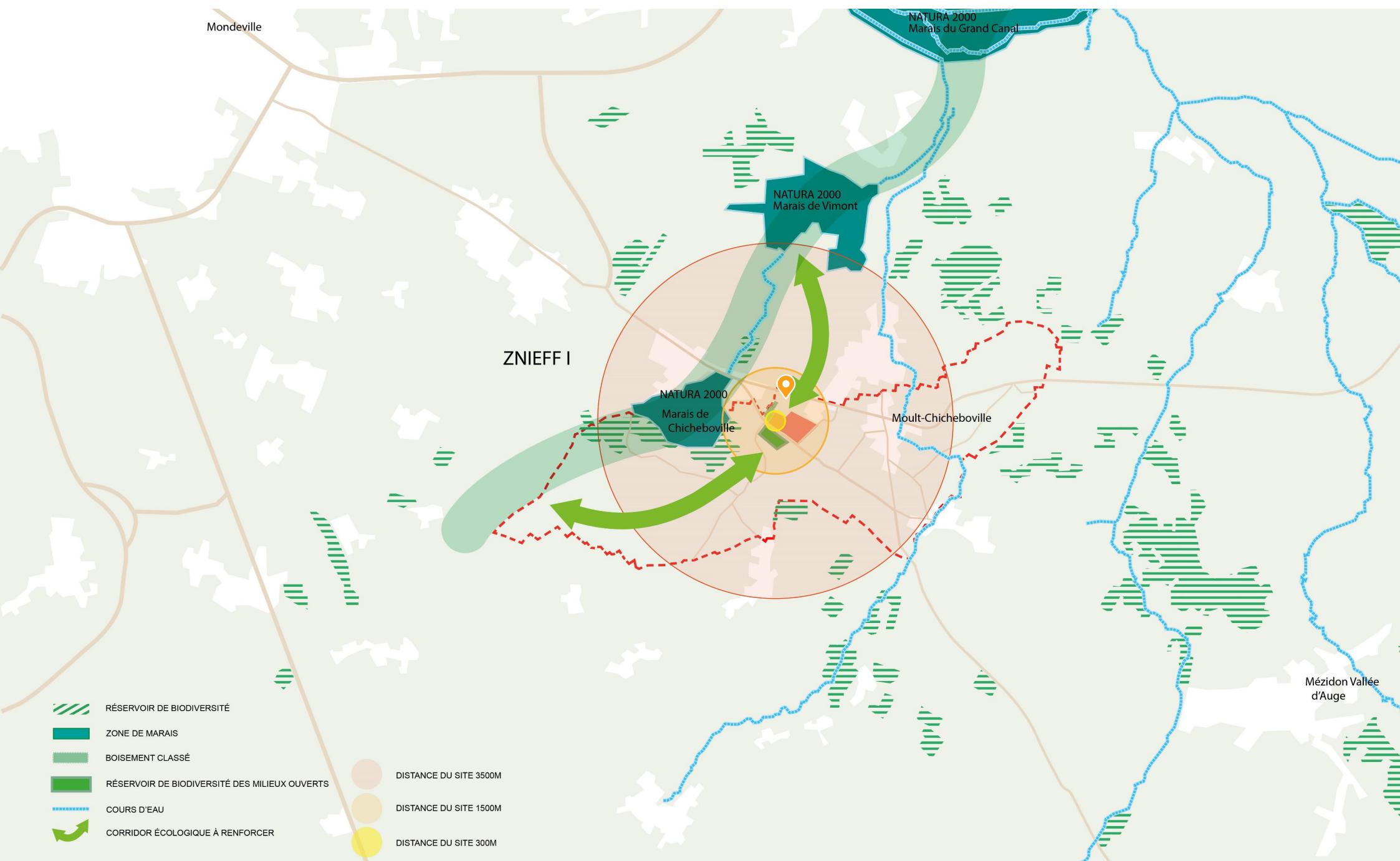
Une densité du  
bâti modérée  
(CES moy. < 0,3)

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 Moult ».

