



ZAC DE LA DOLOMEDE

MOULT-CHICHEBOVILLE

Dossier de Création

Janvier 2025

PARTIE I. RAPPORT DE PRESENTATION	2
PREAMBULE	2
OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	4
OBJET DE L'OPERATION	4
JUSTIFICATION DE L'OPERATION	5
DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT	7
SITUATION DU SITE ET ACCESSIBILITE	7
SITUATION FONCIERE	9
CONTEXTE PHYSIQUE ET HYDROGRAPHIQUE	9
CADRE NATUREL	11
CONTEXTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER	13
PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT	16
PLAN MASSE GLOBAL	16
TRAME VIAIRE	17
STRATEGIE PAYSAGERE	20
GESTION DE L'EAU PLUVIALE	23
RESEAUX	31
PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	36
JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET	38
AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR	38
AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT	42
PARTIE II. SITUATION ET DELIMITATION DU PERIMETRE	43
PARTIE III. REGIME FINANCIER DE LA ZAC	46
PARTIE IV. ANNEXES	47

PARTIE I. RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

La Communauté de communes Val ès Dunes (CCVED) exerce la compétence économique sur l'ensemble de son territoire. Dans un contexte marqué par des enjeux tels que le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et la raréfaction des terrains disponibles, il devient essentiel de développer une stratégie foncière permettant d'organiser le développement économique tout en répondant aux besoins locaux et en préservant la qualité de vie et l'environnement.

C'est dans cette optique que, dès novembre 2019, la Communauté de communes a acquis une partie du foncier de la ZAC de la Dolomède, sur la commune de Moulton-Chicheboville, commune de 3 378 habitants, située dans un secteur stratégique à proximité de la D613 et la D40 et de la halte-gare de Moulton-Argences.

Afin de planifier et de structurer ce projet, le bureau communautaire, lors de sa séance de mars 2023, a délibéré à l'unanimité pour confier à Normandie Aménagement la réalisation des études d'orientation du site ainsi que les démarches nécessaires à la constitution du dossier de création d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

Normandie Aménagement a missionné le groupement constitué de l'Atelier LD, Expertise Urbaine, Lamy Environnement et Biodiversité afin de mener ces études.

DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, une procédure de concertation préalable au projet de ZAC a été menée, avec pour objectifs :

- 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.

La CCVED a défini les modalités de concertation suivantes par une délibération du Conseil Communautaire du 29 avril 2024:

- 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 (réunions publiques ayant eu lieu le 15 octobre 2024 et 18 novembre 2024)
- 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.
- Mise à disposition d'un espace d'information sur le projet au siège de la Communauté de communes Val ès dunes comportant :
- Un dossier de présentation du projet mis à jour au fur et à mesure de l'élaboration de celui-ci.
- Un registre de recueil d'observations de la population, des associations locales et des personnes concernées.

Les habitants ont pu donner leur avis de façon dématérialisée durant toute la période de concertation (du 01/10/2024 au 29/11/2024).

RAPPEL DE LA PROCEDURE DE CREATION

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une procédure d'urbanisme opérationnel régie par les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 à R.311-38 du Code de l'Urbanisme. Elle implique l'élaboration d'un dossier de création comprenant :

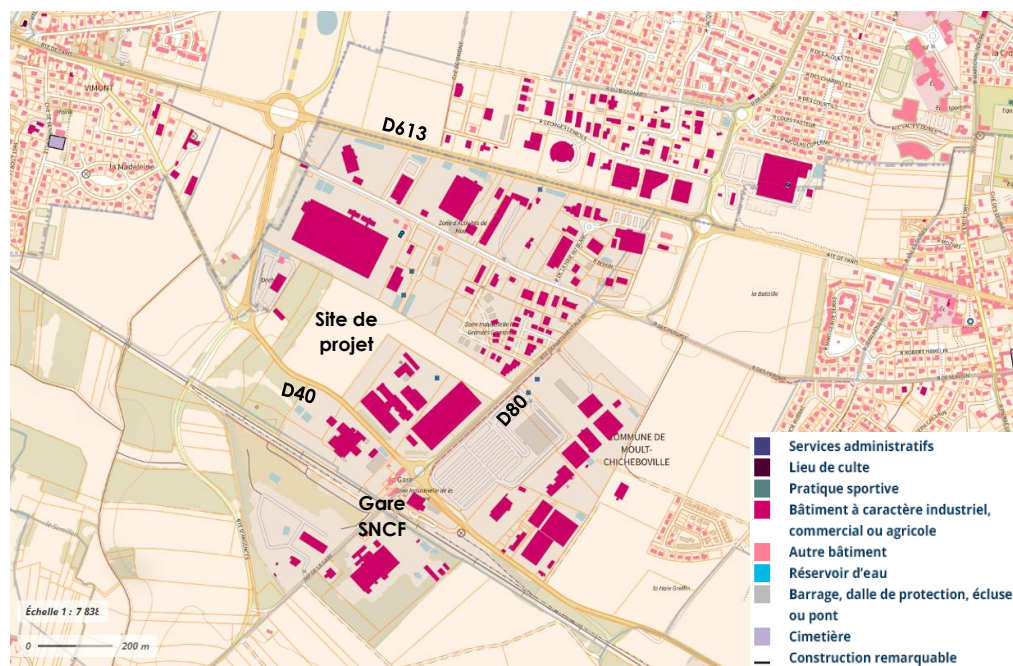
- Un rapport de présentation détaillant l'objet et la justification de l'opération, une description de l'état initial du site et de son environnement, le programme global prévisionnel des constructions à édifier, et les raisons du choix du projet au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de son insertion dans l'environnement naturel ou urbain.
- Un plan de situation.
- Un plan de délimitation du périmètre de la ZAC.
- Une étude d'impact conforme à l'article R.122-3 du Code de l'Environnement.

La procédure de ZAC comportera ensuite un dossier de réalisation reprenant les éléments du dossier de création et précisant les projets de programme des constructions et des équipements publics à réaliser, ainsi que les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement. Ce dossier complètera, si nécessaire, l'étude d'impact, notamment pour les éléments inconnus lors de la constitution du dossier de création.

OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

OBJET DE L'OPERATION

Principal pôle économique hors de Caen la Mer, Moul-Chicheboville compte la principale zone d'activités du territoire de Val-es-Dune, où l'industrie a longtemps été dominante. Au cœur de ce tissu d'activités, en rose foncé sur la carte ci-dessous, se trouve 8.1 Ha non aménagé et encerclé par de l'activité.



Une position en dent creuse d'une ZAE existante – Source : Géoportail

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 de son aménagement.

Celui-ci s'inscrit en effet dans une démarche de **comblement de dent creuse** dans un secteur encerclé par une zone d'activités existante, afin de soutenir le développement économique du territoire tout en évitant de consommer des terrains agricoles ou présentant un intérêt environnemental ou paysager en extension urbaine.

D'une superficie totale de **8,1 hectares**, ce site aujourd'hui inoccupé est idéalement situé entre la **D40**, la **D80**, et une accroche sur la **D613** ce qui le place dans un contexte stratégique en termes d'accessibilité et de proximité avec les infrastructures structurantes.

Dès l'origine, l'opération a été conçue avec un objectif d'équilibre entre **préservation de l'environnement** et **accompagnement du développement économique**.

Les objectifs poursuivis sur le secteur de la Zone d'Activité Economique de Moul-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.

JUSTIFICATION DE L'OPERATION

La création de la ZAC de la Dolomède, répond à des objectifs stratégiques définis par la CCVED dans le cadre de sa politique de développement économique. Cette démarche s'inscrit en cohérence avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) en cours de rédaction, et vise à structurer un développement économique raisonné et durable pour le territoire.

En effet, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du futur PLUi souligne, parmi ses objectifs généraux, la nécessité « d'organiser le développement économique à partir des pôles d'activités existants » et précise que « le territoire présente trois pôles majeurs qui seront préférentiellement confortés et densifiés », parmi lesquels figure la ZA Moul't-Argences. Ainsi, la création de cette ZAC, visant à combler une dent creuse au sein d'une zone d'activités existante, s'inscrit pleinement dans cet objectif.

Le projet se justifie par la réponse aux enjeux suivants :

- Créer une offre adaptée aux besoins économiques locaux actuels et futurs
La ZAC répond à une demande croissante d'espaces à vocation économique, notamment pour des entreprises locales en phase de développement ou pour l'accueil de nouvelles activités.
L'objectif est de proposer une offre de terrains diversifiée et adaptée, permettant d'accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel sur le territoire et en étant maître de l'évolution du foncier pour garantir une stratégie d'occupation adaptée aux objectifs du territoire et une cohérence entre les projets (de programme, d'accès, architecturale, etc). L'offre de foncier étant aujourd'hui principalement privé sur le territoire de Val ès Dunes il est compliqué pour les petits artisans de pouvoir trouver des locaux à la vente ou à la location face à de grosses sociétés ayant beaucoup de moyens.
- Renforcer l'attractivité économique tout en respectant les polarités existantes
En localisant le projet dans une zone en partie urbanisée et encadrée par une zone d'activités existante, la ZAC ne concurrence pas les dynamiques économiques alentours et ne fait que renforcer un pôle existant
- Préserver les ressources naturelles et limiter l'artificialisation des sols
La maîtrise d'un foncier en dent creuse, déjà acquis par la collectivité, permet d'éviter la consommation de nouvelles terres agricoles ou écologiquement sensibles. Cette approche reflète la volonté de développer des aménagements durables et respectueux de l'environnement.
- Accompagner la transition énergétique et climatique
Le projet vise également à s'inscrire dans une dynamique de transition énergétique en intégrant des principes de gestion des eaux pluviales, d'énergies renouvelables ou d'intégration de bâtiments moins consommateurs de ressources dans leur construction et leur vie futures, ce qui davantage atteignable dans le cadre d'un projet d'ensemble maîtrisé que par des opérations au coup par coup. Faire mieux, avec moins.

En conclusion, la ZAC de la Dolomède répond à un besoin à court et moyen terme, mais aussi structurant pour le territoire de Val ès Dunes en matière d'offre économique, tout en respectant les principes de durabilité et d'équilibre territorial. Ce projet est conçu pour renforcer l'attractivité économique de la

communauté de communes tout en contribuant activement à la qualité de vie au travail des futurs salariés et au développement durable de son territoire.



