



ZAC DE LA DOLOMEDE

MOULT-CHICHEBOVILLE

Bilan de la concertation préalable

Janvier 2025

PREAMBULE

I. Introduction – Mise en place de la concertation

- 1.1 Les objectifs poursuivis par le projet
- 1.2 Pourquoi une ZAC ?
- 1.3 Le cadre législatif de la concertation
- 1.4 Les objectifs de la concertation
- 1.5 Les modalités de la concertation et sa mise en œuvre

II. Synthèse des observations et leur prise en compte

- 2.1 Offre en locaux fonciers d'activités et demande endogène
- 2.2 Accès, circulation et mobilité
- 2.3 Programmation
- 2.4 Cadre de vie, paysager et biodiversité
- 2.5 Architecture et matériaux de construction
- 2.6 Image et signalétique
- 2.7 Calendrier

III. Conclusion – Les enseignements

IV. Les Annexes

- 4.1 Délibération de la création de la ZAC de la Dolomède
- 4.2 Diffusion des retours de l'atelier participatif
- 4.3 Informations disponibles sur le site internet de la communauté de communes de Valès dunes
- 4.4 Affiche réunions publiques
- 4.5 Avis sur l'adresse email de la cc Valès dunes
- 4.6 Ensemble des supports de présentations des réunions publiques
- 4.7 Ensemble des supports de l'atelier participatif
- 4.8 Compte-rendu des Réunions publiques
- 4.9 Restitution de l'atelier participatif

PREAMBULE

Le périmètre dont fait l'objet la création de ZAC, s'inscrit dans un tissu économique dynamique en périphérie de Caen. La communauté de communes de Valès dunes (CCVED) comprend 6 zones d'activités économiques structurées autour de la RD613 représentant au total 143 ha. Cette typologie entraîne un nombre important d'entreprises sur son territoire, au nombre d'environ 900 actuellement. Pour autant, le territoire enregistre un taux de création d'emploi inférieur à d'autres territoires similaires malgré un nombre de zones d'activités plus important. En conséquence, les études montrent que la communauté de communes Valès dunes enregistre une diminution de l'emploi d'environ 5% au cours de la dernière décennie.

Au regard de l'offre économique sur le territoire, malgré son attractivité à l'échelle régionale, la communauté de communes de Valès dunes s'expose à d'autres difficultés : la disponibilité en terrains à vocation économique reste faible avec un écoulement lent de l'offre existante. Sur les territoires voisins, la même difficulté apparaît, avec en 2021, une indisponibilité des terrains à vocation économique à Caen la mer, avec un marché extrêmement tendu.

La communauté de communes Valès dunes est compétente depuis 2017 en matière de développement économique, notamment en création, aménagement, entretien de zones d'activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales, portuaires et aéroportuaires. De plus, la collectivité a décidé de s'engager dans les démarches de PLUi et de se doter d'une stratégie de développement économique permettant d'organiser et planifier le développement économique de son territoire.

La communauté de communes de Valès dunes a ainsi mis en œuvre une stratégie de planification du développement économique et fléché des territoires, réunissant les bonnes conditions, pour avoir une stratégie foncière et une maîtrise des activités économiques par rapport aux besoins locaux et à la préservation de la qualité de vie et de l'environnement, dans un contexte de réduction de l'artificialisation des sols (ZAN) et de raréfaction des terrains économiques disponibles.

Afin de mettre en œuvre sa stratégie, la communauté a décidé d'engager des études préalables pour la création de la ZAC de la Dolomède à Moulton-Chicheboville. Commune dite de « pôle principal » à l'échelle de la communauté, Moulton-Chicheboville et sa zone d'activité est identifiée, dans le SCoT comme un pôle périurbain principal de l'agglomération, propice au développement économique et à une urbanisation plus importante.

En effet, le territoire est marqué par une activité industrielle historiquement présente (23% d'emplois), suivi par l'agriculture et l'industrie agro-alimentaire. Enfin, la logistique est très présente au vu du positionnement du territoire et des infrastructures présentes. Les emplois se situent majoritairement sur les communes-pôles qui sont Argences, Moulton-Chicheboville, Cagny et Frénoville. La commune de Moulton-Chicheboville concentre le plus de surfaces dédiées à l'activité sur le territoire avec une industrie dominante.

C'est ainsi qu'en novembre 2019 la communauté de communes devient propriétaire d'une parcelle de 7,7 Ha sur la commune de Moulton-Chicheboville, sur le secteur de la zone d'activité entre la D613 et D40, à proximité de la halte ferroviaire Moulton-Argences.

Par la suite, en mars 2023, le bureau communautaire après en avoir délibéré à l'unanimité, décide de retenir Normandie Aménagement pour la réalisation des études d'orientation du site et des procédures nécessaires à la mise en place d'un dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Confiée par la suite à une équipe de bureaux d'études constituée de l'Atelier LD, Expertise Urbaine, Lamy Environnement et Biodiversité, la réalisation du dossier de création de ZAC est complété par la mise en place d'une concertation préalable, régit par l'article L103-2 du code de l'urbanisme qui indique que la création d'une

ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

La communauté de communes Val ès dunes a défini les modalités de concertation suivantes par une délibération du Conseil Communautaire du 29 avril 2024. Les participants ont pu donner leur avis de façon dématérialisée durant toute la période de concertation règlementaire (du 01/10/2024 au 29/11/2024) et assister à différents temps de concertation, à savoir deux réunions publiques.

En complément des modalités de concertation prévues dans la délibération qui a arrêté les principes et les outils de concertation, un temps de concertation supplémentaire a été organisé. Bien que cette initiative ne soit pas explicitement mentionnée dans la délibération initiale, un atelier participatif avec un public ciblé sur les entreprises du territoire a été réalisé permettant d'enrichir le processus de concertation et de recueillir des contributions supplémentaires.

Le présent dossier vise à effectuer le bilan de cette concertation préalable qui s'est déroulée du 01/10/2024 au 29/11/2024 autour du projet d'aménagement de la ZAC de la Dolomède par la communauté de communes Val ès dunes.

I. INTRODUCTION – MISE EN PLACE DE LA CONCERTATION

1.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LE PROJET

La zone d'activités économiques de Moulton-Chicheboville située entre la RD 40 et la RD 613, à proximité de la halte ferroviaire Moulton-Argences, offre l'une des dernières opportunités de développement. Principal pôle économique hors de Caen la Mer, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Moulton a une superficie de 7,7 Ha non aménagée en plein cœur de la zone d'activité Moulton-gare.

La communauté de communes Val à dunes travaille à la construction d'un projet d'aménagement sur cette parcelle par la création d'une ZAC qui permettra de développer l'économie du territoire tout en conservant la maîtrise foncière sur ces zones.

Les objectifs poursuivis sur le secteur de la Zone d'Activité Economique de Moulton-Chicheboville, sont les suivants :

- Créer une offre de terrain à court et moyen terme à destination d'activités économiques et de services publics dans le respect de la non mise en concurrence avec les centres bourgs comme adopté par le PADD du PLUi,
- Proposer une offre de terrain diversifiée et adaptée pour les entreprises,
- Créer un environnement favorable au développement des entreprises et à l'accueil de nouvelles activités,
- Limiter l'artificialisation des sols en mobilisant du foncier en dent creuse et déjà maîtrisé par la collectivité,
- Faciliter sur le long terme le parcours résidentiel des entreprises,
- Intégrer des objectifs et actions environnementaux soutenus par l'EPCI (Plan Climat Air Énergie Territorial...),
- Intégrer des objectifs et actions sociaux liés à la situation socio-économique du territoire.

Le recours à la procédure d'urbanisme opérationnel de ZAC assurera à la collectivité le contrôle complet de cette opération publique. Aujourd'hui, au stade d'études préalables à la création de la ZAC, la prochaine étape sera l'élaboration du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

1.2 POURQUOI UNE ZAC ?

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure administrative qui permet la réalisation d'une opération d'urbanisme. Selon les termes des articles L. 311-1 et R.311-1 du Code de l'Urbanisme, elle peut être définie comme une opération d'initiative publique permettant, à la fois, et de façon cohérente, de programmer des équipements publics et de permettre l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis en vue de réalisation de constructions destinées à différents usages, ici à vocation économique. Le cas présent, la ZAC de la Dolomède est d'initiative publique, avec comme initiateur, la communauté de communes Val à dunes.

La ZAC est un gage de maîtrise du projet par la collectivité puisqu'elle permet à cette dernière d'exprimer sa volonté politique en définissant l'ensemble des éléments techniques et financiers de la future urbanisation (réseaux, équipements publics, formes urbaines, programmation, aspects extérieurs...).

La mise en œuvre de la ZAC est répartie en plusieurs étapes, à savoir :

- Une concertation préalable,

- L'approbation bilan de la concertation et du dossier de création de la ZAC,
- L'approbation du dossier de réalisation de la ZAC ainsi que de son programme des équipements publics,
- La réalisation des travaux d'aménagement la commercialisation de la ZAC et son achèvement.

La ZAC comporte deux étapes :

→ La **création** de ZAC, constitue le premier volet de la démarche engagée. Elle définit l'opportunité de réaliser l'opération et ses effets, en analysant notamment les impacts prévisibles sur l'environnement et les mesures compensatoires dans le cadre de la réalisation d'une étude d'impact. La décision de création de ZAC résulte donc des études préalables et du bilan de la concertation préalable engagée, et s'appuie sur un dossier comprenant :

- Un rapport de présentation,
- Un plan de situation,
- Un plan de délimitation du périmètre,
- Le régime financier,
- Une étude d'impact.

→ La **réalisation** de la ZAC permet d'une part de préciser la nature du projet et d'autre part d'établir les conditions précises de sa réalisation (financement, programme). Le dossier de réalisation de ZAC comprend les pièces suivantes :

- Le programme des équipements publics,
- Le projet de programme global des constructions,
- Les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps

1.3 LE CADRE LEGISLATIF DE LA CONCERTATION

La concertation préalable relative au projet de ZAC de la Dolomède à Moulth-Chicheboville, qui s'est déroulée du 01/10/2024 au 29/11/2024, a été organisée conformément aux dispositions des articles L. 103-2 et suivants :

→ Extraits de l'article L. 103-2 du Code de l'Urbanisme :

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

→ Extraits de l'article L. 103-3 du Code de l'Urbanisme :

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par : l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Le cas présent, il s'agit de la communauté de communes Val ès dunes.

→ Extraits de l'article L. 103-4 du Code de l'Urbanisme :

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

→ Extraits de l'article L. 103-6 du Code de l'Urbanisme :

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Le cas présent, le Président présente le bilan de la concertation devant le Conseil Communautaire qui en délibère.

1.4 LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

La concertation préalable a pour objectif de consulter les riverains, les habitants, les associations, les acteurs économiques et toutes les personnes qui s'estiment concernées par la définition du projet d'aménagement de la ZAC de la Dolomède située à Moul-Chicheboville. Elle permet ainsi au plus grand nombre d'émettre des remarques, avis et attentes vis-à-vis du projet. La concertation est une obligation légale, inscrite au Code de l'Urbanisme.