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»**



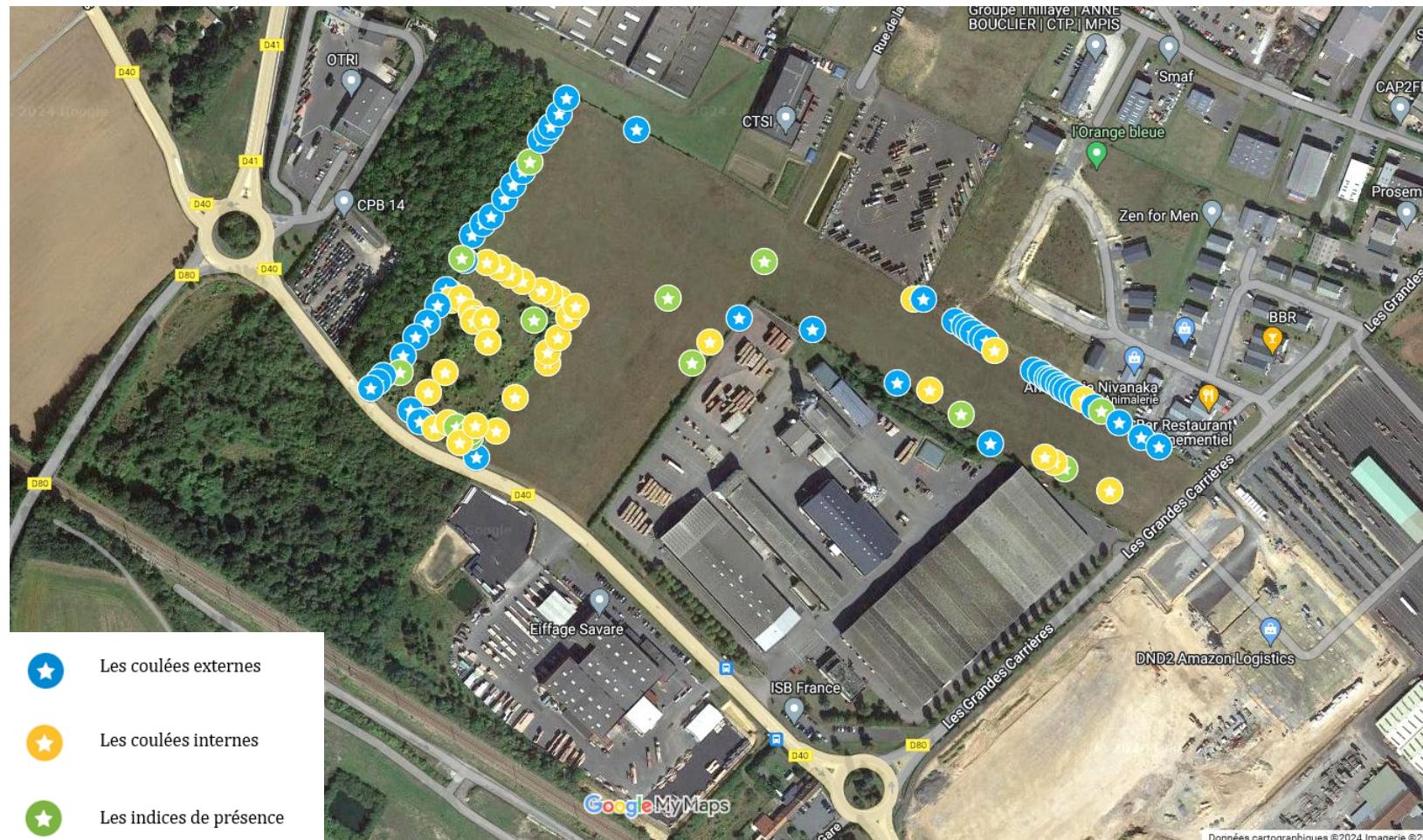
## Analyse « micro » faune/flore sur le terrain