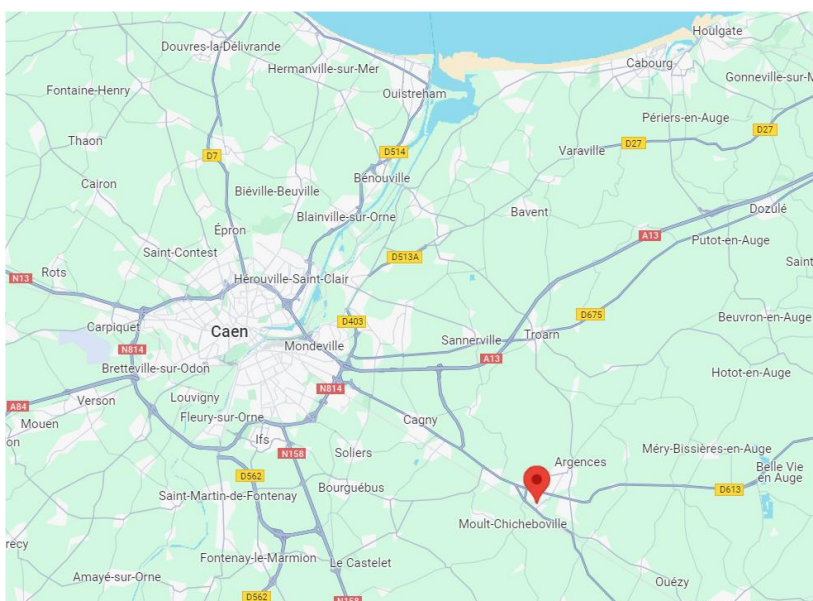
DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE ET SON ENVIRONNEMENT

SITUATION DU SITE ET ACCESSIBILITE

La future ZAC de la Dolomède est située à Moul-Chicheboville, dans le département du Calvados, région Normandie. Elle se trouve à proximité immédiate de trois axes stratégiques, la D613 (ancienne RN13) permet de rejoindre le **péage de l'A813 en 6 minutes**, qui donne accès directement à l'A13. Le site est aussi bordé par la D80 et la D40, qui assurent une excellente desserte routière vers Caen, à environ **18 km à l'ouest**. Par ailleurs, l'accès à l'A84 s'effectue en moins de 30 minutes, positionnant le site au carrefour de grands flux régionaux et nationaux. Ces connexions constituent un atout pour les artisans et PME qui pourront intervenir sur un périmètre élargi.

a mis en forme : Police :Century Gothic, 10 pt

a mis en forme : Titre 3



Plan de situation du site à l'échelle de l'aire d'attraction de Caen

Le réseau cyclable autour de la ZAC, bien qu'existant, présente des lacunes en termes de continuité et de sécurité. Cependant, le projet de la ZAC constitue une opportunité pour renforcer ce réseau en lien avec la stratégie de la communauté de communes de Val à Dunes, qui vise à développer les mobilités douces pour des trajets inférieurs à 10 km.

Commenté [FK1]: Ne pas mettre la totalité du diag dans le dossier de création. Rester descriptif.

Les transports en commun desservent également le secteur. Les lignes de bus NOMAD 109 et 110 disposent d'arrêts à proximité, et la halte-gare permet des trajets rapides vers Caen (10-15 minutes), Mézidon-Canon (7 minutes) et Lisieux (20 minutes).



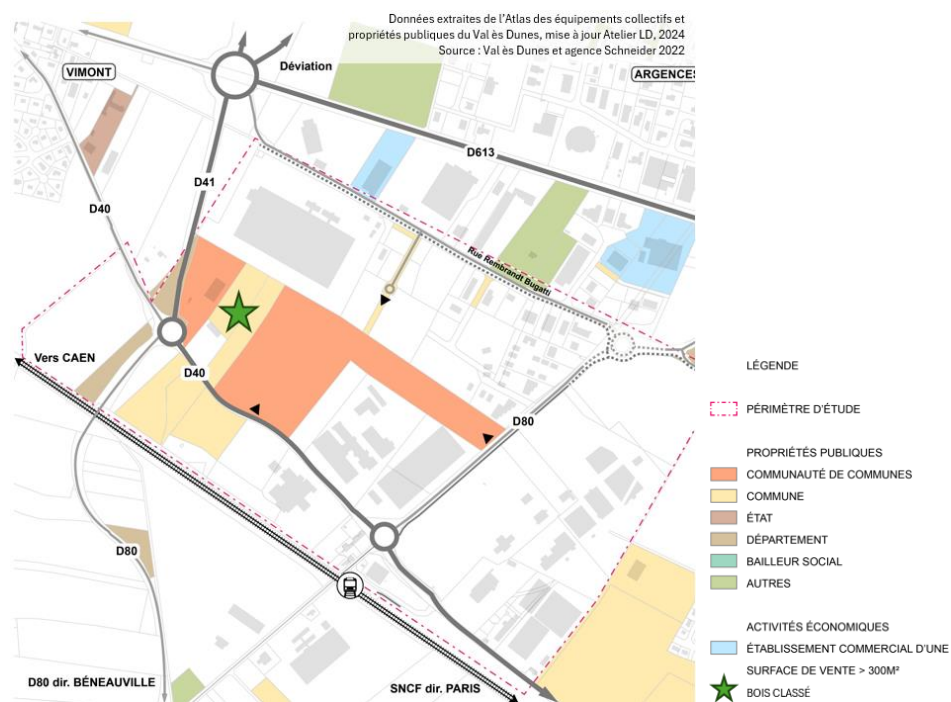
Plan de situation du site par rapport aux principaux axes de déplacement



Périmètres de la ZAC : 8.1ha

SITUATION FONCIERE

Le foncier appartient en grande partie à la CCVED. L'accès de la rue de la Bataille est propriété communale.



CONTEXTE PHYSIQUE ET HYDROGRAPHIQUE

D'un point de vue « macro », le périmètre d'étude se situe en frontière proche de continuités écologiques existantes et à restaurer notamment via la présence sur son flanc Ouest et Sud de deux zones boisées. Cette notion de « frontière » est donc importante à prendre en compte puisque ce sont justement sur ces zones frontalières (appelées « écotones ») que la biodiversité est la plus importante et intéressante. Dans le cadre du projet d'aménagement, il s'avérera donc nécessaire de préserver au maximum ce linéaire Ouest/Sud qui fait le lien entre l'espace fermé des bois et l'espace ouvert de la prairie.

Pour ce qui est de la trame bleue (milieux humides), le plateau composé de calcaire n'est parcouru par aucun réseau d'eau proche malgré une hydrologie intéressante sur ses territoires voisins.



Carte hydrographique de la CCVED,
Extrait PLUi CCVED
Sources : DDTM 14 & Biotope, 2022

biodiversité locale (faune et flore).

Il n'y a pas d'aléa lié aux retraits-gonflements des argiles.

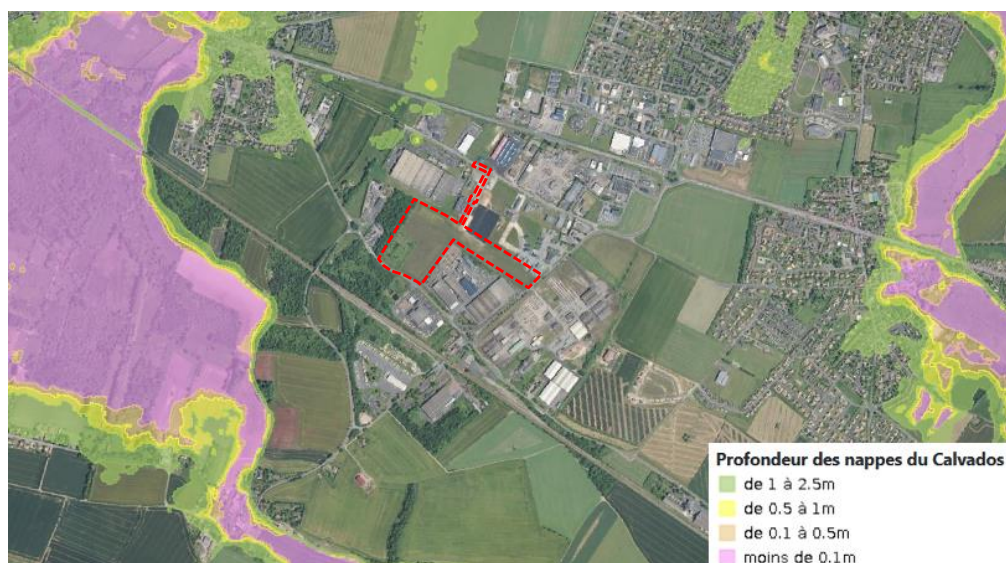
avoir une incidence très bénéfique d'un point de vue environnementale non seulement dans la continuité de ce corridor écologique humide mais également pour toute la faune locale.



Sens d'écoulement naturel de l'eau pluviale à l'état initial et trame verte existante (périmètre de la ZAC + périmètre de diagnostic)

D'après le site CARMEN de la DREAL Normandie, aucune cavité souterraine n'a été recensée par le BRGM au droit de la zone d'étude.

Selon les derniers relevés piézométriques réalisés sur 6 mois entre juin et novembre 2024 révélant un piézomètre sec et l'autre avec un niveau en fond et la dernière carte mise à jour par la DREAL, le site n'est pas concerné par les remontées de nappes.



Carte des remontées de nappes – DREAL

Le périmètre d'étude de la future ZAC ne s'étend pas dans le périmètre d'une aire d'alimentation de captage et n'est pas soumis à une remontée de nappe.

CADRE NATUREL

Le site en lui-même ne présente pas de particularités paysagères. Le contexte naturel se caractérise par :

- Une Natura 2000 qui se situe à plus d'1km
- Une ZNIEFF de type 1 – « Pelouse calcaire de Moulit ». 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 » »**
- Un Espace Boisé Classé (EBC), qui borde la limite ouest du site et dont une casse-automobile vient le pincer le long de la RD40. Il conviendra de le connecter avec les espaces verts du projet. Et d'assurer une transition douce avec la ZAC.



Cartographie des milieux naturels sensibles à proximité

ANALYSE « MICRO » FAUNE/FLORE SUR LE TERRAIN

La zone de prairie ainsi que les espaces de frontières imperméables sont des lieux qui peuvent être urbanisés sans « risque majeur » pour la vie sauvage.

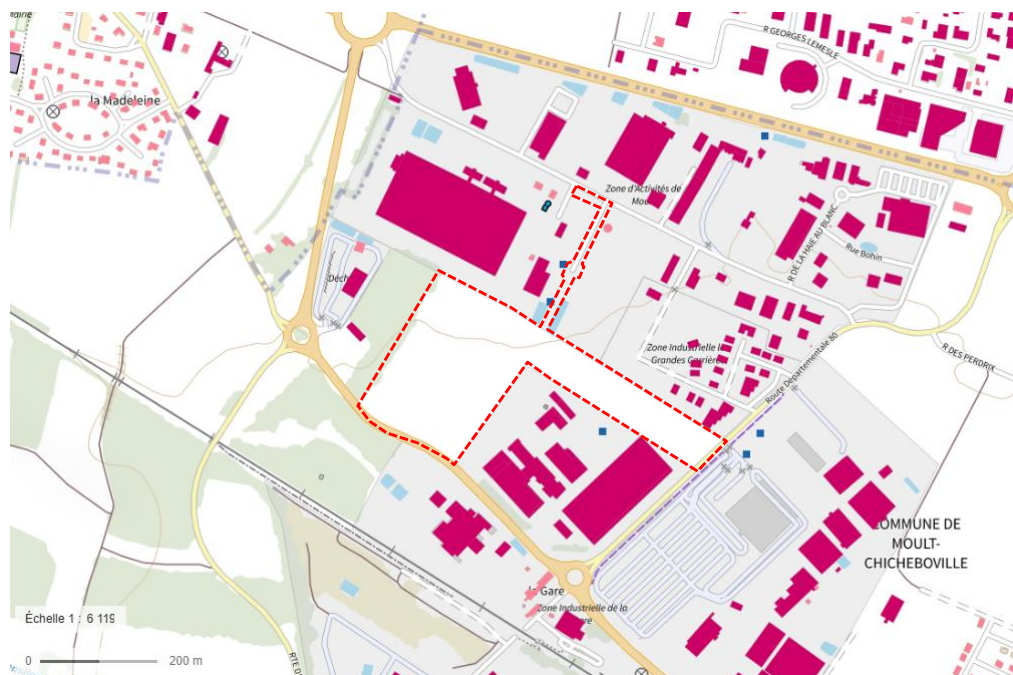
Les espaces de biodiversité et la zone de frontière perméable sont des lieux qu’il faudra absolument prendre en compte lors de la réalisation du projet afin de ne pas créer une perte de nature et une rupture des corridors écologiques liés.