Pendant toute sa durée réglementaire, la concertation se devra :

- D'informer la population sur le projet de ZAC, son contexte, ses enjeux, ses ambitions ainsi que sa mise en œuvre,
- De mobiliser les habitants et acteurs concernés par le projet,
- De sensibiliser aux enjeux urbains du projet de ZAC,
- De présenter les principes d'aménagement du projet,
- De recueillir les attentes, remarques, réflexions, préoccupations et propositions,
- De répondre aux interrogations exprimées, enrichir et faire évoluer les projets.

Le but de la concertation, au sens large du terme, est de construire un projet avec la participation du public et ainsi faire que les décisions prises répondent d'autant mieux aux attentes des parties-prenantes tout en respectant l'intérêt général.

1.5 LES MODALITES DE LA CONCERTATION ET SA MISE EN ŒUVRE

A. LES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération du 29 avril 2024, le conseil communautaire de Val ès dunes a approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable à la création de la Zone d'Aménagement Concerté « la Dolomède » dans la zone d'activité de Moul-Chicheboville, entre la D613 et la D40 à proximité de la halte ferroviaire Moul-Argences.

Les modalités de concertation sont librement définies par l'organe délibérant de la communauté de communes. Ainsi, au vu de l'ampleur du projet et des objectifs poursuivis, il a été adopté les modalités de concertation suivantes concernant le projet de création de ZAC de la Dolomède à Moul-Chicheboville :

- Publication d'un avis légal dans la presse locale,
- Organisation de deux réunions publiques à différents stades d'avancement des études et annoncées par voie de presse,
- Mise à disposition d'un espace d'information sur le projet au siège de la communauté de communes Val ès dunes aux horaires d'ouvertures habituels comportant :
 - o Un dossier de présentation du projet mis à jour au fur et à mesure de l'élaboration de celui-ci,
 - o Un registre de recueil d'observations de la population, des associations locales et des personnes concernées.

Tous ces documents seront disponibles sur le site internet de la communauté de communes Val ès dunes.

Dans le cadre du projet de la ZAC, un atelier participatif a été organisé, bien qu'il ne figure pas dans la délibération du 29 avril 2024 qui a arrêté les modalités initiales de concertation. La communauté de communes Val ès dunes a souhaité organiser un atelier participatif pour associer les acteurs économiques du territoire au projet. Bien que non formellement prévu dans les modalités initiales, ce moment d'échange a permis de recueillir des contributions pertinentes et d'enrichir la réflexion sur le projet de la ZAC de la Dolomède. Les enseignements tirés de cette concertation complémentaire sont présentés dans ce bilan et intégrés dans les suites données au projet.

B. MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Conformément à la délibération du 29 avril 2024, les modalités de concertation ont été mises en œuvre pour garantir l'information et la participation du public dans le cadre du projet de la ZAC de la Dolomède. Elles sont détaillées ci-dessous :

Publication d'un avis légal dans la presse locale

La phase de concertation a été ouverte le 1^{er} octobre 2024. Des avis ont été publiés dans la presse locale, ici le Journal Liberté Actu.fr Caen et Ouest France Calvados. La phase de concertation est également rappelée sur le registre papier disponible au centre administratif de la communauté de communes Valès dunes.

Annances judiciaires et légales

LIBERTÉ
JEUDI 12 SEPTEMBRE 2024
actu.fr | liberté-caen

52

Avis administratif

7370842101 - AA

Communauté
de communes
VAL ÈS DUNES

Concertation préalable
de la Zone
d'aménagement
concertée (Zac) de
la Dolomède

AVIS

Par délibération du 25 avril 2024, le
conseil communautaire de Valès dunes
a approuvé les objectifs poursuivis et les
modalités de la concertation préalable à
la création d'une zone d'aménagement
concertée "la Dolomède" dans la zone
d'activité de Mout entre la D619 et la
D40 à proximité de la gare Mout-Argen-
oues.

Dans ce cadre, des espaces d'infor-
mations dédiés seront mis en place à
partir du 1^{er} octobre 2024, au siège de la
communauté de communes Valès du-
nes aux horaires d'ouvertures habituels.

Ces espaces comporteront : un dos-
sier de présentation du projet ainsi qu'un
registre d'observation destiné à recueillir
les avis de la population, des associa-
tions locales et des personnes concer-
nées. Le dossier pourra être mis à jour au
fur et à mesure de l'évolution des pro-
jets. Ces pièces resteront disponibles
jusqu'au 29 novembre 2024.

Tous ces documents seront égale-
ment disponibles sur le site :
<https://www.valèsdunes.fr/zac-de-la-dolomede/>

Les avis pourront être envoyés à
l'adresse email suivante :
zacdolomede@valèsdunes.fr

Philippe PESQUEREL
Président.

Vie des sociétés

7375825101 - VS

SOCIÉTÉ CIVILE
DU TENNIS CLUB
D'ARROMANCHES

Forme juridique :
Société civile immobilière
Au capital de 30 400 euros
Siège social :
6, allée des Tamaris
14117 TRACY-BUFF-MER
RCS Caen 454 027 236

AVIS

Aux termes d'un procès-verbal de
l'assemblée générale mixte, en date du
14 août 2021, il a été décidé de proroger
la durée de la société de 50 ans soit
jusqu'au 14 août, 2071.

Le dépôt légal sera effectué au greffe
du Tribunal de commerce de Caen.

7376525501 - VS

LES JARDINS
DE LAURENT

SASU au capital de 3 000 euros
Siège social : 6, rue Léopold-Poulain
96270 NOISY-BUFF-LOISE

TRANSFERT
DE SIÈGE SOCIAL

Par décision du président du 10 juil-
let 2024, il a été décidé de transférer
le siège social au : 154, rue du Général
Leducq, 14790 Verson.

Président : M. FAYEL Laurent demeu-
rant 154, rue du Général Leducq,
14790 Verson à compter du 10 juil-
let 2024.

Radiation au RCS de Pontlouis et
immatriculation au RCS de Caen

Confiez vos formalités
en toute sécurité

Téléchargement des pièces et du KBis

Suivi en temps réel

Traitement des dossiers en 48h

Dépôt simple et centralisé

MEDIALEX

medialex.fr

Source : Actu.fr Liberté Caen

Dossier de Création de ZAC de la Dolomède
Pièce n°1 : Bilan de la Concertation

8/30

Ouest-France Calvados
Mercredi 11 septembre 2024

Vie des sociétés

FIDUCIAL SOFIRAL

23, rue Claude-Chappe
14060 CAEN cedex 04

chaude collective cadre tenance

de Développement Immobilier
BP 75174, 14075 Caen cedex 5,

passé, dans le respect des dis-
la procédure de l'appel d'offres
les articles R.2161-2 à R.2161-5,
nes,
auffage et d'eau chaude collec-
le cadre d'un contrat d'entretien
e chauffage et d'eau chaude sa-
tacon des marchés sont définis

r les marchés publics) :
tre (le cas échéant) :

collectives de chauffage et eau
collectives de chauffage et eau
e des installations individuelles

janvier 2025 pour une durée de
s conditions économiques con-
trixte avec accord cadre à bon
anniversaire) et se terminera le

essive de 1 an pour une durée
éla ne puisse excéder le 31 dé-
ion :
ches-secourses.fr
apacité du candidat : les can-
un dossier complet, daté et si-
des au règlement de consulta-
nt à l'article 2132-7 du Code de
me les candidats que la procé-
rme des marchés publics à :
du règlement de consultation.

edi 11 octobre 2024 à 12 h 00.

it de consultation, article 6) :
s offres sera effectué dans les
2 du code de la commande pu-
ur cette consultation sont les

l'offre (20 points).
s offres sera effectué dans les
1 du Code de la commande pu-
ur cette consultation sont les

stifs : conformément à l'arti-
s maître d'ouvrage informe les
Informations effectués dans le
par voie électronique, selon les
par voie réglementaire.

tes : le mercredi 18 septem-
n, Calvados Saint-Pierre 1 et 3,
r le lot 2.

ASTUMANIA

Société à responsabilité limitée
en liquidation
Au capital de 9 000 euros
Siège : Le Bourg d'Oully
9, chemin du Moulin-des-Vaux
14690 PONT-D'OULLY
Siège de liquidation : Le Bourg d'Oully
1, impasse des Fleurs
14690 PONT-D'OULLY
405 263 443 RCS CAEN

DISSOLUTION ANTICIPÉE

L'assemblée générale extraordinaire réu-
nie le 31 juillet 2024 a décidé la dissolution
anticipée de la société à compter de ce
jour et sa mise en liquidation amiable
sous le régime conventionnel dans les
conditions prévues par les statuts et les
délibérations de ladite assemblée.
Elle a nommé comme liquidateur
Mme Jacqueline Trotoux, demeurant
Le Bourg d'Oully, 1, impasse des Fleurs,
14690 Pont-d'Oully, pour toute la durée
de la liquidation, avec les pouvoirs les
plus étendus tels que déterminés par la
loi et les statuts pour procéder aux opé-
rations de liquidation, réaliser l'actif, acqui-
ter le passif, et l'a autorisé à continuer les
affaires en cours et à en engager de nou-
velles pour les besoins de la liquidation.
Le siège de la liquidation est fixé
Le Bourg d'Oully, 1, impasse des Fleurs,
14690 Pont-d'Oully. C'est à cette adresse
que la correspondance devra être en-
voyée et que les actes et documents con-
cernant la liquidation devront être noti-
fiés.
Les actes et pièces relatifs à la liquidation
seront déposés au greffe du tribunal de
commerce de Caen, en annexe au Regis-
tre du commerce et des sociétés.

C&G TRANSPORT

SARL
Au capital de 25 000 euros
3, rue de l'Anclenne Gare
14370 MERY-CORBON
RCS Lisieux 912 052 800

MODIFICATIONS

Aux termes du procès-verbal de AGE du
31 août 2024, la société susvisée a dé-
cidé d'augmenter le capital social de
13 000 euros à 38 000 euros à compter
du 1er septembre 2024.
La société a également pris acte d'ajou-
ter comme associée la SARL Transno-
log, immatriculée sous le numéro
953 765 773 00015, représentée par
M. Nabil El Habi avec effet au 1er sep-
tembre 2024.
Les statuts seront modifiés en consé-
quence au RCS de Lisieux.

Pour avis
Le Gérance.

Découvrez les nouveautés des
Editions OUEST-FRANCE
www.editionsouestfrance.fr

SCI DE LA REINE BOUGERE

Forme : SCI société en liquidation
Capital social : 1 524,49 euros
Siège social : 10, rue de Belfort
14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE
389 483 702 RCS Lisieux

CLÔTURE DE LIQUIDATION

Aux termes de l'assemblée générale ex-
traordinaire en date du 7 septembre
2024, les associés ont approuvé les
comptes de liquidation, donné quitus au
liquidateur Mme Colette Desbles demeu-
rant 10, rue de Belfort, 14140 Livarot-
Pays-d'Auge et prononcé la clôture de
liquidation de la société.
La société sera radiée du RCS du Lisieux.

Le Liquidateur.

SCI DE LA REINE BOUGERE

Forme : SCI société en liquidation
Capital social : 1 524,49 euros
Siège social : 10, rue de Belfort
14140 LIVAROT-PAYS-D'AUGE
389 483 702 RCS de Lisieux

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Aux termes de l'AGE en date du 1er sep-
tembre 2024, les associés ont décidé la
dissolution anticipée de la société à
compter du 1er septembre 2024.
Mme Colette Desbles, demeurant 10, rue
de Belfort, 14140 Livarot-Pays-d'Auge a
été nommée liquidateur et lui a confié les
pouvoirs les plus étendus. Le siège de la
liquidation est au siège social, adresse où
doit être envoyée la correspondance.