### 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

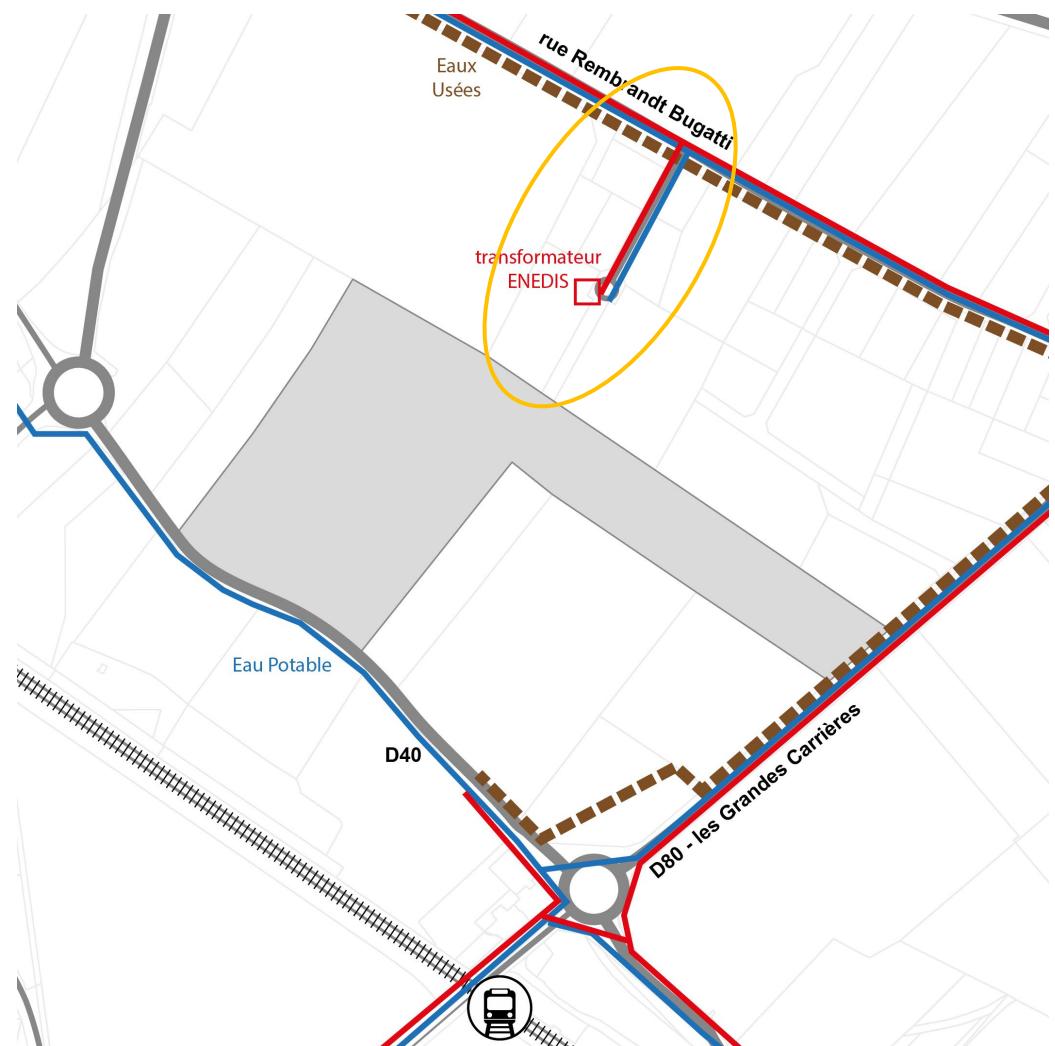


1		Zone de prairie
2		Zone de biodiversité +
3		Zone de biodiversité ++
4		Frontière imperméable ++
5		Frontière imperméable +
6		Frontière perméable