Cartographie des enjeux faune-flore liée à une analyse-terrain réalisée en juillet puis septembre 2024 par Biodiversit'up

CONTEXTE ARCHITECTURALE ET PAYSAGER

Le périmètre est situé en "dent creuse", dans un secteur déjà caractérisé par des zones d'activités existantes qui le bordent au nord, à l'est et au sud. L'environnement architectural du site est principalement composé de bâtiments d'activités de styles et de tailles hétérogènes, ci-dessous en rose foncé.



Carte du contexte bâti du site – Source Geoportail



^ Entreprise Elba en limite nord du site



^ Entreprise ISB France en limite sud-est du site

Le contexte paysager est peu varié puisqu'il s'agit d'une prairie non occupée présentant peu d'intérêt paysager sur la majeure partie du périmètre, et d'une ancienne piste de moto-cross à l'abandon au sud-ouest sur laquelle un bosquet a été identifié comme intéressant pour la faune et a été intégré dans le découpage des parcelles pour être conservé.

Sur ces limites, le paysage est de qualité médiocre, constitué de petites haies ou, par endroits, de simples clôtures non doublées de végétation.

La limite ouest, en revanche, est occupée par un boisement, ce qui facilitera l'intégration paysagère du projet. Celui-ci prendra en compte cette spécificité pour assurer les continuités paysagères et favoriser la biodiversité.



^ Vue du site depuis la RD 40, à l'angle de la parcelle ISB France



^ Vue du site depuis la RD80, une dent creuse dans un contexte de bâtiments d'activités existants

PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT

PLAN MASSE GLOBAL



Plan masse illustratif de la ZAC avec hypothèses de découpage parcellaire et hypothèses bâties (Atelier LD)

Inscrit dans l'existant, le projet de la ZAC de la Dolomède se caractérise par une offre diversifiée selon les besoins des futurs opérateurs et occupants du site, une adaptabilité du découpage parcellaire, une qualité des espaces publics et une inscription dans son environnement (par le respect de la topographie naturelle, la gestion alternative des eaux pluviales, le travail de transition avec l'EBC, le travail des façades paysagères le long de la RD et en interne dans les parcelles privées...). Un projet pensé comme un quartier à vivre et non pas seulement comme une zone d'activités.

a mis en forme : Légende, Retrait : Gauche : 0 cm,
Première ligne : 0 cm

TRAME VIAIRE

Le site est bordé par :

- La rue de la Bataille en impasse au Nord
- La RD 40 dite Route de Saint Pierre Sur Dives au Sud-ouest
- La RD 80 au Sud-Est

La Rue de la Bataille au Nord est en impasse à ce jour et ne permet pas d'accéder directement à la parcelle. Un cheminement en terre prolonge la rue vers la parcelle permettant un accès agricole.

Les deux Routes Départementales existantes en périphérie de l'opération sont revêtues en enrobé qui a subi quelques interventions et réfection mais dont la structure ne présente de désordre apparent important compte tenu des forts trafics sur ces artères.

Les modalités de raccordement sur les voies départementales seront étudiées en collaboration avec l'ARD de Caen.

Les zones d'activités sont souvent pensées pour la voiture, à raison car on s'y rend la plupart du temps de cette manière, en raison de leur position traditionnellement en retrait des tissus urbains existants et de leur déconnection des autres polarités de la ville. Le projet de la ZAC de la Dolomède est localisé à proximité de la gare et dans un contexte qui place plusieurs polarités à l'échelle de la « ville du ¼ d'heure » en vélo ou à pied. Aussi le projet donne de la place aux cheminements doux et au paysage pour accompagner chaque itinéraires véhicules et donner une alternative autre aux usagers qui le peuvent.

Un axe principal nord-sud structure le site en reliant la rue Rembrandt Bugatti à la départementale D40, assurant ainsi une connexion efficace et directe entre ces deux points stratégiques. Un second axe, plus secondaire, traverse le cœur du projet pour rejoindre la D80 en longeant ISB Bois, apportant une complémentarité à la circulation interne.

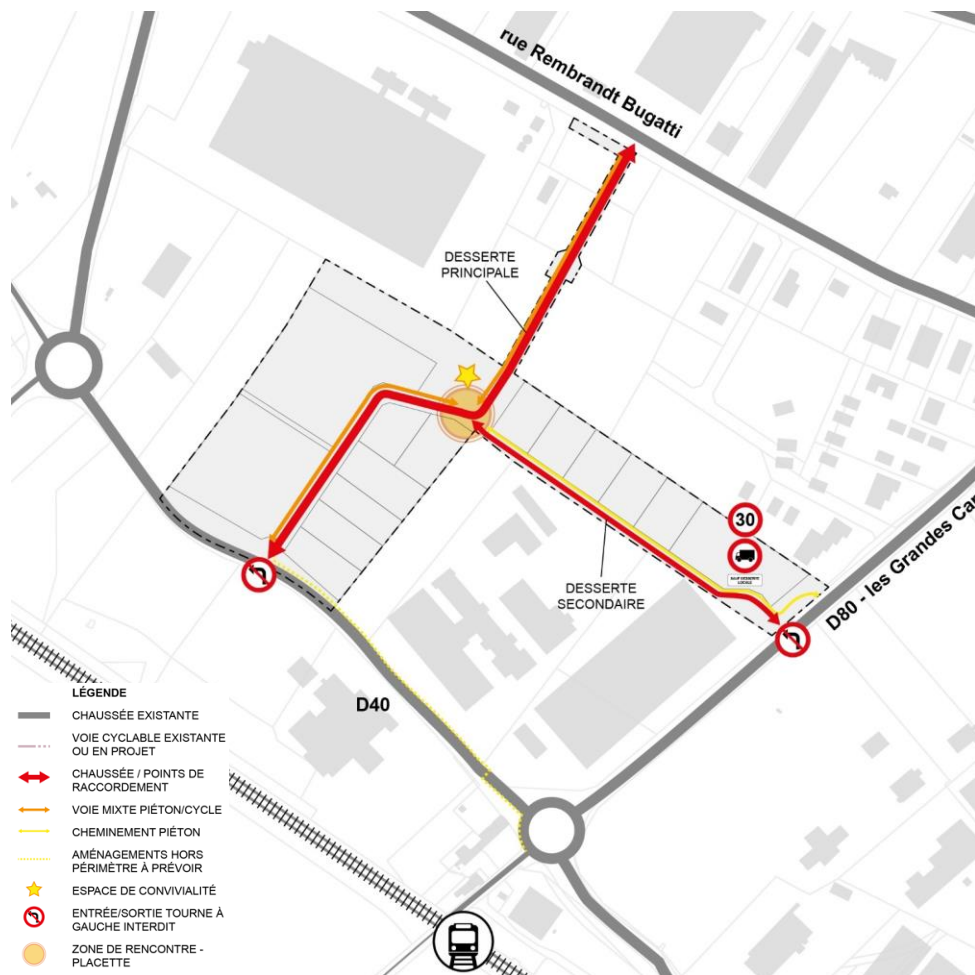
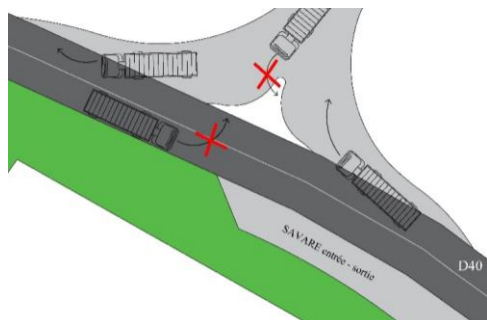


Schéma de circulation



Les accès au projet situés sur les départementales sont strictement encadrés par des règles visant à préserver la fluidité et la sécurité des déplacements. Ainsi, aucun tourne-à-gauche n'est autorisé, et il est envisagé d'interdire la circulation des camions de marchandises sur la voie secondaire via la D80 sauf pour les besoins spécifiques des parcelles adressées sur cette voie. Cette disposition permet d'éviter qu'elle ne devienne un itinéraire de substitution.

Principe d'entrée/sortie envisagé sans franchir la séparation centrale de la RD (à confirmer avec les services du Département)

Un aménagement spécifique sera réalisé au niveau du carrefour principal. Il pourra prendre la forme d'un plateau traversant pour inciter les automobilistes à ralentir, facilitant ainsi les traversées piétonnes vers la coulée verte et les espaces récréatifs situés au nord du projet.

La D40, axe principale comprendra une piste mixte piétons/cycles sur l'ensemble de son linéaire. La D80, où le trafic de camion sera moins important, sera accompagnée d'un trottoir du côté des accès des parcelles.

Chaque itinéraire piétons/cycles est séparé de la chaussée par un espace vert pour garantir le maximum de sécurité pour les usagers.

Cette approche favorise une cohabitation harmonieuse entre les différents usagers tout en s'inscrivant dans une démarche de mobilité durable et de valorisation paysagère.

Les matériaux calcaires de surface pourront être valorisés en structure des voiries par traitement au liant hydraulique.

PRINCIPES DES STATIONNEMENTS

Les stationnements constituent une grande partie des espaces libres de l'opération, il est donc nécessaire de les traiter de la manière la plus qualitative possible afin de ne pas nuire à l'atmosphère du quartier. Des revêtements perméables seront privilégiés. De l'ombre sera apportée par des masses végétales et arborées pour éviter la surchauffe des véhicules en été. Ce traitement végétal pourra également servir à camoufler les nappes de parkings.

Les stationnements publics

Quelques stationnements publics seront intégrés le long de la voirie, mais le parti pris de l'opération est de maximiser la gestion des parkings dans les espaces privés.

Des bornes de recharge électriques pourront être intégrées, dans la continuité des orientations de la Communauté de Communes.

Les stationnements privés

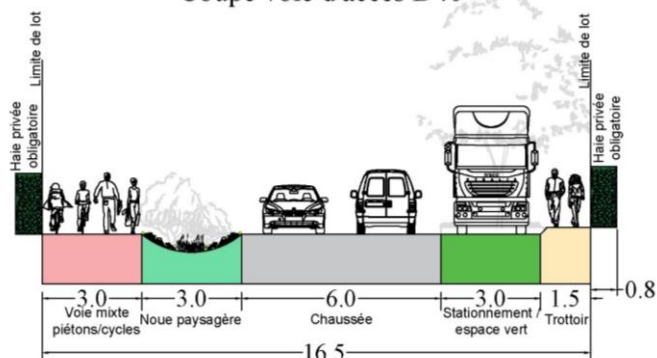
Le traitement des stationnement privés se fera dans la continuité du traitement des espaces publics. Une attention particulière sera accordée à leur position sur les lots et leur rapport avec les façades intérieures de l'opération, afin d'éviter l'effet de parkings en façade notamment le long des voies intérieures. Les parkings devront être intégrés au paysage à travers un traitement le plus végétal possible. Des écrans de végétation (bandes plantées, haies...) seront mis en place pour travailler leur intégration depuis la rue.

Une mutualisation des stationnements privés pourra être mise en place sur certains lots afin d'optimiser les accès et les ressources foncières.