Pour avis
Colette DESBLES
Liquidateur.

Avis administratifs

Communauté de communes
VAL ÈS DUNES
Concertation préalable
de la Zone d'aménagement
concertée (Zac) de la Dolomède

AVIS

Par délibération du 25 avril 2024, le con-
seil communautaire de Valès dunes a ap-
prouvé les objectifs poursuivis et les mo-
dalités de la concertation préalable à la
création d'une zone d'aménagement con-
certée "la Dolomède" dans la zone d'ac-
tivité de Moul entre la D613 et la D40 à
proximité de la gare Moul-Angennes.

Dans ce cadre, des espaces d'informa-
tions dédiés seront mis en place à partir
du 1er octobre 2024, au siège de la com-
munauté de communes Valès dunes aux
horaires d'ouvertures habituels.

Ces espaces comporteront : un dossier
de présentation du projet ainsi qu'un re-
gistre d'observation destiné à recueillir
les avis de la population, des associations
locales et des personnes concernées. Le
dossier pourra être mis à jour au fur et à
mesure de l'élaboration des projets. Ces
pièces resteront disponibles jusqu'au
29 novembre 2024.

Tous ces documents seront également
disponibles sur le site :
<https://www.valeedunes.fr/zac-de-la-dolomede/>
Les avis pourront être envoyés à
l'adresse email suivante :
zacdolomede@valeedunes.fr

Philippe PESQUEREL
Président.

LA TÉLÉ A CHANGÉ, CHANGEZ D'HEBDO TÉLÉ.

Diverto OUEST

Musique
Zaho de Sagazan

Source : Ouest France Calvados

Organisation de deux réunions publiques

Deux réunions publiques ont été organisées, l'une le 15 octobre 2024 de 18h à 19h30 et la seconde le 18 novembre 2024 de 17h à 18h30, à OTRI (établissement d'accueil et d'événements), situé à 1 route de Saint-Pierre-sur-Dives, 14370 Moulton-Chicheboville.

**VAL
ÈS
DUNES**

Réunions publiques

**Zone d'Aménagement
Concerté
de la Dolomède**
située sur la commune
de Moulton-Chicheboville

**Venez contribuer au
développement
économique de
votre territoire !**

Entrée libre



Mardi 15 octobre 2024 - 18 h 00
Lundi 18 novembre 2024 - 17 h 00
Déchèterie OTRI - 1, route de Saint-Pierre-sur-Dives
14 370 Moulton-Chicheboville

Présentation du projet de ZAC
Temps d'échanges



Scannez le code
pour plus d'informations

Communauté de communes Val ès dunes
07.43.16.22.04 / zacdolomede@valesdunes.fr

   **LinkedIn** **YouTube**

Affiche des deux réunions publiques

La sollicitation des deux réunions s'est effectuée via des supports de communication multiples :

- Affichage :



*Affichages à la Mairie de Vimont et au siège de la communauté de communes à Argences
(De gauche à droite)*

- Presse et Articles :

Moul-Chicheboville

Ouest-France

12-13 octobre 2024

Aménagement de la ZAC : deux réunions publiques

Le périmètre de la ZAC de la Dolomède est délimité en vert.

La communauté de communes Val-ès-Dunes organise deux réunions publiques, les 15 octobre et 18 novembre, en préparation du projet de zone d'activités dans la commune de Moul-Chicheboville.

« La collectivité est propriétaire d'un terrain de plus de 7 ha dans la commune, accessible via la RD 80. Cette zone d'aménagement concerté (ZAC) appelée la Dolomède pourrait accueillir de nombreuses entreprises. » Cette réserve foncière est un atout majeur pour Val-ès-Dunes », explique Patrice Martin, vice-président au développement économique. « Nous pourrions y trouver des entreprises du tertiaire, des services de proximité et d'autres activités attractives pour les familles. Mais cela ne peut se faire sans une concertation et une cohérence avec le bassin de vie et les besoins des usagers. »

Deux réunions publiques seront organisées à la déchèterie OTRI, mardi 15 octobre, à 18 h, et lundi 18 novembre, à 17 h. Elles sont proposées en accès libre. « Toute personne intéressée par le projet et souhaitant échanger ou proposer des idées peut participer. »

Les entreprises déjà installées sur le territoire, notamment, pourront faire part de leurs besoins.

Pour plus d'informations, contacter Nicolas Crépat, chargé de développement économique, au 07 43 16 22 04, ou consulter la page [valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede](https://www.valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede)

Moul-Chicheboville (Moul)

Ouest-France

Lundi 11 novembre 2024

Une réunion publique sur l'aménagement de la ZAC

La première réunion avait rassemblé 17 représentants d'entreprises. Une deuxième réunion publique aura lieu lundi 18 novembre.

La communauté de communes Val-ès-Dunes organise la seconde réunion publique consacrée au projet de la nouvelle zone d'activités dans la commune de Moul-Chicheboville, lundi 18 novembre.

La communauté de communes a pour projet d'utiliser la réserve foncière dont elle est propriétaire dans la commune pour y développer une zone d'activités. « Elle pourrait accueillir des entreprises de l'artisanat ainsi que du tertiaire. » Elle sera accessible depuis la rue Rembrandt-Bugati et la RD40. « Cette zone d'aménagement concerté est un atout majeur pour Val-ès-Dunes. »

Patrice Martin, vice-président au développement économique, explique que « la première session, le mardi 15 octobre, a réuni 17 entreprises du territoire, et de nombreuses personnes venues rencontrer les élus et les agents du service aménagement pour leur poser leurs questions. »

La seconde réunion publique, dans la continuité de la première, aura lieu à la déchèterie Otri, lundi 18 novembre. Le bureau d'études Atelier LD présentera un aménagement possible au cours de ce second rendez-vous, au côté des partenaires de leur groupement Expertise urbaine, Biodiversité et Lamy environnement.

Lundi 18 novembre, à 17 h, réunion en accès libre, à la déchèterie Otri. Pour plus d'informations, contacter Nicolas Crépat, chargé de développement économique, au 07 43 16 22 04, ou consulter la page [valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede](https://www.valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede)

Une zone d'activités grande comme dix terrains de foot va voir le jour à l'est de Caen

Une nouvelle zone d'activités, grande comme dix terrains de football, va voir le jour à l'est de Caen (Calvados). Deux réunions publiques sont organisées pour évoquer ce projet.

Cet article est réservé aux abonnés

Une nouvelle zone d'activités, grande comme dix terrains de football, va voir le jour à l'est de Caen (Calvados). Deux réunions publiques sont organisées pour évoquer ce projet. La première se déroule ce mardi 15 octobre.

Par Sébastien Massot
Publié le 12 oct. 2024 à 20h58

Articles parus dans le journal de Ouest-France et sur Actu.fr (de gauche à droite)

- Site internet :

Communauté de communes Val ès dunes

Agenda

REUNIONS PUBLIQUES

Venez contribuer au développement économique de votre territoire en assistant aux réunions publiques...

Site Participez

ATELIERS INFORMATIQUES

La Maison de services au public vous propose une session d'ateliers informatiques d'octobre 2024...

Site Participez

REUNIONS PUBLIQUES

Venez contribuer au développement économique de votre territoire en assistant aux réunions publiques...

Site Participez

REUNIONS PUBLIQUES

Venez contribuer au développement économique de votre territoire en assistant aux réunions publiques...

Site Participez

ATELIERS INFORMATIQUES

La Maison de services au public vous propose une session d'ateliers informatiques d'octobre 2024...

Site Participez

REUNIONS PUBLIQUES

Venez contribuer au développement économique de votre territoire en assistant aux réunions publiques...

Site Participez

ATELIERS INFORMATIQUES

La Maison de services au public vous propose une session d'ateliers informatiques d'octobre 2024...

Site Participez

Extraits du site internet de la communauté de communes Val ès dunes

- Réseaux sociaux :

Communauté de communes Val ès dunes

12 novembre, 22:30

0 EUR

La seconde réunion publique sur la future Zone d'Aménagement Concerté de la Dolomède aura lieu le lundi 18 novembre 2024 à 17h00 à la déchèterie Otri (1, route de Saint-Pierre-sur-Dives à Moul-Chicheboville).

Dans la continuité de la première réunion, il sera possible de s'informer, de s'exprimer et d'échanger avec les élus et agents présents. Une présentation de l'aménagement possible est également prévue par le bureau d'étude.

Plus d'infos : <https://www.valesdunes.fr>. En voir plus

REUNIONS PUBLIQUES

Venez contribuer au développement économique de votre territoire en assistant aux réunions publiques...

Site Participez

ATELIERS INFORMATIQUES

La Maison de services au public vous propose une session d'ateliers informatiques d'octobre 2024...

Site Participez

REUNIONS PUBLIQUES

Venez contribuer au développement économique de votre territoire en assistant aux réunions publiques...

Site Participez

ATELIERS INFORMATIQUES

La Maison de services au public vous propose une session d'ateliers informatiques d'octobre 2024...

Site Participez

Publications LinkedIn et Facebook (De gauche à droite)

La première réunion publique a réuni une vingtaine de personnes.

Cette réunion était organisée en deux parties :

- **1^{ère} partie, environ 45 minutes** : présentation du contexte, du diagnostic et des premiers éléments de programmation de la ZAC (cette présentation est jointe au présent bilan de concertation) ;
- **2^{ème} partie, environ 30 minutes** : questions et remarques des participants.

Cette réunion a été l'occasion de présenter le projet, le diagnostic réalisé par l'AMO en charge des études préalables à la création de la ZAC, le calendrier prévisionnel du projet, la programmation envisagée pour le site et les retours de l'atelier participatif.



Réunion publique du 15 octobre 2024

La seconde réunion publique a réuni près de 15 personnes. Cette réunion était également organisée en deux parties :

- **1^{ère} partie, environ 45 minutes** : présentation du contexte, des enjeux du projet et des premières orientations d'aménagement et de programmation, du calendrier, présentation du projet de recyclage du bâtiment Castorama-BUT, projet porté par l'entreprise DE VLIER (cette présentation est jointe au présent bilan de concertation) ;
- **2^{ème} partie, environ 30 minutes** : questions et remarques des participants.

Cette réunion a été l'occasion de présenter le plan d'aménagement retenu : plan masse, plan de circulation, plan de la trame verte et bleue, la gestion de l'eau pluviale, la programmation, des images de références sur l'expression architecturale et le mobilier urbain et enfin la description des mesures « ERC » à prendre en compte dans le projet.