## Raccordement réseaux

Plusieurs possibilités de raccorder la zone aux différents réseaux

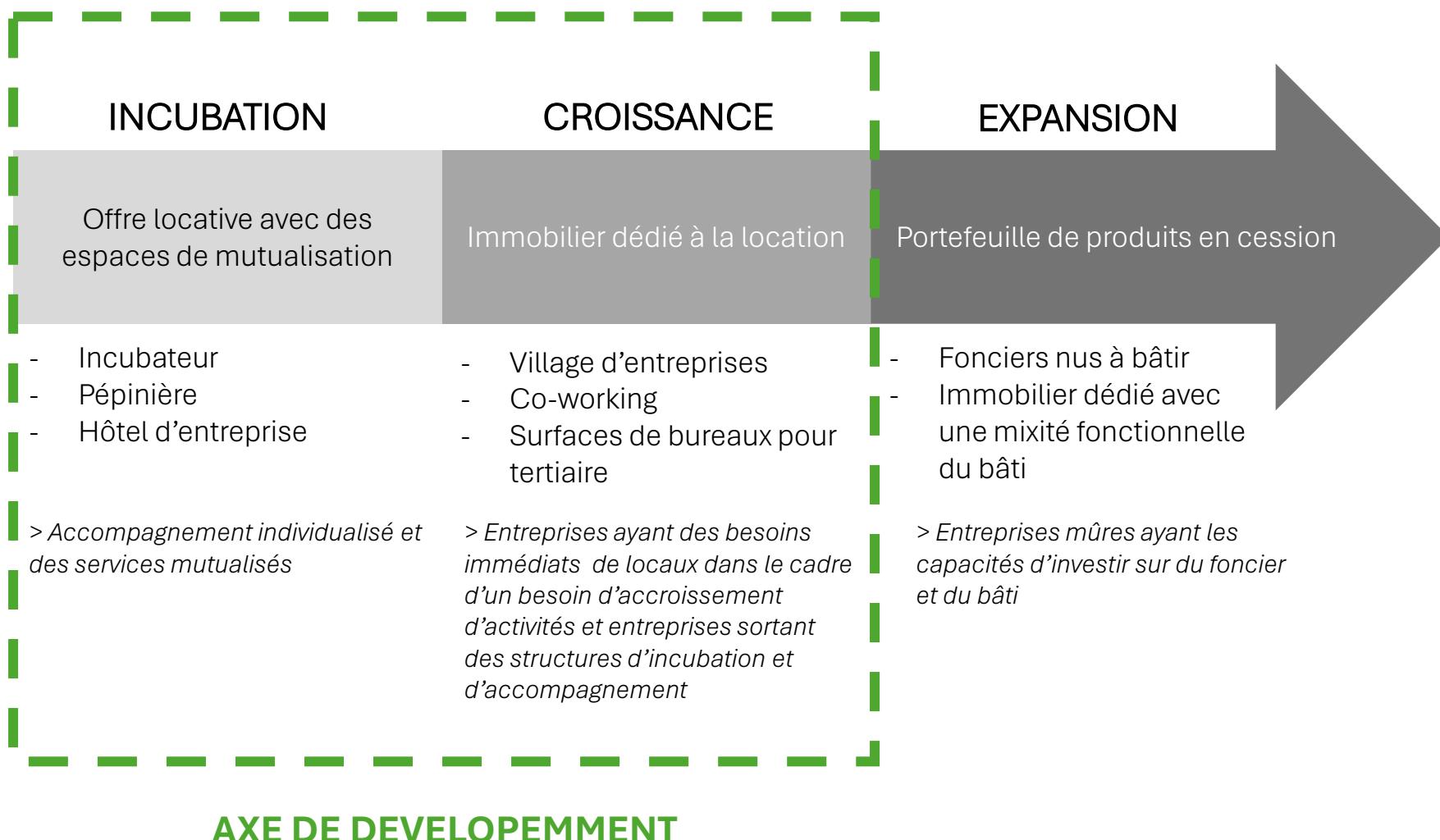
## Raccordement rue de la Bataille jusqu'à rue Bugatti à privilégier