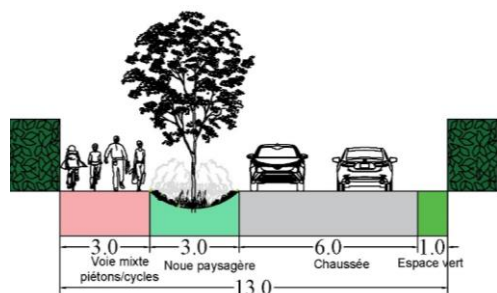


PRINCIPES DE COUPES DE VOIRIE

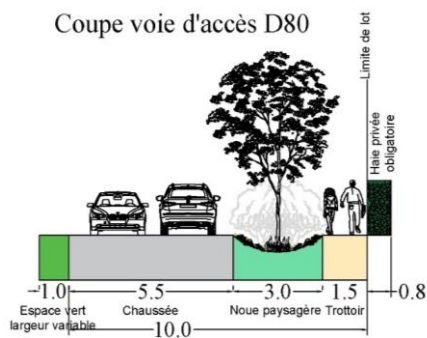
Coupe voie d'accès D40



Coupe prolongement de la rue de la Bataille



Coupe voie d'accès D80



STRATEGIE PAYSAGERE

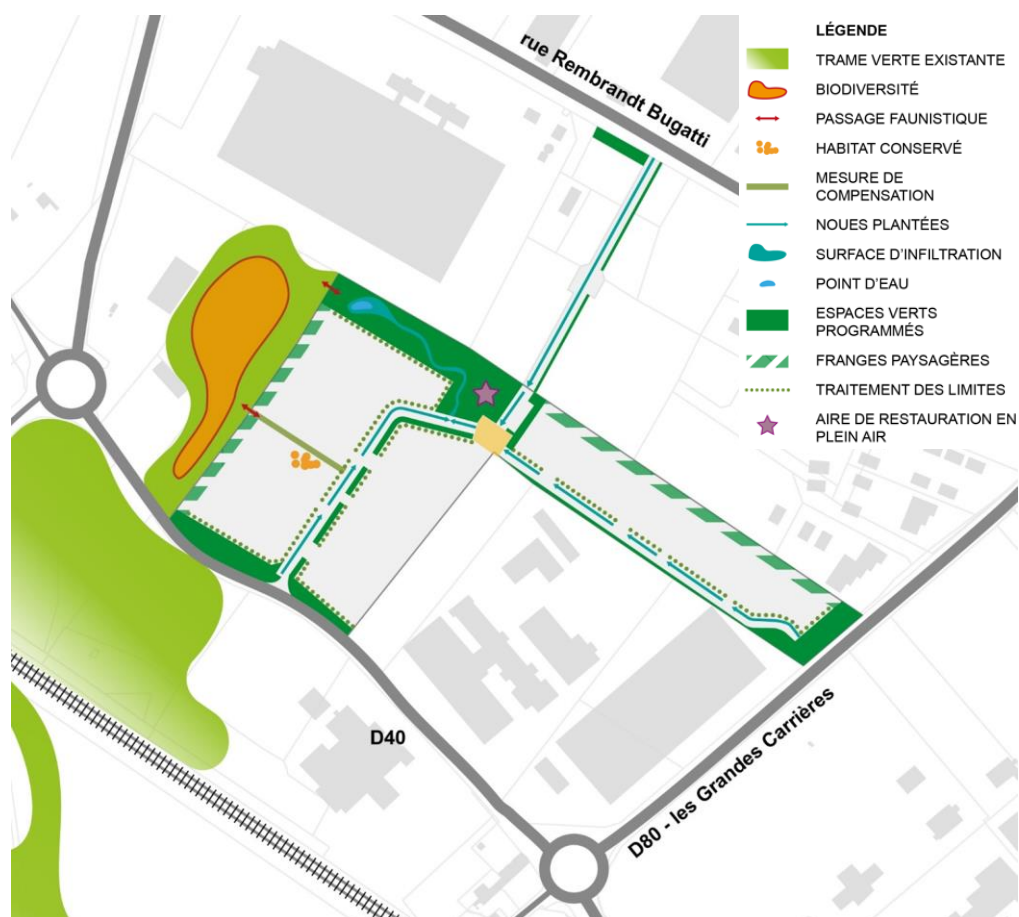
La stratégie paysagère du quartier repose sur un principe où chaque voirie est accompagnée d'une trame paysagère, souvent conçue en creux (noues) pour remplir une double fonction esthétique et utilitaire, pour la gestion des eaux pluviales. Ces noues seront composées d'arbres tiges et cépées de milieu humide, et de plantations le long du fil d'eau en mélange de graminées et vivaces permettant d'enrichir le paysage, tout en limitant son entretien.

En été, elle offre de l'ombre et de la fraîcheur, contribuant ainsi à un meilleur confort thermique. Elle sert également d'abri et d'habitat pour la faune locale, favorisant la biodiversité. En recréant un écosystème plus riche que les espaces peu diversifiés souvent présents dans les zones d'activités, le projet ambitionne d'intégrer durablement la nature dans un cadre aménagé et connecté aux espaces naturels limitrophes.

Au-delà des considérations écologiques, cette stratégie participe à l'attractivité du quartier, le rendant agréable à parcourir et à utiliser. L'idée est de concevoir un cadre qui soit plaisant pour les usagers, qu'ils y travaillent ou le traversent, et propice à la convivialité, par exemple en créant des lieux adaptés pour profiter de pauses déjeuner dans un cadre végétalisé.

Le paysage permet aussi une meilleure intégration visuelle des bâtiments et de leurs espaces extérieurs, tels que les zones de stockage ou parkings. Par ailleurs, il limite l'imperméabilisation des sols, réduisant ainsi la quantité d'eau de pluie à gérer et favorisant l'infiltration naturelle.

Aujourd'hui, il est impératif de repenser l'aménagement des zones d'activités, loin des modèles standardisés des dernières décennies et mieux que la ZAE de Moul't-Chicheboville qui l'entoure. Ce projet cherche un équilibre entre plusieurs objectifs : un aménagement paysager ambitieux, une limitation des coûts d'entretien grâce à des espaces bien pensés et des espèces adaptées, une préservation voire un accroissement de la biodiversité, tout en assurant une densité suffisante pour optimiser l'usage de ce foncier précieux.



Au-delà de l'accompagnement végétal qui structure les voiries, la trame verte du quartier est pensée comme un réseau cohérent et multifonctionnel. Elle inclut plusieurs éléments clés pour renforcer le rôle écologique et paysager du projet :

- La coulée verte au nord, un parc en partie en creux qui est directement connecté à l'Espace Boisé Classé (EBC). Cet espace accueille un bassin d'infiltration et une zone en eau permanente, spécifiquement conçue pour favoriser la biodiversité et offrir un refuge pour la faune. Une partie de la coulée verte se définira comme un jardin d'eau accueillant des plantes hélophytes et aquatiques, avec des berges irrégulières ponctués de bosquets. Les bosquets seront constitués d'espèces de ripisylve, c'est-à-dire de bord de rivières (aulnes, saules). Autour du bassin se trouvent les parties des parcs plus naturelles par la présence de grandes zones de prairies fleuries offrant un espace de détente. Dans ce secteur on retrouvera quelques plantations en bosquets avec des espèces champêtres et intéressantes pour leur feuillage, écorce.



Aulne



Saule des vanniers



Saule blanc



Epilobe à grandes fleurs



Reine des prés



Consoude



Salicaire



Menthe aquatique



Angélique



Cardamine



Laïche

- Les entrées du quartier, situées sur la D40 et la D80, sont soigneusement paysagées. Ces espaces sont aménagés avec plusieurs strates de végétation, créant des seuils accueillants et esthétiques tout en marquant la transition entre les infrastructures routières et le quartier. Des arbres tiges d'essences locales aideront l'intégration visuelle des constructions.



- Une frange plantée le long de l'EBC, d'une largeur de 10 mètres, est prévue dans les espaces privés adjacents. Cette bande végétalisée sert de transition douce entre le boisement protégé et les activités humaines, garantissant ainsi une intégration respectueuse et harmonieuse du quartier dans son environnement naturel.
- Les limites de chaque lot seront plantées obligatoirement. Leur largeur sera variable selon la configuration du lot et les enjeux associés.

GESTION DE L'EAU PLUVIALE

La stratégie de gestion des eaux pluviales de la ZAC repose sur une approche intégrée et respectueuse du milieu naturel, en cohérence avec la trame verte du projet. Elle privilégie une gestion en surface par des dispositifs paysagers tels que des noues végétalisées longeant les voiries et connectées aux bassins de la coulée verte. Ces aménagements favorisent l'infiltration des eaux, réduisent les volumes à évacuer et soutiennent la biodiversité.



Noue plantée (conception et réalisation Atelier LD)

Dans le cadre de la démarche ERC, le projet intègre également un point d'eau permanent au bénéfice de la faune qui apportera un plus par rapport à la situation initiale.

Les aménagements paysagers associés permettront d'offrir une plus-value environnementale en lien avec les milieux humides. Les milieux créés auront des fonctionnalités potentiellement plus variées que celles existantes.



Photographie d'une zone de gestion des eaux pluviales organisée en amont d'un merlon colonisée par des plantes adaptées aux milieux humides (conception et réalisation AtelierLD)

La bonne perméabilité naturelle du site sera mise à profit pour atteindre un dimensionnement adapté aux pluies centennales imposé par la DDTM. Chaque parcelle privée sera également tenue d'assurer ce niveau de dimensionnement sur sa parcelle.

Dans le cas d'une pollution accidentelle qui aurait lieu sur l'espace public, les noues jouent un rôle clé : elles intègrent des espèces phytoépuratives qui filtrent et fixent les polluants, confinant ces derniers dans les couches superficielles du sol. Cette stratégie prévient la propagation des contaminations tout en facilitant la gestion des incidents et en maintenant la qualité des écosystèmes en aval.

Cette approche globale assure non seulement une gestion hydraulique performante, mais contribue également à la valorisation écologique et paysagère du quartier.

Des noues de collecte, stockage et infiltration des eaux pluviales pourront être aménagées en rive de chaque voie de circulation.

La sollicitation de la perméabilité des sols en place dans les noues et espaces verts creux de stockage générera un débit de fuite par infiltration permettant d'assurer une vidange des ouvrages en 48 h conformément aux prescriptions de la DDTM.

Les ouvrages du futur domaine public gèreront les eaux pluviales du domaine public pour un épisode centennal.

Chaque parcelle devra gérer ses eaux pluviales sur son domaine pour un épisode centennal.

Les stationnements du futur domaine public pourront être réalisés en matériaux poreux sur grave drainante permettant d'infiltrer directement les eaux pluviales de leur propre impluvium.

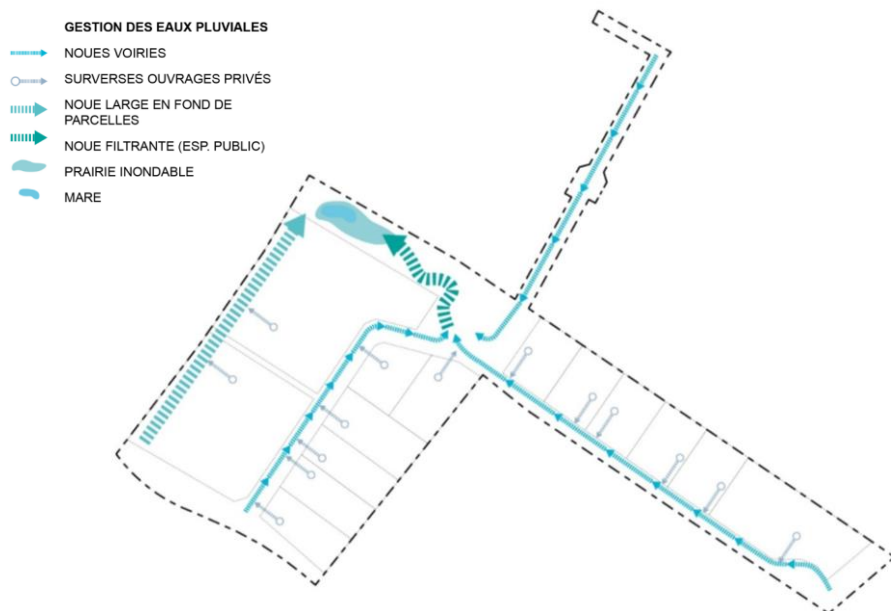


Schéma de principe de gestion des eaux pluviales

Un Dossier de Déclaration au titre de la loi sur l'Eau sera constitué et soumis aux services instructeurs pour approbation.