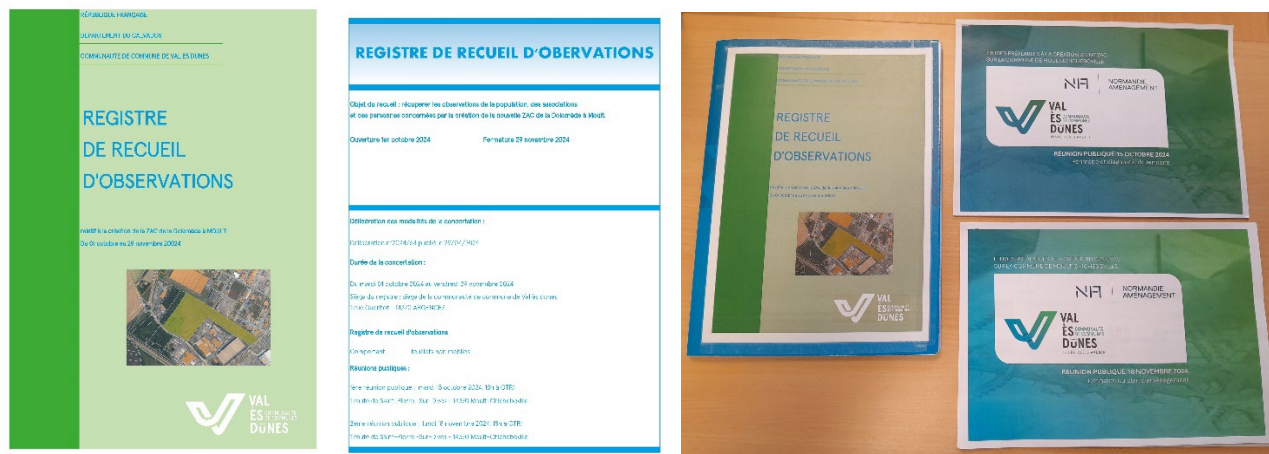


Réunion publique du 18 novembre 2024

Mise à disposition d'un espace d'information

Dans ce cadre, un espace d'informations dédié au projet a été mis en place à partir du 1^{er} octobre 2024 jusqu'au 29 novembre 2024, au siège de la communauté de communes Valès dunes aux horaires d'ouvertures habituels.

Ces espaces recueillaient : un dossier de présentation du projet, les dossiers de présentation des réunions publiques, ainsi qu'un registre d'observation destiné à recueillir les avis de la population, des associations locales et des personnes concernées.



Extraits des pages du registre et registre disponible à l'accueil du siège de la communauté de communes de Valès dunes

Le site internet de la CCVED

La page de la ZAC de la Dolomède sur le site internet de la communauté de communes de Valès dunes a été mise en ligne le 01/10/2024. Elle permet de présenter le projet de ZAC et d'informer le public sur les démarches de concertation. Un espace pour contribuer est également disponible en envoyant ses avis/remarques à l'adresse email suivante : zacdolomede@valesdunes.fr

La page de la ZAC de la Dolomède est décomposée en plusieurs volets d'informations : Qu'est-ce qu'une ZAC ? / Les objectifs poursuivis / Les modalités de concertation / Contribuer / Les grandes étapes de la procédure / Consulter les documents de la création de la ZAC

Le site donne accès à une liste des documents liée au dossier de création de la ZAC, énumérés ci-dessous :

- Les documents réglementaires
 - o Délibération du 29 octobre 2019, vente de la parcelle ZB 169 à la communauté de communes Valès dunes
 - o Délibération du 30 juin 2023, mandat d'étude pour la réalisation des études d'orientation et des procédures de mise en place d'un dossier de création de ZAC
 - o Délibération du 25 janvier 2024, lancement de la consultation pour un accord cadre composite à la réalisation préalable à la création d'une ZAC
 - o Délibération du 25 avril 2024, attribution de l'accord-cadre composite pour la réalisation d'études préalables à la création d'une ZAC
 - o Délibération du 29 avril 2024, nomination de la ZAC de la Dolomède
 - o Délibération du 29 avril 2024, objectifs et modalités de concertation
- Les documents d'information, de présentation du projet et de concertation
 - o Dossier de présentation
 - o Plan topographique 2023
 - o Prescription d'étude préventive archéologique

- Prescription diagnostic archéologique
- Présentation réunion publique du 15/10/2024
- Présentation réunion publique du 18/11/2024
- Les études réalisées
 - Étude faune, flore et Zones Humides
 - Étude faune, flore et Zones Humides complémentaire
 - Rapport d'étude hydrogéotechnique
 - Diagnostic environnemental
 - Etude EnR

Les informations de la ZAC sur le site de la communauté de communes Val ès dunes sont accessibles en suivant ce lien : <https://www.valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede/>

<https://www.valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede/#2>

Rechercher Contact

VAL ÈS DUNES

Présentation Quotidien Environnement Tri des déchets (OTRI) Loisirs Développement économique Aménagement Offres d'emploi

ZAC DE LA DOLOMÈDE

La Communauté de communes exerce la compétence économique du territoire de Val ès dunes. Vu le contexte actuel (notamment le Zéro Artificialisation Nette et la raréfaction de terrain disponible), il est nécessaire d'avoir une stratégie foncière et une maîtrise des activités économiques par rapport aux besoins locaux et à la préservation de la qualité de vie et de l'environnement.

C'est ainsi qu'en novembre 2019 la Communauté de communes devient propriétaire d'une parcelle de 7,7HA sur la commune de Moul-Chicheboville, sur le secteur de la zone d'activité entre la D613 et D40, à proximité de la gare Moul-Argences.

En mars 2023, le bureau communautaire après en avoir délibéré à l'unanimité, décide de retenir Normandie Aménagement pour la réalisation des études d'orientation du site et des procédures nécessaires à la mise en place d'un dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

QU'EST-CE QU'UNE ZAC ?
 LES OBJECTIFS POURSUIVIS
 LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION
 CONTRIBUER
 LES GRANDES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE
 CONSULTER LES DOCUMENTS DE LA CRÉATION DE LA ZAC

<https://www.valesdunes.fr/zac-de-la-dolomede/#2>

VAL ÈS DUNES

Présentation Quotidien Environnement Tri des déchets (OTRI) Loisirs Développement économique Aménagement Offres d'emploi

QU'EST-CE QU'UNE ZAC ?

LES OBJECTIFS POURSUIVIS	LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION	CONTRIBUER
La zone d'activités économiques de Moul-Argences est majeure car unique sur le territoire de la Communauté de communes Val ès dunes. Située entre la RD 40 et la RD 613, à proximité de la gare Moul-Argences, ce secteur offre l'une des dernières opportunités de développement. Principal pôle économique hors de Caen la Mer, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Moul a une superficie d'environ 15,11 Ha dont 7,73 Ha non aménagée en plein cœur de la zone d'activité Moul-gare. Val ès dunes travaille à la construction d'un projet d'aménagement sur cette parcelle par la création d'une ZAC qui permettra de développer l'économie du territoire tout en conservant la maîtrise foncière sur ces zones. Les objectifs poursuivis sur le secteur de la ZAE de Moul, sont les suivants : • Créer une offre de terrain à court et	La mise en œuvre de cette concertation doit permettre d'associer pendant la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales, les riverains, les acteurs économiques et toutes autres personnes intéressées. Elle se devra : • D'informer la population sur le projet de ZAC, son contexte, ses enjeux, ses ambitions ainsi que sa mise en œuvre, • De mobiliser les habitants et acteurs concernés par le projet, • De sensibiliser aux enjeux urbains du projet de ZAC, • De présenter les principes d'aménagement du projet, • De recueillir les attentes, remarques, réflexions, préoccupations et propositions, • De répondre aux interrogations exprimées, enrichir et faire évoluer les projets.	Outre le registre de recueil d'observations disponible au siège de la communauté de communes (1 rue Guérillot – 14370 Argences), vous pouvez : • Assister aux deux réunions publiques qui sont organisées : Le mardi 15 octobre 2024, à OTRI, 18h Le lundi 18 novembre 2024, à OTRI, 17h • Donner votre avis de façon dématérialisée durant toute la période de concertation (du 01/10/2024 au 29/11/2024) en écrivant à l'adresse email suivante : zacdolomede@valesdunes.fr Un atelier petit déjeuner a été animé par Expertise Urbaine le jeudi 12 septembre 2024 à OTRI avec les entreprises du territoire. Ainsi plus d'une quinzaine d'entreprises et plus d'une trentaine de personnes ont pu participer à ce premier échange.

Extraits du Site Internet de la communauté de communes Val ès dunes

Le détail de la mise en œuvre des modalités de concertation exposé ci-dessus atteste que les engagements pris dans la délibération du 29 avril 2024 ont été intégralement respectés.

Les réunions publiques, la publication d'un avis légal dans la presse, la mise à disposition d'un espace d'information ainsi que la publication du projet de la ZAC sur le site internet de la CCVED ont été réalisées conformément aux dispositions prévues, garantissant ainsi l'information et la participation du public.

En complément des dispositifs prévus par la délibération, un atelier participatif a été organisé afin d'approfondir certains aspects du projet et de recueillir les contributions d'un public ciblé.

Bien que cette modalité ne figure pas dans la délibération du 29 avril 2024, elle reflète une volonté d'élargir les démarches de concertation en impliquant davantage les parties prenantes et en répondant à des attentes spécifiques exprimées lors des premières étapes du projet. Sa mise en œuvre est détaillée ci-dessous :

Organisation d'un atelier participatif

Un atelier participatif a été organisé, le 12 septembre 2024 à OTRI (déchèterie), avec des chefs d'entreprises du territoire, déjà présent sur les ZAE de Moul-Chicheboville et d'Argences. Sous le format d'atelier petit-déjeuner, il s'est déroulé de 8h00 à 9h30. L'atelier participatif ne fait pas partie de la concertation réglementaire obligatoire, il a cependant permis de contribuer à enrichir le programme et de permettre un temps d'échanges sur les avis et besoins des chefs d'entreprises du secteur.

La sollicitation de l'évènement s'est effectuée par mail d'invitation auprès des contacts de chefs d'entreprise du secteur. Le mail a été envoyé par M. Crépiat, chargé de développement économique à la communauté de communes, à destination de toutes les entreprises non-commerciales autour de la zone, représentant environ 70 entreprises. Le mail invitait les personnes intéressées à s'inscrire via un lien.

VENEZ PARTICIPER A L'ELABORATION DE LA CREATION DE LA ZAC DE LA DOLOMEDE A MOULT !



Nicolas CRÉPIAT <ncrepiat@valesdunes.fr>

À : Nicolas CRÉPIAT

Cc : Philippe PESQUEREL - VAL ES DUNES; Patrice MARTIN; Dominique DELIVET; eric.lefebvre78@orange.fr; Jacques-Yves OUIIN; Ann BAUGAS; pascal.genissel@cagny.fr; Sophie DE GIBON; nicole.grenier@hotmail.fr; goup14@hotmail.fr; +29 autres

12 septembre à 8h00, à OTRI, 1 route de Saint Pierre sur dives - 14370 Moul-Chicheboville

Répondre Répondre à tous Transférer lun. 05/08/2024 11:53



En effet, la Communauté de Communes Val des dunes souhaite vous faire participer à un atelier de concertation. Elus et techniciens de votre territoire vous attendent pour entendre vos besoins, vos visions et ambitions futures, sur le projet urbain. Il est question ici de redynamiser les Zones d'activités de Moul-Chicheboville et définir la programmation de la nouvelle zone à venir sur la commune. Le foncier disponible pour le développement d'activités économiques se raréfie et c'est pour nous l'opportunité de créer une zone intégrée à l'existant et créatrice d'emplois permettant un rayonnement fort pour le territoire.