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



## 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 PEPINIÈRE ARTISANALE A CRÉER** (afin d'accompagner l'entreprenariat 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

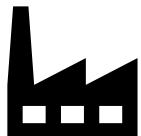
- Développer l'accessibilité à la zone par les modes doux : vélos, piétons, transports en commun

## Invariants programmatiques

### OFFRE A DEVELOPPER



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



CITE ARTISANALE



PEPINIERE  
ARTISANALE



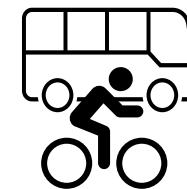
PARCELLES LIBRES

### SERVICES A INTEGRER



SERVICES  
MUTUALISES

### AXES ESSENTIELS



MOBILITES DOUCES :  
ACCES ET DESSERTE  
INTERNE A LA ZONE



QUALITE DE VIE



EXEMPLARITE  
ENVIRONNEMENTALE

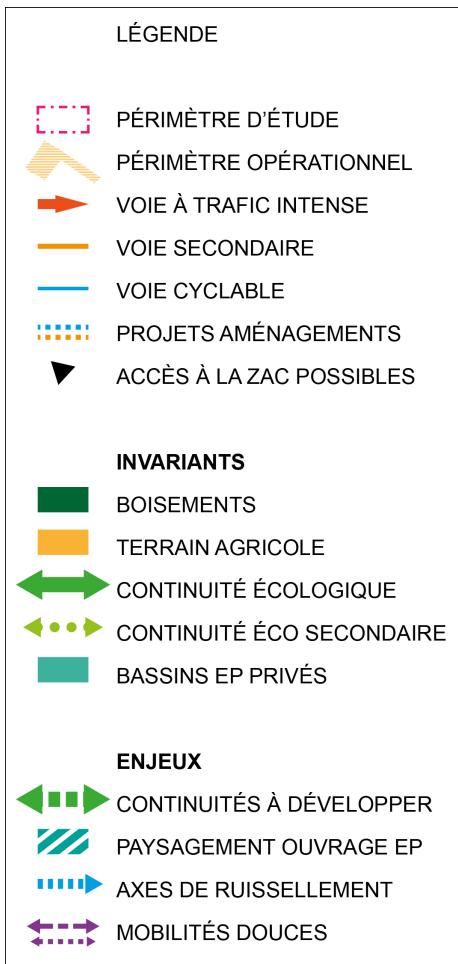


SOURCING

## 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 Moult 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/m<sup>2</sup> paraît cohérente, vu sa situation géographique en périphérie de Caen