La collecte des eaux de ruissellement des espaces publics sera assurée par des ouvrages à ciel ouvert (noues, caniveaux) et les volumes de rétention seront organisés dans des ouvrages à ciel ouvert (espaces verts creux paysagers).

Le réseau de collecte sera constitué principalement par des noues plantées longeant les voiries. La largeur des noues est variable selon le type de voies. Ponctuellement, les eaux de ruissellement seront collectées par des caniveaux. Les canalisations seront utilisées ponctuellement en traversée de chaussée pour assurer la connexion entre deux noues. Les matériaux utilisés pour les canalisations seront ceux préconisés par le règlement d'assainissement.

Les ouvrages du futur domaine public gèreront les eaux pluviales du domaine public pour un épisode centennal.

Chaque parcelle devra gérer ses eaux pluviales sur son domaine pour un épisode centennal.

La vidange des ouvrages se fera uniquement par infiltration.

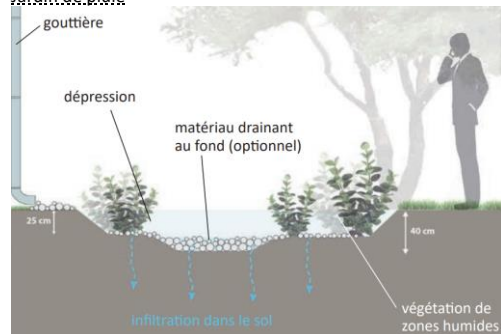
Les essais de perméabilité de type MATSUO réalisés dans le cadre des études géotechniques réalisées en 2024 et synthétisées dans le rapport C.24.71014 indice B du 11/07/2024 du cabinet HYDROGEOTECHNIQUE mettent en exergue des **bonnes perméabilités des sols en place (de 1.10-4 m/s à 3.10-6 m/s)** dans les horizons superficiels jusqu'à une profondeur de 2.00m.

Dans le cadre du prédimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales, la valeur de perméabilité considérée sera la plus mauvaise mesurée, à savoir 3.10-6 m/s.

Gestion à la parcelle

Chaque parcelle devra la gestion à la parcelle. Les eaux pluviales seront reprises dans un réseau, dirigées, stockées et infiltrées dans un ouvrage de stockage dimensionné pour une pluie d'occurrence centennale.

Jardin de pluie

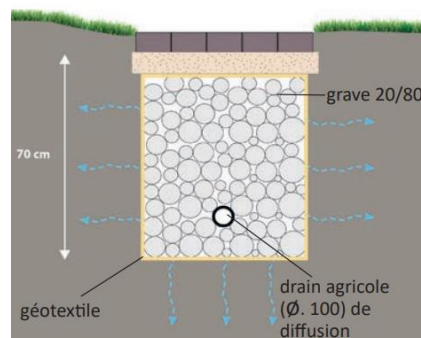


Coupe type d'un jardin de pluie

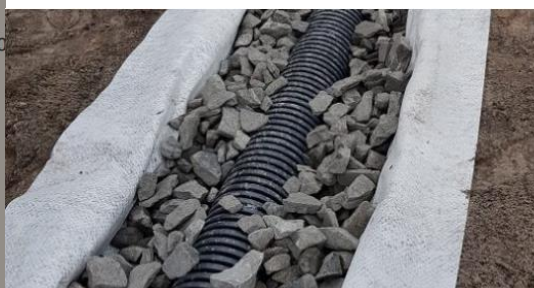


Exemple de jardin de pluie végétalisé

La tranchée drainante

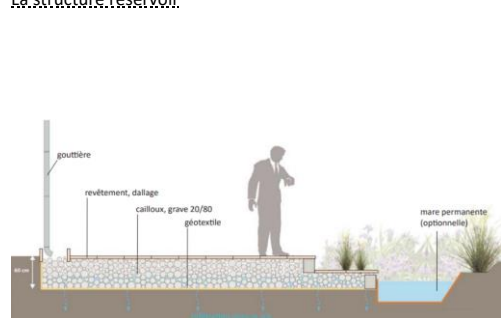


Coupe type d'une tranchée drainante



Exemple de tranchée drainante en cours de construction

La structure réservoir



Coupe type d'une structure réservoir



Exemple de structure réservoir en cours de construction

Dimensionnement des ouvrages de rétention

La note de calcul pour le dimensionnement des eaux pluviales a été réalisée pour une occurrence de 100 ans.
Les surfaces prises en compte reprennent le domaine public (voiries, trottoirs, stationnements et espaces verts).
Les parcelles cessibles auront une gestion à la parcelle centennale

Compte tenu de la topographie du terrain avec une pente faible allant vers l'angle Nord-Ouest du terrain, le projet sera constitué d'un seul bassin versant. Les rues en périphérie du site possédant leur propre système d'assainissement pluvial, elles ne constituent pas d'apport en termes de bassin versant amont.

Dimensionnement des ouvrages du Domaine Public

Dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales

Pluie de projet

Période de retour : 100 ans
Domaine de validité des coefficients : de 2 h à 12 heures
Caen
Coefficients de Montana : Carpiquet
a= 16,00
b= 0,71

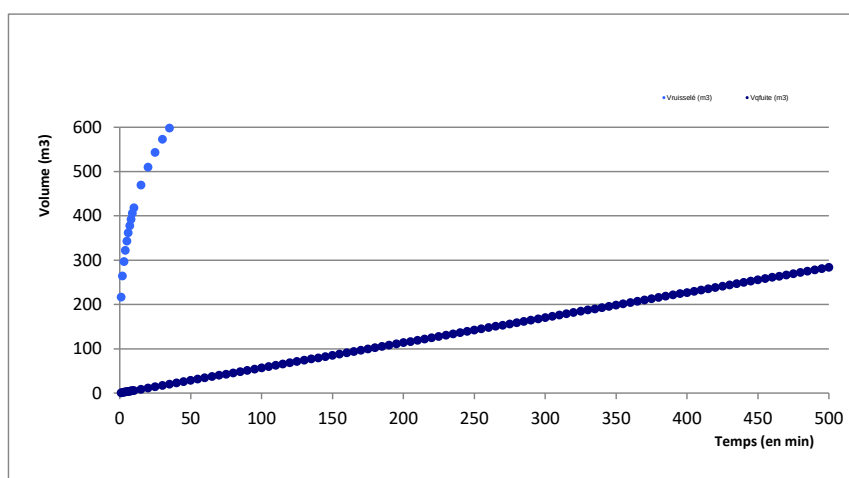
Sous bassins versants

BV1					
Surface :	29044	m²	soit	2,90	ha
Surface équivalente :	1330	m²	x	1	(entrée lot indiv)
	0	m²	x	0,2	(lot individuel EV)
	4736	m²	x	1	(parking, voirie)
					(chemin semi-
		m²	x	0,7	perméable)
	1353	m²	x	0,6	(revêt semi-perméable)
	17487	m²	x	0,2	(espace vert et noues)
	3150	m²	x	1	(bassins)
	= 13525	m²	soit	1,35	ha
Coefficient de ruissellement équivalent :				0,47	
Débit de vidange :					
° Débit de l'ouvrage régulé à				0,0	L/s
° Surface dédiée à l'infiltration				3150	m²
			m/s		
° Débit d'infiltration avec une perméabilité de	3,00E-06	:		9,5	L/s
soit un débit de vidange total de :				9,5	L/s

BV1 Calcul du volume de rétention par la méthode des pluies

Période de retour : 100 ans
Coefficients de Montana : a= 16,00
b= 0,71

Résultats : durée de remplissage 715 mn
volume à stocker 1012 m³
temps de vidange 30 h



Temps (mn)	H _{ruisselée} (mm)	V _{ruisselé} (m3)	V _{qluite} (m3)	V _{apportBVam}	Delta V	Temps (mn)
1	16	216	1	0	215,82	1
2	20	264	1	0	262,70	2
3	22	296	2	0	294,57	3
4	24	322	2	0	319,41	4
5	25	343	3	0	340,04	5
6	27	361	3	0	357,83	6
7	28	378	4	0	373,55	7
8	29	392	5	0	387,68	8
9	30	406	5	0	400,55	9
10	31	418	6	0	412,39	10
15	35	469	9	0	460,96	15
20	38	510	11	0	498,38	20
25	40	543	14	0	529,13	25
30	42	572	17	0	555,38	30
35	44	598	20	0	578,35	35
40	46	621	23	0	598,80	40

Dimensionnement des ouvrages des parcelles cessibles

Pluie de projet

Période de retour : 100 ans
Domaine de validité des coefficients : de 2 h à 12 heures
Caen
Coefficients de Montana : Carpiquet
a= 16,00
b= 0,71

Sous bassins versants

BV1

Surface :	78593	m ²	soit	7,86	ha
Surface équivalente :	0	m ²	x	1	(entrée lot indiv)
	0	m ²	x	0,2	(lot individuel EV)
	31437	m ²	x	1	(parking, voirie et bâtiments)
		m ²	x	0,7	(chemin semi-perméable)
	0	m ²	x	0,6	(revêt semi-perméable)
	31437	m ²	x	0,2	(espace vert et noues)
	15719	m ²	x	1	(bassins)
=	53443	m ²	soit	5,34	ha
Coefficient de ruissellement équivalent :				0,68	

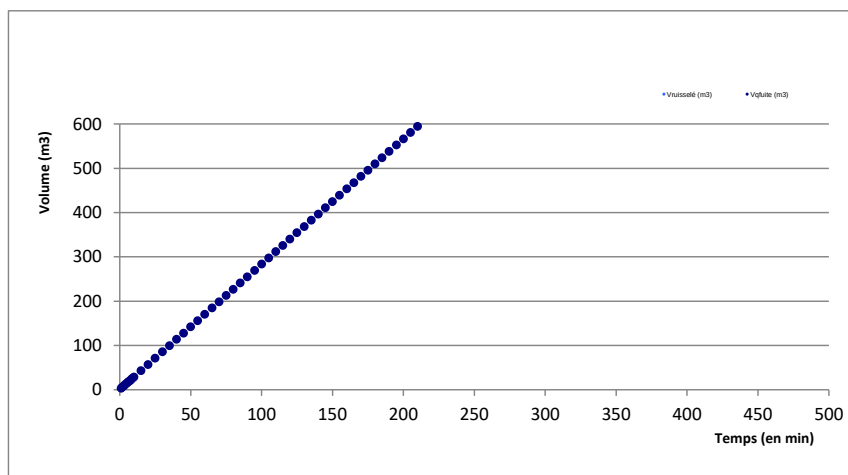
Débit de vidange :

° Débit de l'ouvrage régulé à		0,0	L/s
° Surface dédiée à l'infiltration		15719	m ²
° Débit d'infiltration avec une perméabilité de	3,00E-06	m/s :	47,2 L/s
soit un débit de vidange total de :			47,2 L/s

BV1 Calcul du volume de rétention par la méthode des pluies

Période de retour :	100	ans
Coefficients de Montana :	a=	16,00
	b=	0,71

Résultats :	durée de remplissage	515 mn
	volume à stocker	3643 m³
	temps de vidange	21 h



Le besoin de stockage total est de 4 655 m³.