Ainsi, vous aurez, à cette occasion, l'opportunité de rencontrer vos élus, les techniciens des services de votre collectivité ainsi que des experts, spécialistes des questions d'aménagement du territoire, économiques et écologiques, autour d'un petit déjeuner organisé par la Communauté de Communes Val des Dunes. Il s'agira d'assister à la présentation du projet et de ses ambitions avant de vous faire partager vos besoins et idées qui seront le cœur des discussions.

Voici le lien d'inscription afin d'organiser au mieux cette rencontre :

https://docs.google.com/forms/d/1u1FApQLsdobxk8HhXccqz8kE1Hq2vncmk9pvi57Dy44GmHqzaw/viewform?usp=sf_link

Au plaisir de vous rencontrer et d'échanger ensemble sur ce projet important pour notre territoire !

Bonne journée,

Cordialement,



Nicolas Crépiat

Chargé de développement économique

07 43 16 22 04

ncrepiat@valesdunes.fr

VAL ES DUNES - COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Sage : rue Guérinot - 14 370 Argences

Bureau : chemin de Bénéboville - 14 370 Vimont

valesdunes.fr

Mail d'invitation à l'atelier participatif

L'atelier a réuni 17 participants, représentant 13 entreprises du secteur.

L'atelier était organisé en plusieurs parties :

- **1^{ère} partie, environ 15 minutes** : présentation du contexte, du périmètre de projet, du calendrier de mise en œuvre de la ZAC et explication des attendus de l'atelier (cette présentation est jointe au présent bilan de concertation)
- **2^{ème} partie, environ 60 minutes** : atelier qui avait pour objectif de dresser l'état des lieux des ZAE du secteur en prenant en considération le récit de ceux qui les fréquentent. Ce travail d'énumération des points positifs et négatifs fera émerger des éléments à conserver et des pistes d'amélioration pour la future ZAC. Les participants étaient amenés à réfléchir autour de trois thématiques et étaient invités à changer de table pour aborder tous les sujets de l'atelier :
 - o Thématique n°1 : L'offre en locaux et foncier d'activités
 - o Thématique n°2 : Le bien-être au travail et les services + qualité architecturale et paysagère
 - o Thématique n°3 : L'accessibilité et la mobilité

Sur chaque table, plusieurs supports étaient à disposition pour faciliter les retours des participants : une carte du périmètre élargi de la ZAC, un carnet de références par thématique et une fiche contributive qui permettait de dresser un état des lieux (point positif et négatif) et les besoins envisagés. Les supports d'atelier sont joints au présent bilan de concertation.

Un référent par table, faisant partie de l'AMO dans le cadre de la mission des études préalables à la création de la ZAC, avait la charge de retranscrire les retours des participants.

- **3^{ème} partie, environ 15 minutes** : restitution collective pour définir les atouts/contraintes et besoins les plus abordés par thématique.



Photographies de l'atelier du 12 septembre 2024

II. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET LEUR PRISE EN COMPTE

La synthèse présentée prend en compte les retours et avis de la concertation mise en œuvre, à savoir : les deux réunions publiques, l'adresse email dédié projet, le registre écrit et l'atelier participatif.

Les comptes-rendus des deux réunions publiques, la restitution de l'atelier participatif ainsi que le commentaire sur l'adresse email sont annexés au présent bilan de concertation. Le registre écrit n'a pas fait l'objet de commentaires.

Le présent document a pour but d'établir la synthèse des observations recueillies à l'oral et à l'écrit sur les thématiques abordées.

2.1 OFFRE EN LOCAUX, FONCIERS D'ACTIVITES ET DEMANDE ENDOGENE

Synthèse des avis/réactions et les réponses apportées :

- Des entreprises déjà implantées sur le territoire sont intéressées par le projet de ZAC et ont des questions sur l'offre à venir et son adéquation avec les besoins des entreprises qui auront été énoncées (surface suffisante allouée par entreprise, programmation et réglementations ne gênant pas l'activité) et sur la garantie de pouvoir bénéficier d'une parcelle.

Les prises de contacts avec les entreprises intéressées ont été effectuées par la communauté de communes Valès dunes. L'un des thèmes fondateurs du projet réside dans l'accompagnement des entreprises, avec une attention sur l'analyse des besoins spécifiques des entreprises locales. En ce sens, toutes les demandes des entreprises du secteur seront étudiées.

Pour autant, les demandes ne devront pas rentrer en inadéquation avec les grands enjeux du projet, à savoir :

- o Créer une offre adaptée aux besoins économiques locaux actuels et futurs, avec la proposition d'une offre diversifiée, la prise en compte du parcours résidentiel et une assistance pour les PME/TPE et l'artisanat ;
- o Renforcer l'attractivité économique tout en respectant les polarités existantes, pour éviter des situations concurrentielles ;
- o Limiter l'artificialisation des sols et préserver les ressources naturelles, dans une logique de consommation réduite d'espace ;
- o Accompagner la transition énergétique et climatique.

Pour le moment, aucune parcelle dédiée à l'activité économique n'est réservée à un opérateur économique et fera l'objet d'une étude plus approfondie sur l'implantation des entreprises dans la ZAC. L'étude à l'origine du dossier de création de la ZAC, a établi un plan masse déterminant une programmation et une typologie d'offre (cf : 2.3 Programmation). Ce plan masse ne fige pas la programmation au stade du dossier de création.

En effet, dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), la découpe des parcelles peut être **adaptée au fur et à mesure de l'évolution du projet** ou en fonction des besoins des opérateurs privés et publics. Cela offre une flexibilité pour ajuster la taille ou la forme des lots en fonction des investisseurs, des promoteurs ou des aménagements souhaités. Les parcelles n'ont pas besoin d'être prédéterminées dans un cadre rigide comme c'est souvent le cas dans un lotissement. Au contraire, elles peuvent être ajustées en cours de réalisation.

Dans un contexte où la sobriété foncière constitue une priorité, le découpage dans le cadre de la ZAC de la Dolomède sera conçu avec une précision accrue, afin d'optimiser l'utilisation des terrains et d'éviter aux

entreprises de disposer de réserves foncières superflues, tout en garantissant une adéquation parfaite avec leurs besoins réels.

- **Les entreprises s'interrogent sur la répartition des responsabilités relatives à la découpe des parcelles au sein de la zone d'aménagement concerté (ZAC).**

Dans une zone d'aménagement concerté (ZAC), le garant des décisions dépend des responsabilités définies dans le cadre du projet.

La ZAC est d'initiative publique, en tant que maître d'ouvrage, la collectivité qui porte le projet de ZAC est responsable des grandes orientations, de l'approbation du dossier de création et de réalisation, ainsi que du respect des objectifs définis dans le cadre du projet. De plus, la communauté de communes Valès dunes détient le foncier de la ZAC.

En résumé, **la responsabilité principale repose sur la collectivité territoriale**, mais les décisions opérationnelles peuvent être partagées ou déléguées, tout en respectant les cadres réglementaires fixés.

- **Des remarques ont concerné le prix au m² des futures parcelles**

La raréfaction des terrains disponibles entraîne une hausse significative des prix du foncier. Dans le contexte actuel, il apparaît évident que les terrains ne seront plus cédés aux tarifs pratiqués il y a 10 à 15 ans. Désormais, les prix devront être ajustés en fonction des dynamiques du marché immobilier, notamment en tenant compte des spécificités du secteur en périphérie de Caen.

2.2 ACCES, CIRCULATION ET MOBILITE

Synthèse des avis/réactions :

Les remarques concernent principalement :

- La capacité d'absorption des nouveaux flux par les infrastructures routières existantes (notamment la RD40 et la RD80)
- Le développement des mobilités douces et actives (vélo, place du piéton...) et sa sécurisation vis-à-vis des automobilistes (notamment les poids lourds)
- Le développement de la halte ferroviaire

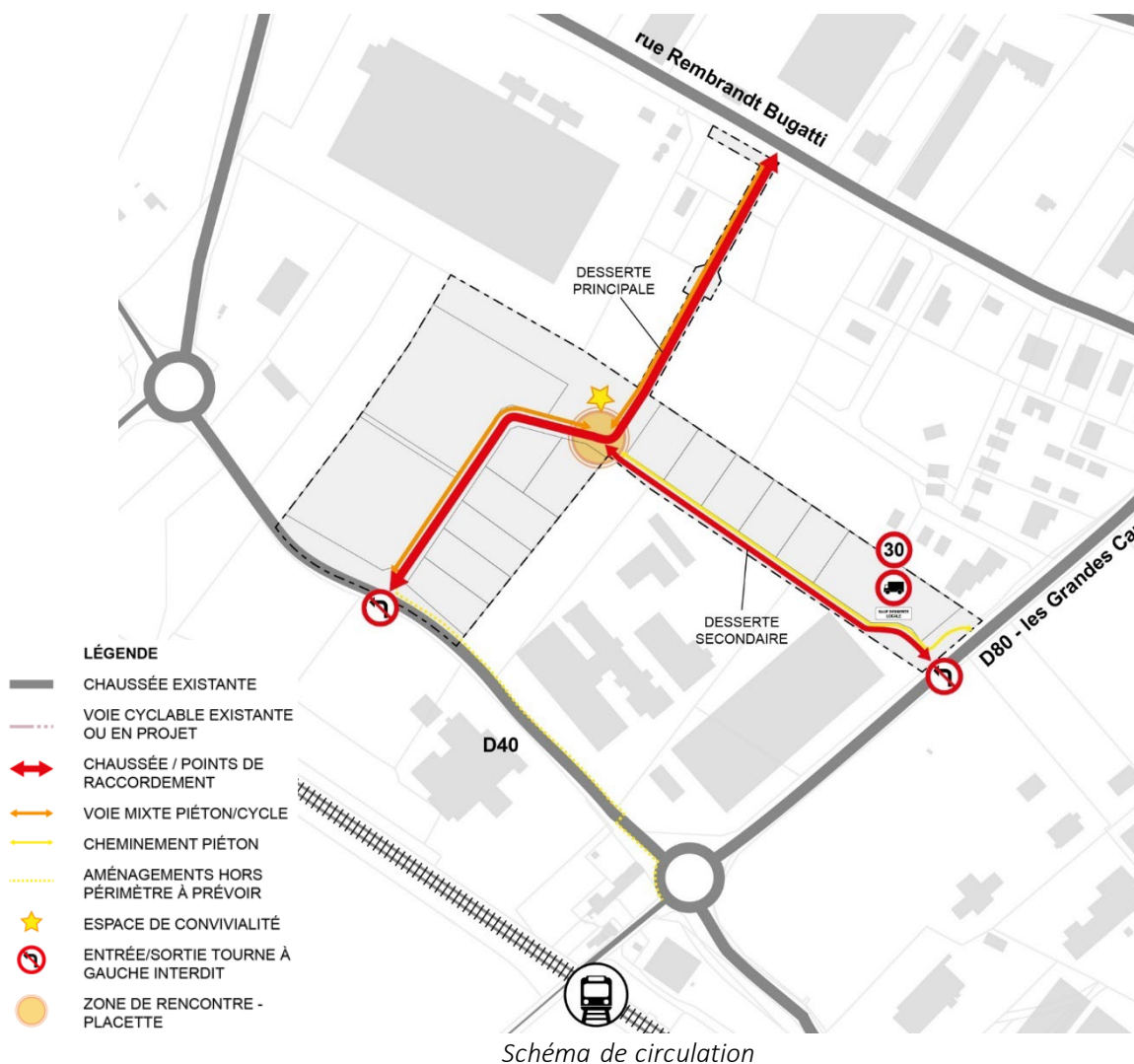
Les réponses apportées

- Le projet de la ZAC vise principalement à répondre à des besoins endogènes, en s'adressant aux entreprises déjà implantées dans les zones d'activités de Moulton-Chicheboville, d'Argences et des secteurs avoisinants. Cette orientation permet de répondre localement à leurs besoins de développement ou de relocalisation, limitant ainsi les flux additionnels liés aux déplacements domicile-travail. Par ailleurs, pour les nouvelles entreprises susceptibles de s'installer, le positionnement privilégié sur des PME et TPE garantit un impact limité en termes de trafic. Ainsi, le projet n'engendrera pas une augmentation significative de la circulation sur le secteur, contribuant à un développement harmonieux et maîtrisé.
- Le projet **accorde une place prépondérante au développement des mobilités douces et actives**, en intégrant des aménagements spécifiques visant à sécuriser et à encourager les déplacements à pied ou à vélo au sein de la zone d'activité économique. L'objectif est de garantir une cohabitation harmonieuse entre les piétons, les cyclistes et les automobilistes, y compris les poids lourds, tout

en inscrivant ces actions dans une démarche de mobilité durable et de valorisation des espaces paysagers. Les éléments structurants sont les suivants (cf : *Schéma de circulation*) :