### > CHAMBRE DES MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT

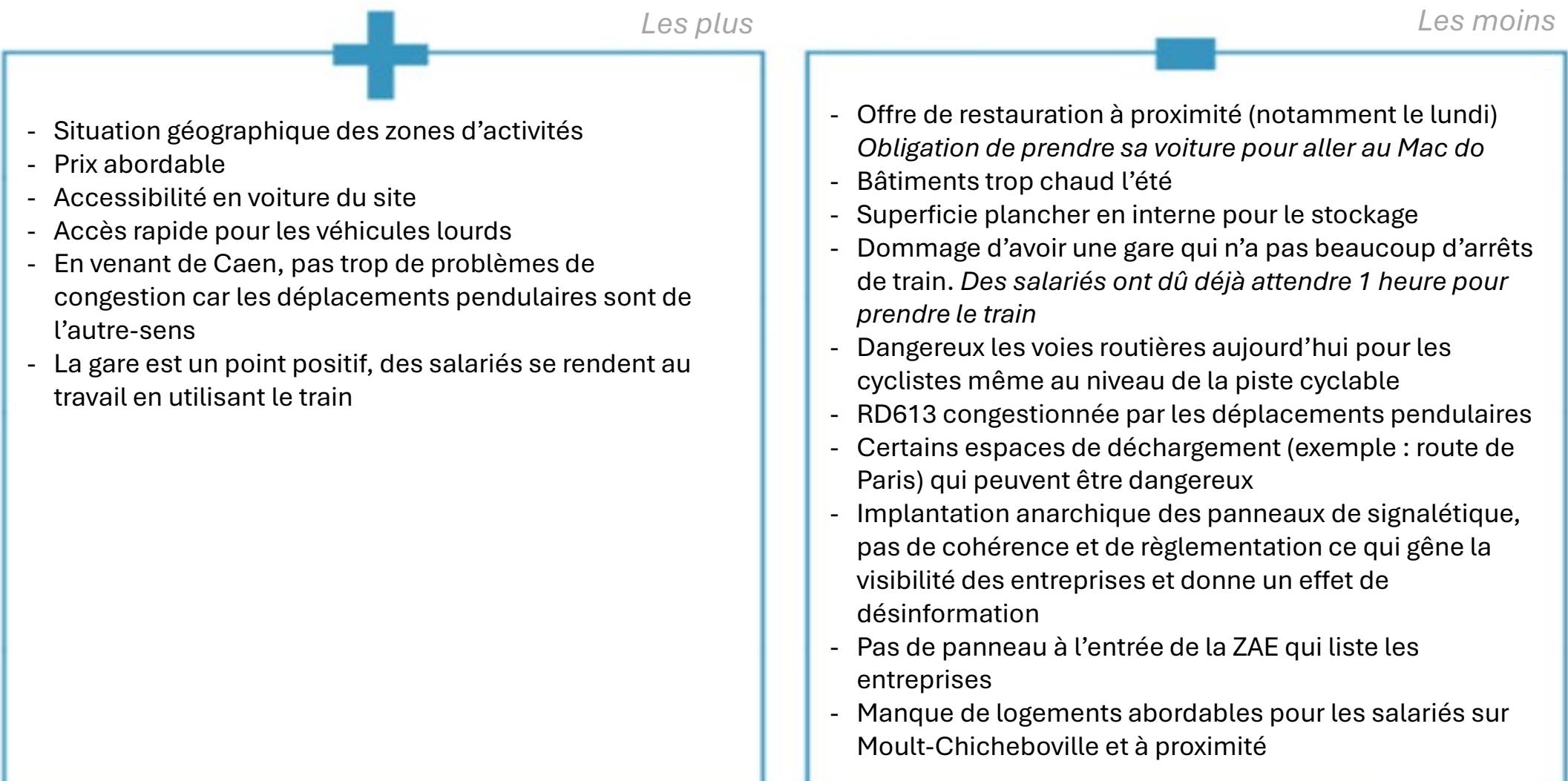
#### VISION POUR LA ZAC DE LA DOLOMÈDE À MOULT-CHICHEBOVILLE

- 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 Moult-Chicheboville et Argences