Les ouvrages du domaine public constitués d'un espace vert creux à l'angle Nord-Ouest du terrain et les noues le long des voiries devront assurer un volume de stockage de 1 012 m³

Le temps de vidange des ouvrages est estimé à 30 heures et est inférieur au temps de vidange préconisé par la DDTM, à savoir 48 heures.

Les ouvrages des parcelles cessibles, propres à chaque parcelle devront assurer un volume de stockage de 3 643 m³

Le temps de vidange des ouvrages est estimé à 21 heures et est inférieur au temps de vidange préconisé par la DDTM, à savoir 48 heures.

Chaque parcelle se verra imposer de réaliser un stockage pour une pluie d'occurrence centennale.

Un tableau de suivi des volumes de stockage de chaque parcelle pourra être établi.



RESEAUX

ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Des réseaux ont été identifiés à proximité du site :

- Un collecteur EU sous la rue de la Bataille mais arrêté au niveau de la placette de retournement
- Un collecteur EU en accotement de la RD80
- Un collecteur EU sur la partie Sud de la RD 40 équipé d'une station de relevage. A noter que ce collecteur n'existe pas le long de la RD 40 au droit de notre opération.

Les réseaux à créer, dans le cadre de la viabilisation de la future opération, seront de type séparatif.

Dans le cadre des études de projet, il conviendra d'étudier en collaboration avec le service assainissement de la CCVED, les modalités de création d'un collecteur gravitaire des eaux usées pour la future viabilisation. Si la profondeur du réseau existant rue de la Bataille, n'est pas suffisante, une station de refoulement pourrait être créée. En effet, l'angle Nord – Ouest du terrain présente un point bas (29.80 Ngf) alors que les altimétries des voiries périphériques sont bien plus hautes (32.90 Ngf pour la RD 80 et 32.60 Ngf pour la RD 40) et les profondeurs des réseaux existants en périphérie ne semblent pas permettre un raccordement gravitaire de l'ensemble des effluents de cette opération. L'optimisation du réseau et les modalités de raccordement seront soumises à l'approbation de la CCVED.

EAU POTABLE / DEFENSE INCENDIE

Des canalisations d'adduction d'eau potable existent en périphérie du site d'étude :

- Une canalisation Ø 125 PVC sous la rue de la Bataille
- Une canalisation Ø 200 AC sous la RD 40
- Une canalisation Ø 200 AC sous la RD 80

Sous réserve de la confirmation, par les services concessionnaires, des capacités de débit et pression des réseaux existants, les réseaux envisagés sur l'opération pourraient être bouclés sur les deux canalisations Ø 200. Afin de permettre l'adduction d'eau potable pour les parcelles et la défense incendie pour répondre à un risque courant sur le futur domaine public, la création du réseau pourra être étudiée en collaboration avec les services concessionnaires du réseau d'eau et les services du SDIS local.



RESEAU MOYENNE TENSION

Des artères HTA enterrées existent en périphérie du site d'étude :

- Une artère HTA enterrée sous la rue de la Bataille alimentant un poste DP au niveau de la placette de retournement
- Une artère HTA enterrée sous la RD 40 alimentant un poste DP et des postes clients. L'artère HTA n'existe pas le long de la RD 40 au droit de notre opération.
- Une artère HTA enterrée sous la RD 80 alimentant un poste DP et des postes clients.

Le secteur d'aménagement pourra être raccordé et alimenté en HTA depuis les réseaux existants en périphérie. Les postes de transformation seront alimentés en HTA en coupure d'artère depuis les réseaux existants en concertation avec ENEDIS. En fonction des bilans de puissance à fournir pour les aménagements une boucle HTA pourra être déployée le long des voies pour permettre l'alimentation de poste de transformation privé tarif vert.

RESEAU BASSE TENSION

En collaboration avec les services de ENEDIS, un réseau HTA pourra être déployé pour alimenter les postes de transformation en coupure d'artère, nécessaires à la desserte basse tension de la future opération. Les réseaux basse tension déployés permettront l'alimentation des bâtiments créés, les armoires d'éclairage public, les IRVE et une éventuelle station de relevage des eaux usées.

RESEAU TELECOMMUNICATION

Des réseaux de télécommunications ORANGE existent en périphérie du secteur d'aménagement. Un réseau de desserte sera étudié avec les services concessionnaires pour desservir l'opération.

- Une artère enterrée existe le long de la rue de la Bataille jusqu'à la placette de retournement.
- Une artère enterrée existe le long de la RD 40 mais pas au droit de notre opération.
- Une artère aérienne existe le long de la RD 80 y compris au droit de notre opération.

En coordination avec les différents opérateurs, un réseau interne de desserte en télécommunications sera développé et pourra être raccordé sur les artères existantes.

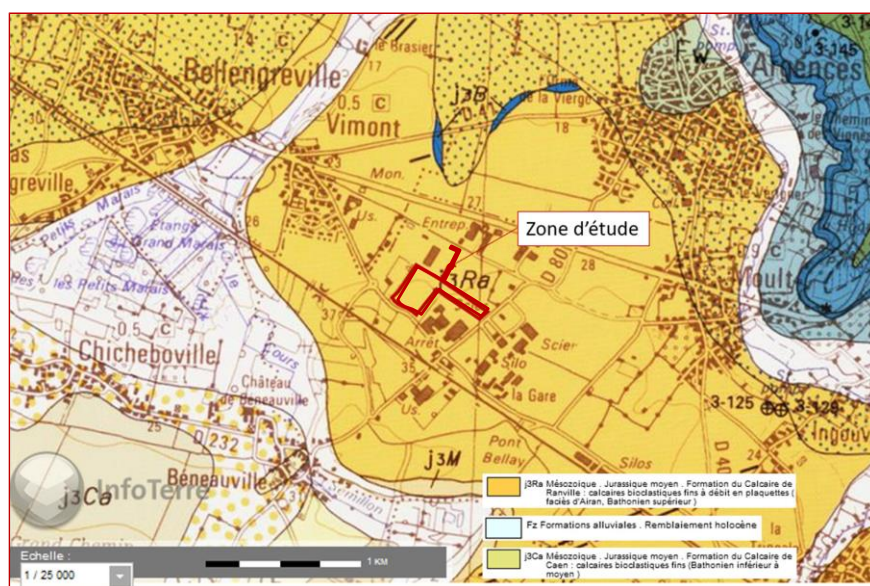
RESEAU GAZ

Un réseau de distribution GAZ existe en périphérie du secteur au niveau du giratoire RD 40 / RD 80 mais pas au droit de notre opération. Un réseau de desserte et son opportunité de déploiement pourra être étudié avec les services concessionnaires pour desservir le secteur.

HYDROGEOLOGIE

La carte géologique (éditions du BRGM) au 1/50 000^{ème} de MÉZIDON montre que la zone d'étude se situe au niveau des formations suivantes :

- **J3Ra : formation du calcaire de Ranville** : calcaires bioclastiques fins, à débit en plaquettes (Bathonien supérieur).



Carte géologique de la zone d'étude

Dans ce contexte, plusieurs types de nappes sont possibles :

- Une nappe de stagnation parasite dans les remblais et/ou formations superficielles à la faveur de fortes pluies et/ou de périodes hivernales,
- Des circulations d'eau erratiques en direction du substratum calcaire à la faveur de passées plus altérées et/ou fissures fractures,
- L'aquifère régional du calcaire de type fissuré et karstifié, situé en profondeur.

D'après le site CARMEN de la DREAL Normandie, la zone d'étude **se trouve en dehors de toute zone inondable**.

Le périmètre d'étude de la future ZAC ne s'étend pas dans le périmètre d'une aire d'alimentation de captage et **n'est pas soumis à une remontée de nappe**.

D'après le site CARMEN de la DREAL Normandie, le site d'étude **ne se trouve pas en zone exposée aux retrait/gonflement des sols argileux**.

D'après le site CARMEN de la DREAL Normandie, **aucune cavité souterraine n'a été recensée** par le BRGM au droit de la zone d'étude.

D'après le site CARMEN de la DREAL Normandie, la zone d'étude **ne se situe pas en zone de glissement de terrain**.

Les sondages réalisés dans le cadre des études géotechniques réalisées en 2024 et synthétisées dans le rapport C.24.71014 indice B du 11/07/2024 du cabinet HYDROGEOTECHNIQUE mettent en exergue la présence de :

D'une couche 0 d'**horizon de labour ou de terre végétale caractérisée par un limon sableux, marron-brun, à cailloux-cailloutis de calcaire divers**, reconnue sur des épaisseurs de 0.20 m à 0.40m.

D'une **couche 1 de calcaire sableux beige, à cailloux-cailloutis de calcaire, à débit en plaquettes**, recoupée sur des épaisseurs de 0.50m à plus de 2.00m.

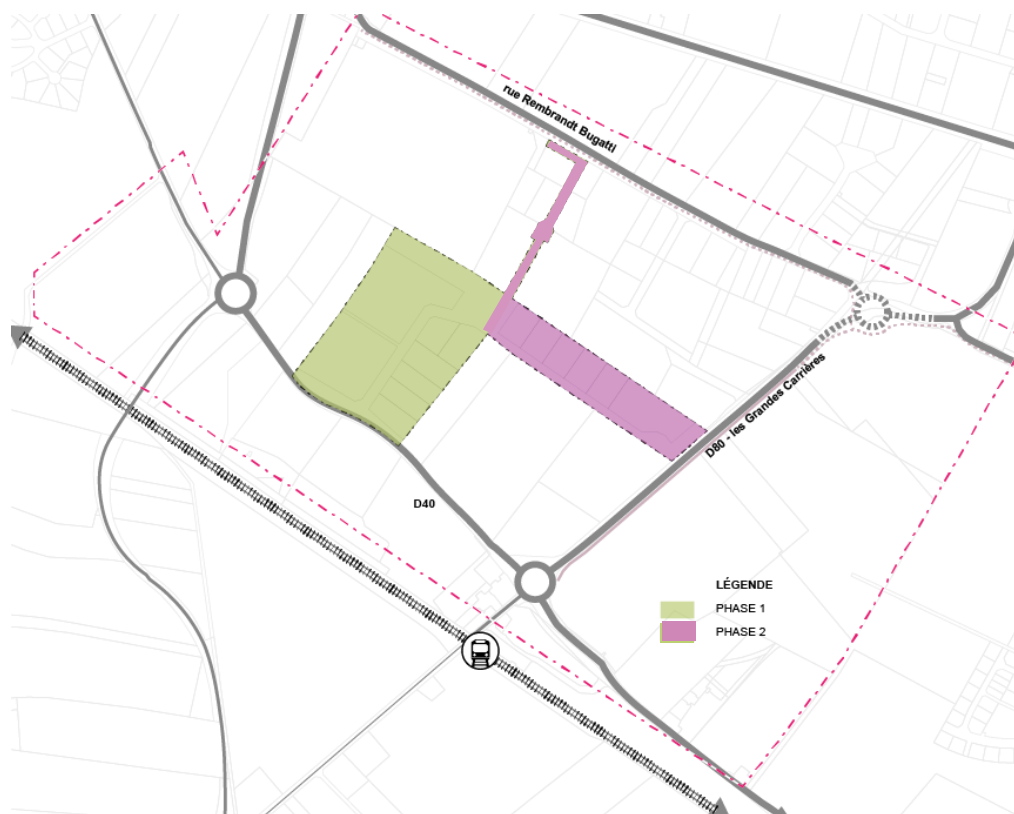
Dans le cadre de cette étude, des essais de perméabilité de type MATSUO ont mis en évidence de **bonnes perméabilités des sols en place (de 1.10^{-4} m/s à 3.10^{-6} m/s)** dans les horizons superficiels jusqu'à une profondeur de 2.00m.