- Un aménagement particulier sera mis en œuvre au niveau du carrefour principal dit « zone de rencontre », avec l'installation d'un plateau traversant. Cet équipement permettra de réduire la vitesse des automobilistes, sécurisant ainsi les traversées piétonnes et facilitant l'accès à la coulée verte ainsi qu'aux espaces récréatifs situés au nord du projet.
- Le principal axe de circulation de la zone sera aménagé d'une piste mixte piétons/cycles séparée de la chaussée par une bande végétalisée. Cette infrastructure garantira un haut niveau de sécurité et de confort pour ses utilisateurs.
- L'axe secondaire sera pourvu d'un trottoir côté accès des parcelles, offrant un itinéraire piéton sûr et pratique.

En dissociant les itinéraires des mobilités actives de la circulation automobile et en y ajoutant des espaces verts, le projet assure non seulement la sécurité des usagers, mais contribue également à la qualité paysagère de l'environnement. Ce dispositif global traduit une volonté forte de promouvoir des pratiques de déplacement respectueuses de l'environnement tout en répondant aux enjeux de sécurité routière et de bien-être des usagers.



- De plus, le projet de la ZAC intègre une réflexion approfondie sur les axes routiers environnants afin de garantir une meilleure prise en compte des mobilités douces et d'assurer la sécurité de tous les usagers, notamment les piétons et cyclistes vis-à-vis des poids lourds qui empruntent

régulièrement ces itinéraires. Une attention particulière sur la connexion avec la halte ferroviaire est portée afin de renforcer les liaisons piétonnes au sein de la Zone d'activités économique (ZAE). Une réflexion sur le prolongement des pistes cyclables à l'échelle de la ZAE est également envisagée et à conforter avec les services compétents sur ces voiries

2.3 **PROGRAMMATION**

Synthèse des avis/réactions et les réponses apportées :

- **Une remarque sur la destination de la ZAC a été évoquée, avec la volonté d'avoir un lieu de recyclerie/ressourcerie, en lien avec sa proximité avec la déchetterie OTRI, afin de favoriser le réemploi de matériaux et/ou objets**

La future programmation de la ZAC, n'est pour le moment pas acté. Cette proposition sera étudiée avec attention au regard des enjeux de développement économique ambitieux pour cette ZAC :

- o Créer une offre adaptée aux besoins économiques locaux actuels et futurs ;
 - o Privilégier une complémentarité avec l'offre déjà existante ;
 - o Développer en conscience de la pression foncière et le respect des objectifs environnementaux ;
 - o Avoir un bon ratio d'emploi à l'hectare ;
 - o Permettre la bonne cohabitation avec toutes les activités de la ZAC.
- **Beaucoup de participants ont émis un avis négatif sur l'implantation potentielle d'entreprises de logistique, déjà en nombre suffisant sur le territoire**

Il n'y aura pas d'entreprises de logistique dans la ZAC. Le projet porte sur un bon ratio d'emplois à l'hectare, ainsi qu'une complémentarité des activités par rapport aux zones d'activités économiques du secteur.

De plus, la ZAC n'a pas vocation à accueillir des commerces. En effet, les enveloppes de surfaces de ventes attribuées par le Document d'aménagement artisanal et commercial (DAAC) issu du SCoT de Caen-Métropole, ont été déjà consommées empêchant l'extension et la création d'activité commerciale.

- **Une crainte de concurrence vis-à-vis des commerces existants de la zone**

Les activités de la future ZAC ne devront pas rentrer en concurrence avec les activités déjà présentes sur le secteur et également complémentaire avec l'existant.

Le projet de la ZAC s'inscrit dans une stratégie de développement pensée à une échelle globale, celle de l'intercommunalité, qui permet d'avoir une vision large et donc de prendre en compte tous les enjeux territoriaux, dont notamment la question de la concurrence et des complémentarités de l'activité économique.

- **Une volonté de développer une offre de restauration pour les travailleurs de la zone**

La ZAC n'a pas vocation à recevoir des entreprises de restauration. Pour autant, le plan masse du projet a intégré, dans l'espace public, la possibilité d'accueillir une offre de restauration ponctuelle, comme l'implantation de food-trucks pendant les pauses déjeuners. Cet élément reste encore à consolider et à développer par la suite avec des porteurs de projets et restaurateurs locaux. (*cf: Schéma des espaces publics/verts*)

- Mesures ERC intégrées
- Un paysage du bien-être
- Traitement paysager des limites
- Traitement des eaux pluviales

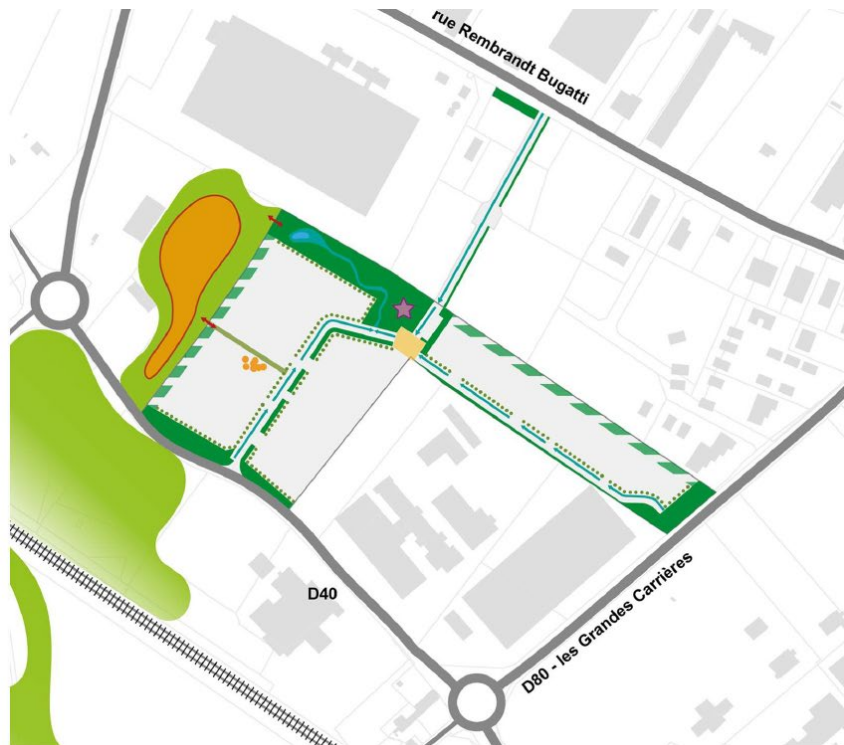


Schéma des espaces publics/verts

- L'offre économique à destination des PME / TPE

Le projet envisage de développer une offre variée aussi bien en termes de surface de locaux que de destination (location, accession), pour permettre de s'adapter à la diversité des demandes sur le territoire. Le projet cherche autant à répondre à des besoins endogènes que de tendre vers une complémentarité avec l'existant.

Les entreprises ciblées en grande majorité sont les artisans et les PME. Pour répondre à leur besoin, il est envisagé de développer une offre mixte (cf : *Schéma de programmation*) :

- Des locaux artisanaux et d'activités sous la forme d'un village d'entreprises proposant des cellules à la vente de locaux clé en main
- Pépinière artisanale qui favorise la dynamique artisanale et aide dans l'intégration architecturale et environnementale par une unité de bâti
- Parcelles libres devant répondre à un cahier des prescriptions spécifiques à la zone

La programmation résulte également de la prise en compte des professionnels du territoire. Plusieurs échanges ont eu lieu avec notamment le Service du développement économique de la communauté de communes Valès dunes, avec Caen Normandie Développement, la Chambre des métiers et de l'artisanat et des opérateurs privés à proximité afin d'affiner au mieux la programmation.

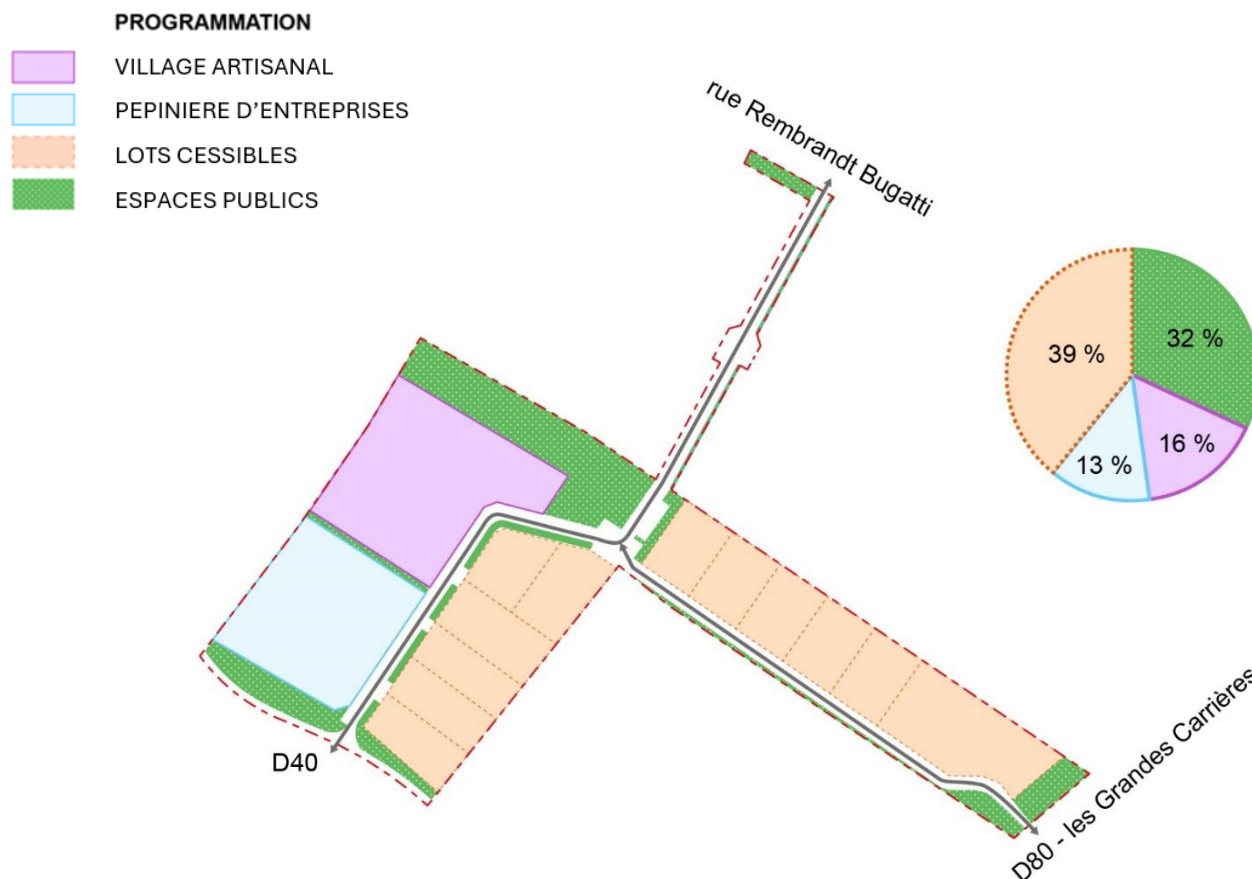


Schéma de programmation

À savoir que l'offre de village d'entreprises a des intérêts de mutualisation des stationnements et permet de concentrer le plus d'entreprises dans un contexte d'optimisation du foncier et de préservation des ressources naturelles.