## Vision des utilisateurs du territoire | Atelier participatif

### SYNTHÈSE DES BESOINS SUR LE PÉRIMÈTRE ÉLARGI DE LA ZAC



#### IMAGE

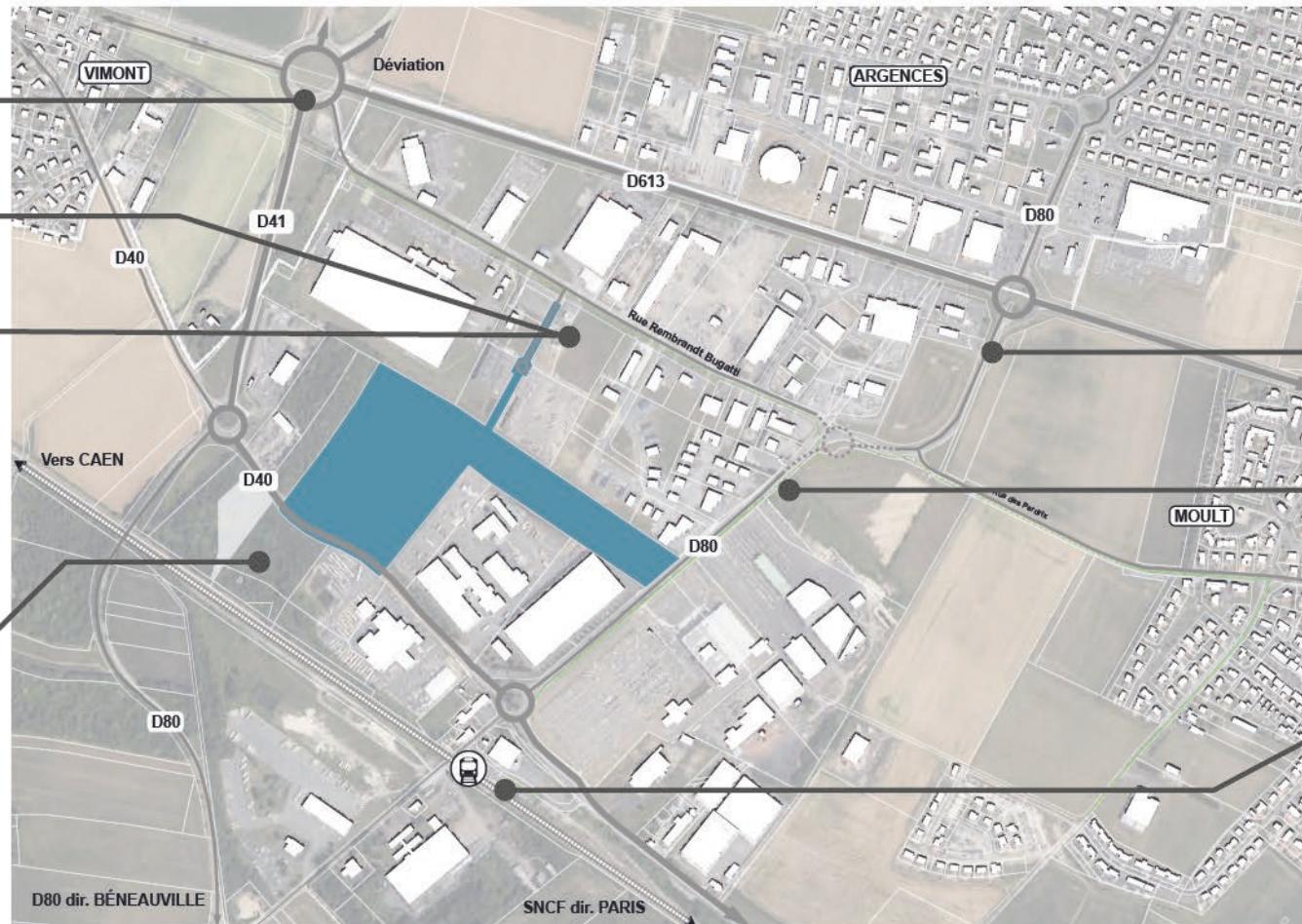
Visibilité de la ZAE depuis la D41

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...)



#### MOBILITÉ

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

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



#### OFFRE EN LOCAUX, FONCIERS ET SERVICES

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

Bâtiment mixte et mutable

Espace de stockage et bâtiment technique

Prix au m<sup>2</sup> abordable (maximum 50-60 euros / m<sup>2</sup>)

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](mailto:f.kuntz@normandie-amenagement.fr)

M. Damien EUDELIN  
Chargé de projet – Urbaniste  
[Damien.eudeline@atelierld.com](mailto:Damien.eudeline@atelierld.com)