Les caractéristiques hydrogéologiques des terrains en place sont très favorables au projet d'aménagement tant d'un point de vue hydraulique que géotechnique.

PHASAGE

Tenant compte des spécificités techniques du site mais aussi des contraintes environnementales, un phasage d'aménagement pourrait être anticipé selon le principe ci-dessous:

- **Phase 1** correspondante à l'aménagement permettant la connexion sur la RD 80 en bouclage avec la rue de la Bataille et la viabilisation des parcelles au Nord de ISB Bois. Cette première phase d'aménagement est la plus favorable pour la mise en place des mesures ERC.
- **Phase 2** correspondante à la réalisation de la voie principale depuis le raccordement sur la D 40 et jusqu'à la placette existante en extrémité de la rue de la Bataille.





PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

L'opération a pour objectif de répondre aux besoins immobiliers des entreprises qui sollicitent régulièrement le territoire pour s'y implanter ou se développer. Le projet s'adresse à la fois aux entreprises extérieures cherchant à s'installer dans le secteur et aux entreprises locales (endogènes) souhaitant s'étendre ou changer de site au sein du territoire de Valès Dunes.

Les entreprises ciblées sont principalement des artisans et des PME, à l'exclusion des activités logistiques, et également des entreprises commerciales en raison de l'absence de surfaces de vente disponibles dans le cadre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAC).

Pour répondre à leur besoin, il est envisagé de développer une offre mixte :

- Des locaux artisanaux et d'activités sous la forme d'un village d'entreprises proposant des cellules à la ventes 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

PROGRAMMATION

- VILLAGE ARTISANAL
- PEPINIERE D'ENTREPRISES
- LOTS CESSIBLES
- ESPACES PUBLICS



La programmation présentée ci-contre 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 CCVEB, 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. Ces échanges ont été animés et complétés d'une expertise du contexte de la part du bureau d'études Expertise Urbaine spécialiste de la programmation.

	m²	%
Surface lots privatifs	54905	68%
<i>Emprise au sol des bâtiments (hypothèse de 40%)</i>	21962	
<i>SDP Bureaux</i>	13177	
<i>SDP Artisanat</i>	15373	
Surface Espaces publics	26317	32%
<i>Dt surface d'espaces verts publics</i>	17390	21,4%
<i>Dt surface imperméabilisées publiques</i>	8927	11,0%
TOTAL	81222	100%

Tableau récapitulatif de la surface de plancher prévisionnelle sur le projet en considérant une emprise au sol maximum de 40% de la surface des lots.



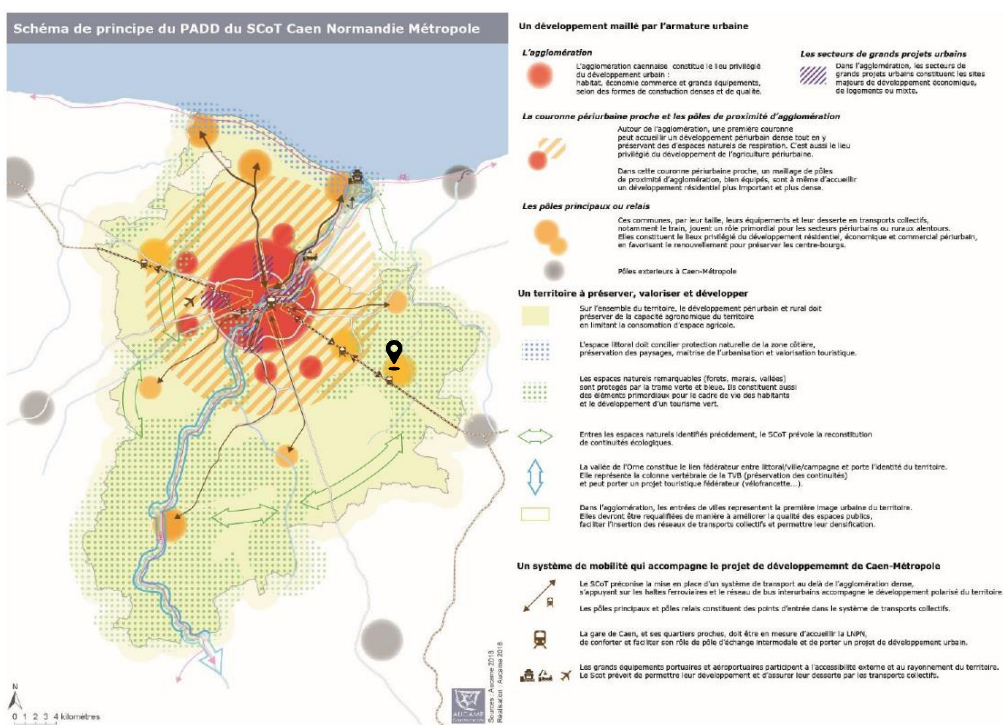
JUSTIFICATION DU CHOIX DU PROJET

AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR

AU REGARD DU SCOT DE CAEN NORMANDIE METROPOLE

Le projet de ZAC de la Dolomède, situé en dent creuse au sein d'un pôle urbain secondaire, s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le SCOT de Caen-Métropole.

Moulton-Chicheboville constitue en effet un pôle secondaire à l'échelle de la stratégie métropolitaine. Le schéma de principe du PADD de Scot de Caen Normandie Métropole indique que ces pôles secondaires constituent « un lieu privilégié du développement », et notamment économique.



Renforcement de la polarisation territoriale et optimisation foncière

- **Localisation stratégique** : L'implantation de la ZAC dans une dent creuse répond directement à l'objectif de densification des pôles urbains secondaires, tel que préconisé par le SCOT, afin de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols. Cela contribue à la maîtrise du développement périurbain tout en renforçant les dynamiques économiques locales.
- **Optimisation foncière** : L'aménagement s'effectue sur des espaces déjà dégradés car englobé dans un contexte urbanisé, limitant ainsi la consommation de terres agricoles ou naturelles. Cela rejoint l'objectif d'optimisation des zones d'activités économiques, largement souligné dans le SCOT, pour limiter l'étalement urbain inutile.



Mobilité durable et réduction des émissions de gaz à effet de serre

- **Accessibilité multimodale** : Le projet favorise les déplacements décarbonés grâce à sa proximité avec la halte-gare de Moulton-Argences et les lignes de bus existantes, et en intégrant dès le départ des connexions modes doux entre les différents axes existants, bien qu'il faille noter que des aménagements hors du périmètre de la ZAC seront nécessaires pour sécuriser les itinéraires dans l'ensemble de la Zone d'activité de Moulton-Argences qui souffre d'un déficit d'itinéraires sécurisés sur ce secteur. Cependant, en intégrant dès le départ des itinéraires intégrés aux profils des voiries, le projet participe à atteindre petit à petit l'objectif du SCoT de réduire les déplacements individuels en voiture, responsables de 32 % des émissions de gaz à effet de serre sur le territoire.
- **Insertion dans un pôle secondaire** : En renforçant un pôle déjà équipé en infrastructures et en services, le projet diminue les besoins en déplacements de longue distance, contribuant ainsi à une réduction globale de l'empreinte carbone. Le diagnostic a notamment révélé que de nombreuses aménités sont englobées dans un périmètre de 15min de vélos. Ces 15min sont aujourd'hui abstraits car non sécurisés dans leur totalité mais plusieurs sont en projet.

Préservation et valorisation de la trame verte et bleue

- **Le projet paysager** participe à la création d'espaces verts interconnectés, jouant un rôle de zones tampons pour les espèces animales et végétales. Bien que peu diversifiée au cœur du périmètre, le projet réintègre différentes strates de végétation de façon à renforcer la qualité de la trame verte.
- **Gestion des eaux pluviales** : La conception de la ZAC prévoit des dispositifs tels que des noues paysagères, un bassin d'infiltration et un point d'eau permanent. Ces infrastructures participent à diversifier des milieux humides et à la restitution de l'eau de pluie dans les sols, essentiels dans la trame bleue du territoire, et contribuent à réduire les risques d'inondation tout en prévenant la pollution des eaux.

Gestion raisonnée des ressources et adaptation au changement climatique

- **Réduction de l'imperméabilisation des sols** : Une part importante des surfaces aménagées (hors bâti) sera perméable, conformément aux recommandations du SCoT, limitant ainsi les impacts négatifs sur le cycle de l'eau et les risques d'inondation liés à l'artificialisation (porosité des espaces de stationnements, des limites de parcelles, efforts de mutualisation...).
- **Aménagements résilients** : Les espaces publics intégreront des plantations adaptées aux variations climatiques attendues (stress hydrique, fortes chaleurs) et nécessitant peu d'entretien ou d'irrigation, contribuant ainsi à l'adaptation au changement climatique.
- **Énergie et sobriété** : La conception des bâtiments de la ZAC intégrera des solutions de performance énergétique (50% des toitures seront végétalisées ou couvertes de dispositifs photovoltaïques) dans le cadre de la loi « Climat et résilience », pour réduire les consommations énergétiques et favoriser la production locale d'énergies renouvelables, en cohérence avec les objectifs de transition énergétique du SCoT.

Cohésion sociale et attractivité économique

- **Attractivité économique locale** : La diversification des activités économiques au sein de la ZAC et le renforcement d'une offre adaptée aux besoins des acteurs du territoire en termes d'artisanat et de PME, contribue à renforcer l'économie locale et à équilibrer les dynamiques entre Caen et ses pôles secondaires.
- **Création d'un cadre de vie qualitatif** : En intégrant des aménagements paysagers de qualité, des cheminements piétons agréables et des espaces publics conviviaux, le projet favorise l'attractivité de la ZAC pour les futures entreprises qui s'y installeront mais aussi pour celles qui entourent le périmètre de la ZAC.

Au regard du PLU et du PLUi

PLUi de la CCVED

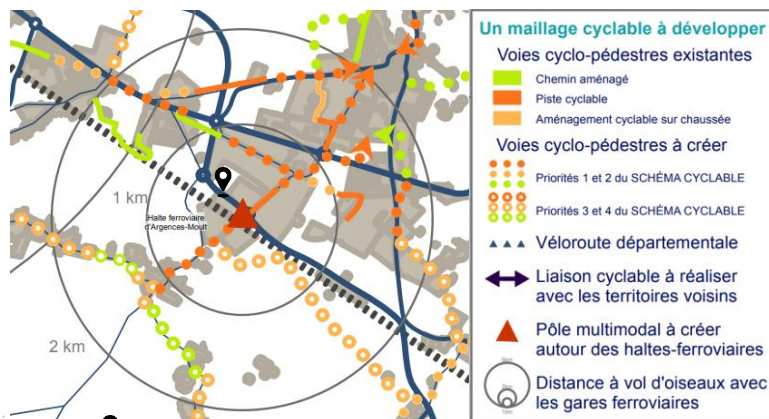
Notons également que le PLU de la commune va prochainement être remplacé par un PLUi à l'échelle du territoire de la CCDED encore en cours d'élaboration et s'inscrit pleinement dans les orientations générales du PLUi, notamment l'axe 1, qui vise à conforter la place et le rôle de l'économie locale au sein de la métropole caennaise. En positionnant cette zone d'activités en dent creuse, dans un pôle urbain secondaire, le projet :

Valorise les infrastructures existantes : Grâce à une desserte optimisée par la RD613, la D40 et la D80 et la proximité ferroviaire, il renforce le rayonnement économique du Val ès Dunes tout en limitant l'impact des flux routiers sur les zones résidentielles.