2.4 CADRE DE VIE, PAYSAGE ET BIODIVERSITE

Synthèse des avis/réactions :

- Des participants se posent la question de la réelle nécessité d'avoir des espaces publics dédiés à une zone de rencontre avec du mobilier urbain ;
- A l'inverse d'autres participants ont évoqué le besoin de mobilier urbain, notamment du mobilier pour les pauses déjeuner et l'éclairage public pour la sécurité du site ;
- La part des espaces publics / verts dans le projet a également été questionnée

Les réponses apportées

- Sur le sujet de l'environnement et le bien-être au travail, il y a un certain nombre d'études qui mettent en avant que travailler dans un cadre agréable rend les personnes plus épanouies. De plus, la présence d'espaces avec du mobilier urbain pour la pause déjeuner est un besoin qui a émané de l'atelier participatif avec les entreprises.
- Le pourcentage d'espaces publics présenté dans le projet sont notamment consommés par les

voiries et les zones de gestion des eaux pluviales ou encore les retraits aux parcelles et voiries en lien avec les réglementations du PLUi. L'intérêt du programme est d'essayer de donner un maximum d'usages dans ces espaces qui de toute façon sont dédiés à de l'espace public.

- Il y a une volonté d'exemplarité environnementales dans cette zone, de ne pas reproduire ce qui a été fait aux alentours. De plus, une réflexion globale sur l'intégration du projet dans son environnement est menée. Ainsi, le projet s'intègre pleinement dans le paysage, avec une attention particulière sur les « limites » et notamment la bordure ouest du site et le bois classé qui oblige un retrait de 10 mètres des futures constructions.

2.5 **ARCHITECTURE ET MATERIAUX DE CONSTRUCTION**

Synthèse des avis/réactions :

- Des craintes ont été évoquées au sujet de l'expression architecturale qui sera demandée sur les façades des locaux d'activités. Les matériaux écologiques comme le bois peuvent considérablement augmenter les coûts de construction des bâtiments.

Les réponses apportées :

- Avec les années à venir, le droit de la construction imposera un certain pourcentage de matériaux biosourcés dans la construction des bâtiments, ainsi qu'un apport en énergie solaire en fonction de la surface du bâtiment, ect.
- Rien n'est figé pour le moment, il est question de trouver le bon équilibre entre le respect de la réglementation et le coût travaux pour les entreprises

2.6 **IMAGE ET SIGNALÉTIQUE**

Synthèse des avis/réactions :

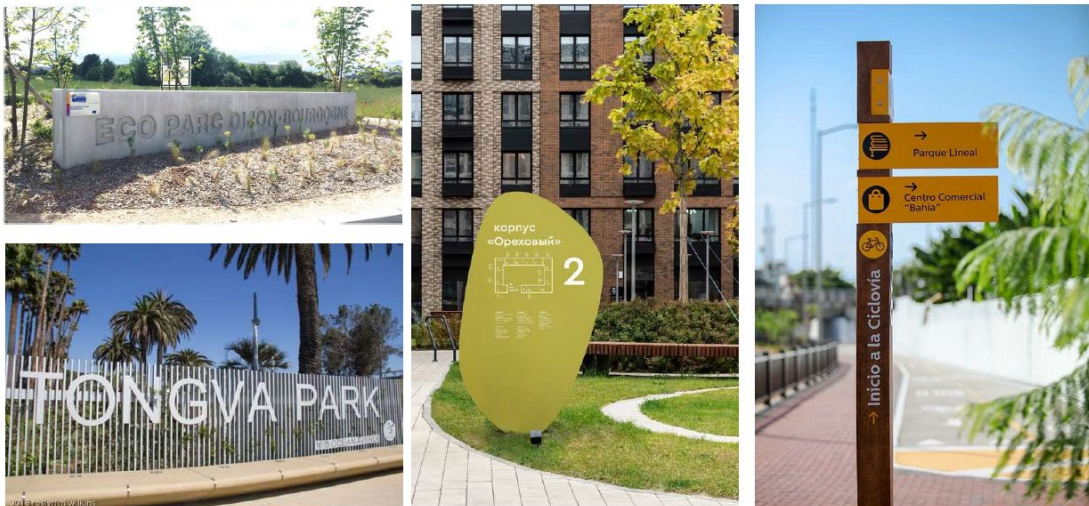
Les remarques concernent :

- Le renforcement de la visibilité de la Zone d'Activité économique depuis les grands axes (notamment la D613) ;
- La réglementation de la signalétique des entreprises. En effet, les panneaux signalétiques des entreprises sont actuellement implantés de manière quelque peu anarchique sur la ZAE ;
- La réflexion sur une identité graphique et la volonté d'apporter davantage de clarté aux informations directionnelles afin de mieux indiquer l'emplacement des entreprises.

Les réponses apportées

- Le projet de la ZAC dressera un cahier des charges qui prendra en compte des prescriptions sur la signalétique. Au stade des études préalables, une réflexion autour d'une signalétique claire et marqueur d'identité a déjà été posée (cf : *prescription architecturale - signalétique*).
- Les éléments de signalétique seront à conforter lors du dossier de réalisation de la ZAC.

- SIGNALETIQUE PUBLIQUE CLAIRE ET MARQUEUR D'IDENTITE**
- Totem d'entrée de zone
 - Plans de localisation des entreprises
 - Signalétique pensée aussi pour les modes doux
 - Identité visuelle qualitative de la zone : choix d'un style, d'une couleur etc...



Prescription architecturale - signalétique

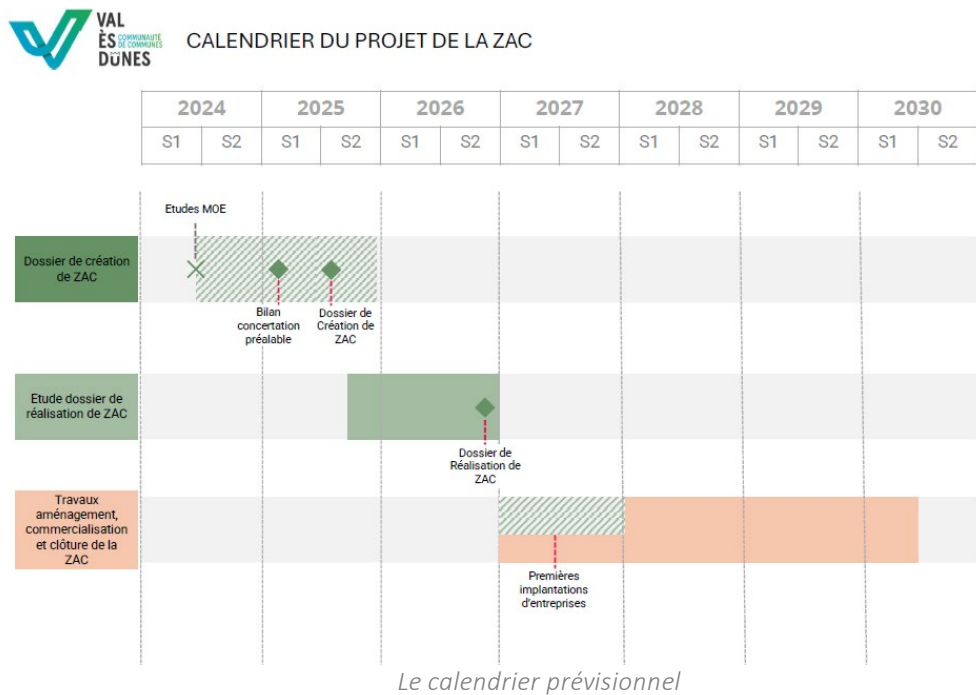
2.7 CALENDRIER

Synthèse des avis/réactions

- Des précisions sont demandées sur la commercialisation des locaux.

Les réponses apportées

Cela va dépendre des types de programmes et de la maîtrise foncière. On peut envisager que la commercialisation et les premières implantations d'entreprises auront lieu en 2027-2028.



III. CONCLUSIONS – LES ENSEIGNEMENTS

La concertation préalable, a eu pour objectif d’informer le public et toutes les personnes concernées par le projet de ZAC de la Dolomède. Les entreprises du territoire mais plus globalement l’ensemble des personnes intéressées par le projet ont pu exprimer leurs craintes, interrogations et ont pu faire part de leur intérêt et leur compréhension des enjeux du projet d’aménagement, ainsi que leurs attentes.

En résumé, les inquiétudes et remarques de la population et des acteurs économiques pour le projet de la ZAC de la Dolomède concernent principalement 4 grandes thématiques :

- L’offre en locaux et foncier d’activités et la demande endogène, notamment pour les entreprises du territoire en recherche de terrains et locaux pour se développer qui sont intéressées par le projet de ZAC ;
- La future programmation de la ZAC, qui n’est pas encore actée et qui veillera au respect de la non mise en concurrence ;
- Le traitement paysager et architectural du site pour lesquels sont prévus des préconisations particulières visant à une complète intégration du site dans son environnement, qui seront affinées dans le cadre de la suite du projet ;
- Les accès au site et le développement des modes doux et actifs pour lesquels sont prévus des pistes cyclables, des cheminements piétons ainsi qu’une réflexion plus large sur la connexion piétonne avec la halte ferroviaire.

Ces thématiques ont déjà été prises en compte dans la définition des principes d’aménagement et dans la conception du schéma de la ZAC. Elles seront approfondies, notamment sur le plan technique, dans le cadre du dossier de réalisation.

Concernant l’offre en locaux et fonciers d’activités, la volonté est de répondre à la demande endogène et aux entreprises du territoire intéressées par le projet. Toutes les propositions seront traitées et analysées au regard des objectifs qui ont été énoncés dans le cadre du projet de la ZAC. La garantie de répondre à une demande s’assure par le respect des objectifs souhaités pour la ZAC.

Il est rappelé que le projet n’est pas figé et pourra faire l’objet d’évolutions au stade du dossier de réalisation de ZAC. Dans ce cadre, la concertation et la démarche participative pourront être poursuivies.

De plus, il faut noter que toutes les remarques et les propositions ne seront pas systématiquement reprises dans le projet : l’engagement est de les prendre en compte et de se poser la question de leur pertinence et de leur intégration au moment opportun.

IV. ANNEXES

4.1 DELIBERATION DE LA CREATION DE LA ZAC DE LA DOLOMEDE

Envoyé en préfecture le 13/06/2023

Reçu en préfecture le 13/06/2023

Publié le

ID : 014-200065589-20230330-2023_5B-DE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES 1 rue Guéritot 14370 ARGENCES ☎ 02 31 15 63 70	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE L'an deux mille vingt-trois le trente mars à 17h00, le Bureau Communautaire, légalement convoqué, s'est réuni à Otri à Moulthicheboville sous la présidence de M. Philippe PESQUEREL, Président. Etaient présents : MM. Philippe PESQUEREL, Patrice MARTIN, Claude FOUCHER, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Eric MARGERIE, Mme Régine ENEE, MM. Laurent DÉCLERCK, Jacques-Yves OUIN formant la majorité des membres en exercice. Absents excusés : Mmes Nathaly MONROCQ, Alexandra LEPINAY. Secrétaire de séance : M. Claude FOUCHER
Date de convocation 24.03.2023	
Nombre de conseillers : En exercice : 10 Présents : 8 Votants : 8	

Délibération n° 2023 / 5B
Objet : Mandat d'études pour la réalisation des études d'orientation de 3 sites et des procédures nécessaires à la mise en place d'un dossier de création de ZAC

Il convient de retenir Normandie Aménagement pour un montant d'études pour la réalisation des études d'orientation de 3 sites et des procédures nécessaires à la mise en place d'un dossier de création de ZAC pour un montant de 39 000 € HT.

Le bureau communautaire, après en avoir délibéré à l'unanimité :

☞ Décide de retenir Normandie Aménagement pour un montant d'études pour la réalisation des études d'orientation de 3 sites et des procédures nécessaires à la mise en place d'un dossier de création de ZAC pour un montant de 39 000 € HT ;

☞ Autorise M. le Président à signer les documents correspondants.

Pour extrait conforme,

Le secrétaire de séance,
Claude FOUCHER

Le Président,
Philippe PESQUEREL

Pour le Président
et par délégation,
le Vice-président
Patrice Martin

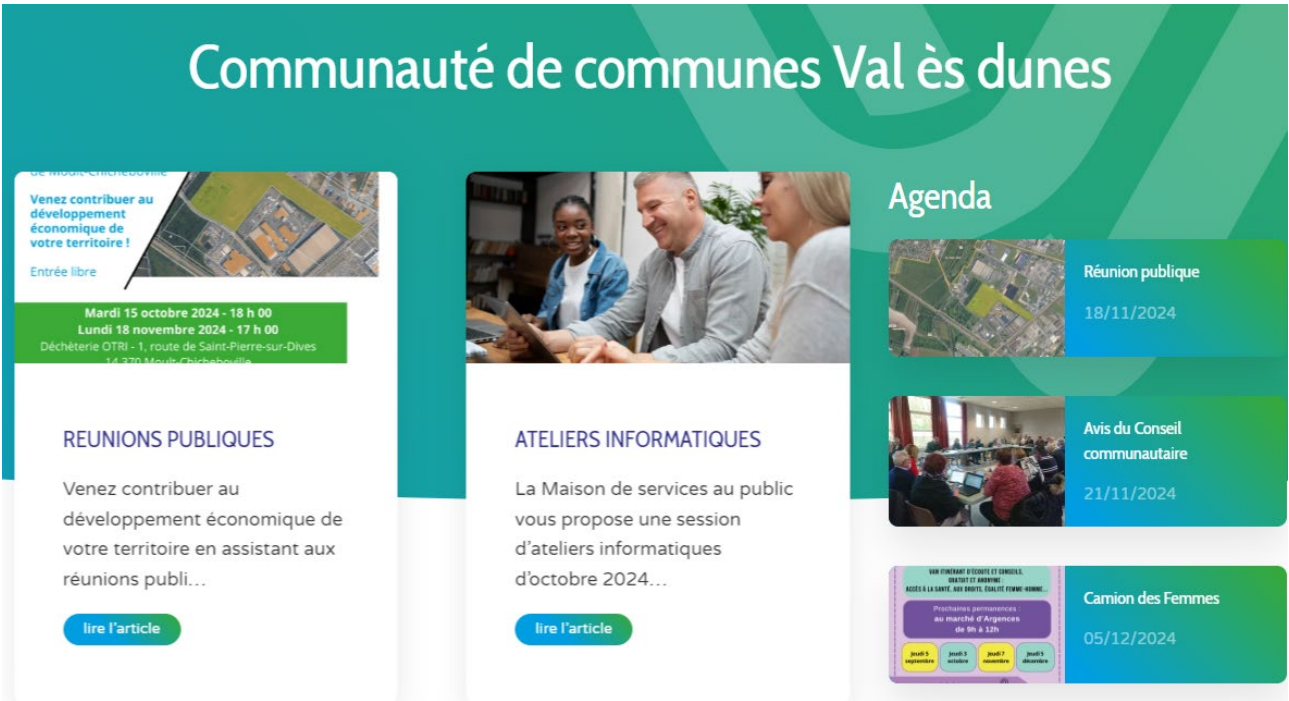
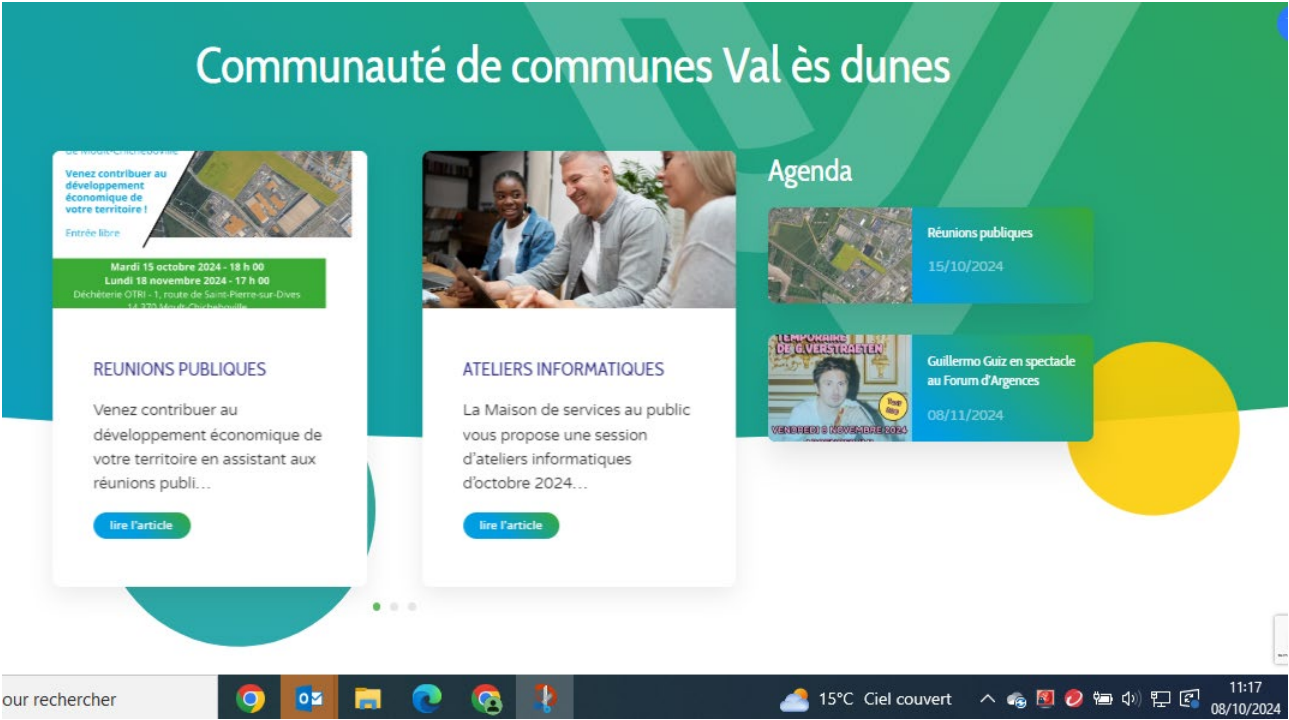


4.2 DIFFUSION DES RETOURS DE L'ATELIER PARTICIPATIF



Publications Facebook et LinkedIn de la communauté de communes Valès dunes pour partager publiquement l'atelier

4.3 **INFORMATIONS DISPONIBLES SUR LE SITE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VAL ES DUNES**



4.4 AFFICHE REUNIONS PUBLIQUES

Réunions publiques



**Zone d'Aménagement
Concerté
de la Dolomède**
située sur la commune
de Moul-Chicheboville

**Venez contribuer au
développement
économique de
votre territoire !**

Entrée libre



Mardi 15 octobre 2024 - 18 h 00
Lundi 18 novembre 2024 - 17 h 00
Déchèterie OTRI - 1, route de Saint-Pierre-sur-Dives
14 370 Moul-Chicheboville

Présentation du projet de ZAC
Temps d'échanges



Scannez le code
pour plus d'informations

Communauté de communes Val ès dunes
07.43.16.22.04 / zacdolomede@valesdunes.fr

4.5 AVIS SUR L'ADRESSE EMAIL DE LA CC VAL ES DUNES

« Bonjour,

Cette nouvelle zone d'activités jouxte la déchetterie OTRI, ce qui pourrait être une opportunité de créer une recyclerie par des dons de particuliers ou d'entreprises, et ainsi faire une économie locale de réinsertion de personnes en difficulté ou en recherche d'emploi sur le secteur du VAL ES DUNES, en exemple la ressourcerie Auguste à Dives sur mer qui propose à la vente des affaires ou objets de seconde main et ainsi lutter contre le gaspillage. Le point de collecte pouvant être maintenu à la déchetterie OTRI.

Autre proposition de faire une réserve de matériaux, d'outils et de bazar à bricoler fait de dons des entreprises ou de particuliers sur des fins de chantier, des fins de série ou de démolition, toujours sur le même principe de la recyclerie afin de favoriser le ré emploi et donner une seconde vie aux matériaux plutôt que de voir ces objets être enfouis ou incinérés, et réduire les déchets.

Voilà mon avis sur un aménagement possible au sein de cette zone, à contrario d'une énième entreprise de logistique qui n'est pas souhaitable.

Cordialement »

4.6 ENSEMBLE DES SUPPORTS DE PRESENTATIONS DES REUNIONS PUBLIQUES

Voir dossier 4.6 ci-annexés au document

4.7 ENSEMBLE DES SUPPORTS DE L'ATELIER PARTICIPATIF

Voir dossier 4.7 ci-annexés au document

4.8 COMPTE-RENDU DES REUNIONS PUBLIQUES

Voir dossier 4.8 ci-annexés au document

4.9 RESTITUTION DE L'ATELIER PARTICIPATIF

Voir dossier 4.9 ci-annexés au document