Respecte les paysages et le cadre de vie : En intégrant des aménagements paysagers soignés le long des axes principaux, le projet répond à l'objectif de préservation des paysages. Des aménagements végétalisés sont prévus pour préserver l'équilibre visuel et écologique du site tout à participant à l'amélioration de l'image de l'ensemble de la zone d'activités Moul't-Argences très minérale.

Répond aux objectifs de réduction de l'artificialisation : Le projet adopte une densité réfléchie, limitant l'extension hors des enveloppes urbaines. L'aménagement est pensé pour optimiser l'espace avec un travail de taille de parcelle dense et une volonté de la collectivité de pousser les preneurs vers une réflexion de mutualisation, notamment des accès et des espaces de stationnement. Cette objectif de mutualisation rentre dans le cadre de l'objectif de réduction de 53 % de l'artificialisation entre 2021 et 2030 mais l'état d'avancement du projet et de la commercialisation ne permette pas encore d'affirmer le succès de cette démarche.

Encourage les mobilités décarbonées : Le projet s'intègre dès lors dans les objectifs de maillage de mode doux en venant compléter la trame existante et en projet.



La ZAC de la Dolomède, au cœur d'un réseau cyclable en construction au sein de la CCVED (extrait du schéma cyclable du PADD du PLUi de Val es Dune -mai 2024)

Le projet intègre également des bornes de recharge pour véhicules électriques, contribuant à la transition énergétique.

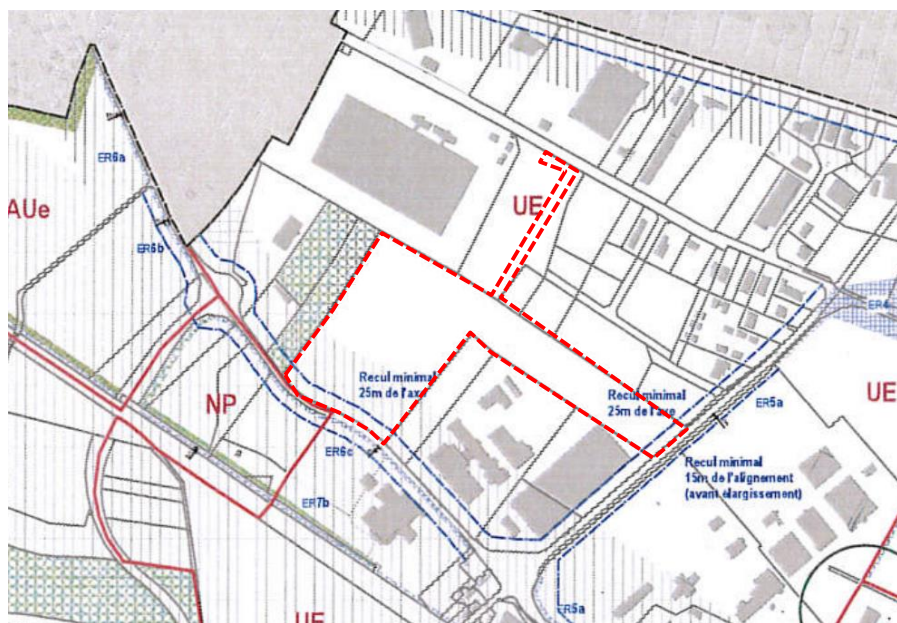
Règlement de la zone :

Le règlement en vigueur actuellement est celui du PLU de Moul't-Chicheboville. Le terrain ciblé constitue l'un des derniers espaces non exploités au sein de la zone UE (« urbaine d'équipement »), suivant le PLU de Moul't-Chicheboville. Notons que dans cette zone UE, les quelques terrains qui paraissent libres (hors espaces boisés protégés) sont déjà propriétés d'entrepreneurs de la zone ou sont ciblés par des porteurs de projets. Dans ce

cadre, le projet de la ZAC de la Dolomède constitue un souhait de combler une zone inoccupée au sein d'une grande zone d'activités.

Le terrain fait l'objet de deux reculs imposés par le règlement actuel du PLU de Moulton :

- Retrait de 25m depuis l'axe de la D40
- Retrait de 25 depuis l'axe de la D80



Extrait du règlement graphique du PLU de Moulton-Chicheboville superposé, en rouge, au périmètre de la ZAC

AU REGARD DE SON INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

L'insertion du projet de ZAC dans son environnement s'appuie sur une démarche de respect et d'harmonisation avec le tissu existant, tout en valorisant sa visibilité, notamment le long de la D40. Plusieurs axes sont mis en œuvre :

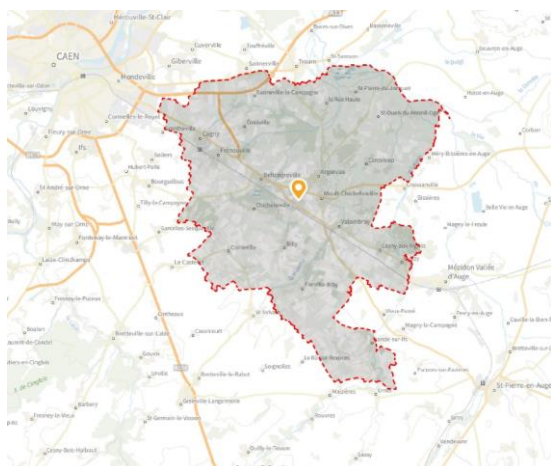
Intégration paysagère et architecturale :

- o Une **unité architecturale** sera recherchée grâce à un guide prescriptif (palette de matériaux : bois, acier, végétal) pour les façades, les toitures (morphologie ou végétalisation), et les limites des parcelles (clôtures végétales ou transparentes).
- o Le traitement des abords, notamment en bordure des axes routiers structurants, sera soigné pour répondre aux enjeux d'image extérieure et d'identité du site depuis la ZAC elle-même, de même que les transitions entre espaces publics et privés qui seront travaillées par des aménagements paysagers, des écrans de végétation, et des poches de stationnement discrètes pour limiter les impacts visuels.
- o Une gestion de l'eau pluviale en surface qui participe à l'intégration visuelle du projet

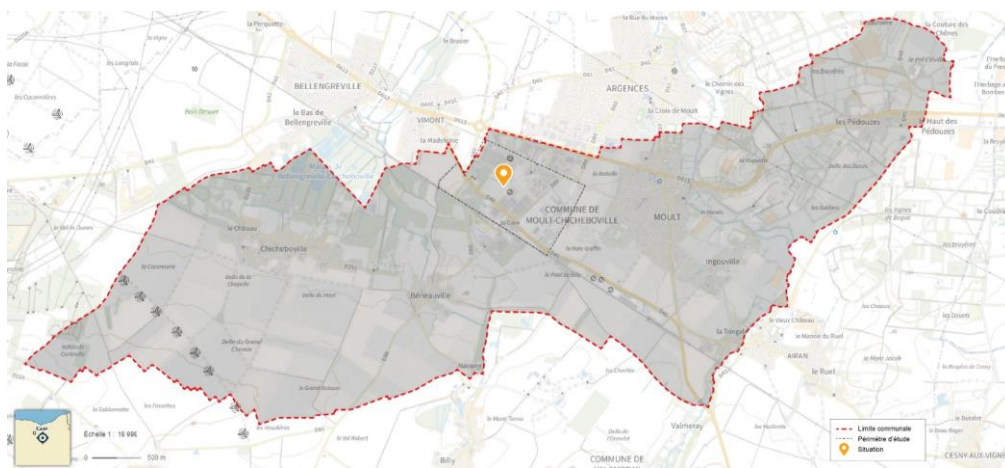
Hauteur et volumétrie des constructions :

- o Les hauteurs des bâtiments seront maîtrisées pour respecter le cadre paysager et assurer une cohérence entre les bâtiments existants et futurs.

PARTIE II. SITUATION ET DELIMITATION DU PERIMETRE



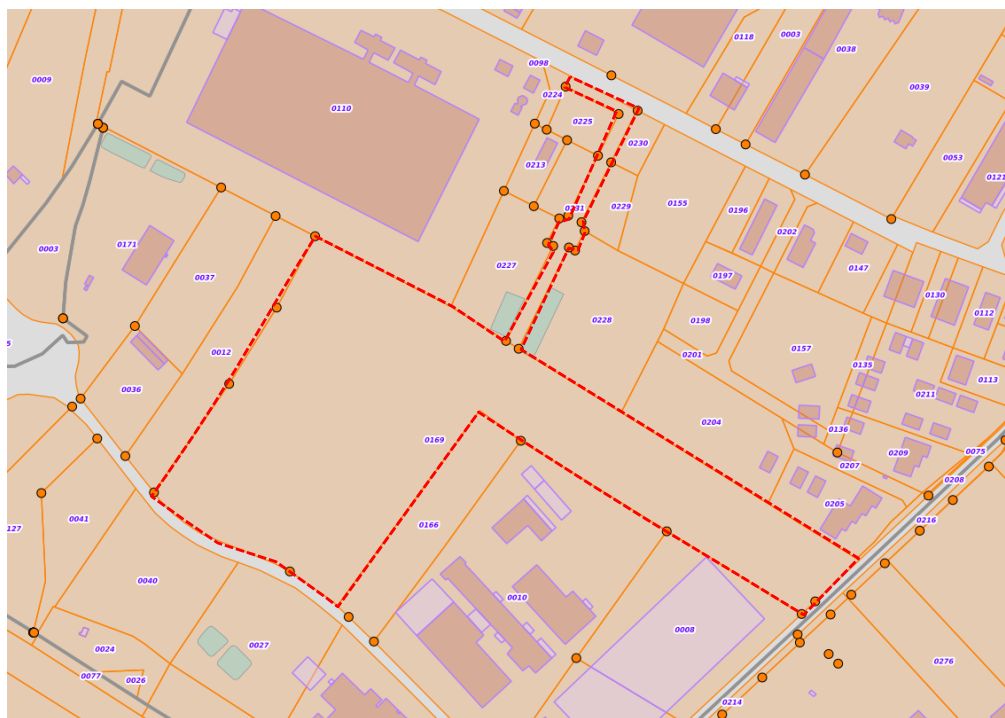
Territoire de Valès Dunes
Sources images : géoportail



Périmètre de Moul-Chicheboville
Sources images : geoportail.fr



Périmètres de la ZAC : 8.1ha



PARTIE III. REGIME FINANCIER DE LA ZAC

Les constructions édifiées dans le périmètre de la zone d'aménagement concertée (ZAC) de la DOLOMEDE **sont exonérées de la part communal et intercommunale de la taxe d'aménagement (TA).**

Cette exonération de la taxe d'aménagement sera déchuée après la suppression du périmètre de la ZAC par délibération communautaire.

PARTIE IV. ANNEXES