

EXTENSION DE LA ZAC
Quartier > Koenig

SUR LES COMMUNES
DE BRETTEVILLE-SUR-ODON ET CARPIQUET



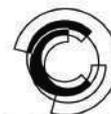
***Bilan de
concertation***

PHASE DE CONCERTATION

AVRIL – JUIN 2023



Tél. 02 31 39 40 00



Caenlamer
NORMANDIE
COMMUNAUTÉ URBAINE

SOMMAIRE

1 — LE DÉROULÉ ET LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION

2 — LE BILAN QUANTITATIF

3 — PRÉAMBULE

4 — LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZA SUR LE QUARTIER KOENIG

- a. Nécessité économique du projet
- b. Maitrise du foncier, terre agricole et zéro artificialisation nette
- c. Accessibilité à la zone et impacts sur les mobilités
- d. Enjeux environnementaux (biodiversité)
- e. Questions soulevées par le conseil municipal de Carpiquet

5 — LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION ET LES SUITES DONNÉES

1 —

LE DÉROULÉ ET LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION

Depuis 2011, la Communauté urbaine Caen la mer est propriétaire du quartier Koenig – ancien cantonnement militaire – situé sur la commune de Bretteville-sur-Odon. Depuis cette date, la collectivité a entrepris la transformation de la zone afin d'y créer une zone d'activités.

Ce sont aujourd'hui environ 100 entreprises qui se sont implantées et plus de 1 200 emplois qui ont été accueillis sur cette zone. Cet objectif était initialement prévu dans le cadre du contrat de redynamisation des sites de défenses.

En parallèle, l'État vient de mettre en service l'échangeur des Pépinières qui permettra de faciliter le développement et la connexion de ce pôle d'activité et plus globalement du secteur Ouest de la communauté urbaine.

Afin d'accompagner le développement économique de son territoire, Caen la mer souhaite procéder à l'extension du quartier Koenig sur les communes de Bretteville-sur-Odon et Carpiquet. Cette extension du pôle d'activité aurait une superficie globale de 67 ha, dont environ 37 ha sont déjà maîtrisés par la collectivité (ancienne unité foncière de la piste secondaire déclassée de l'aéroport).

L'aménagement de ce secteur permettrait la commercialisation d'environ 47 ha de foncier pour une surface plancher d'environ 125 000 m². En effet, l'enjeu de ce projet est de densifier les constructions sur ce parc d'activité afin de limiter la consommation agricole sur le territoire.

Pour mettre en œuvre cette opération, Caen la mer a mandaté un cabinet d'urbanisme afin de définir les conditions de réalisation du projet. Compte tenu de la surface de celui-ci et des

travaux qui en découleront, l'opération sera soumise à une évaluation environnementale. En prévision de cette procédure, il convient de réaliser une concertation préalable avec la population conformément aux dispositions de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

Réunis en Bureau communautaire le jeudi 2 mars 2023, les élus de Caen la mer ont fixé les objectifs et les modalités de la concertation, et approuvé le planning prévisionnel de réunion publique.

Caen la mer, dans sa tradition de dialogue autour de ses grands projets a soumis le projet « Extension de la ZA Quartier Koenig » au public du lundi 17 avril au lundi 19 juin 2023.

Le but de cette concertation est d'informer les acteurs locaux et les habitants sur les enjeux et les avancées du projet projeté, de communiquer sur la programmation de l'ensemble du projet et d'organiser les conditions d'un dialogue constructif entre les collectivités et le public.

La concertation se conclut par le présent bilan, approuvé le XXXXX 2023 par le Bureau communautaire de la Communauté urbaine Caen la mer.

LE DÉROULÉ ET LES PRINCIPES DE LA CONCERTATION

L'information sur le déroulement de la concertation et sur le projet a été assurée à travers différents supports de communication. De plus, plusieurs outils ont été mis à la disposition du public pour lui permettre d'apporter sa contribution.

INFORMER

Diffusion de l'affiche d'annonce de la réunion publique

Cette affiche, de format A3, a été mise à disposition dès le lundi 17 avril 2023 dans les différents lieux de passage du public : en mairie de Bretteville-sur-Odon, de Carpiquet et à la Communauté urbaine Caen la mer.

Diffusion d'un spot vidéo sur les panneaux digitaux de Caen la mer

Un spot digital annonçant les réunions publiques et présentant succinctement le projet était diffusé du lundi 17 avril au lundi 19 juin sur 2x8 écrans (soit 16 au total).

Exposition de panneaux de présentation

Un panneau générique d'annonce des réunions publiques et présentant succinctement le projet était exposé du lundi 17 avril au lundi 19 juin 2023 en mairie de Bretteville-sur-Odon, de Carpiquet et à la Communauté urbaine Caen la mer.

Site internet et réseaux sociaux

Une actualité sur le site internet caenlamer.fr a été mise en ligne ainsi que des posts sur les réseaux sociaux de la Communauté urbaine Caen la mer présentant succinctement le projet et annonçant les réunions publiques.

- Une première publication Facebook générique le 17 avril avec 15 réactions, 2 commentaires et 13 partages.
- Une publication le 2 mai annonçant la réunion de Bretteville-sur-Odon : 2 réactions, 0 commentaires, 2 partages.
- Une publication le 16 mai annonçant la réunion de Carpiquet : 6 réactions, 0 commentaires, 3 partages.
- Un tweet générique le 17 avril puis rappel des deux réunions aux mêmes dates que les posts Facebook.

Relations presse et annonces de la concertation

Des insertions presse ont été diffusées dans quelques-uns des médias locaux : Ouest France et Liberté pour annoncer la concertation. Caen la mer a également diffusé une information sur la tenue des 2 réunions publiques sur le site infolocales.fr, et diffusé un communiqué de presse à 94 correspondants locaux ainsi qu'aux 48 communes de Caen la mer.



ENROULEUR 85X200 CM



DIGITAL



ANNONCES PRESSES



DÉBATTRE

Afin d'informer et de consulter sur le projet l'ensemble des publics concernés, une réunion publique, ouverte à tous, s'est tenue à : Bretteville-sur-Odon le mardi 2 mai 2023 à 18h30 dans la salle Polyvalente de la mairie, 2 avenue de Woodbury, ainsi qu'à Carpiquet, le mardi 16 mai 2023 à 18h30 à la salle de spectacle, 7 avenue Charles de Gaulle. Elles étaient animées par Dominique GOUTTE, Vice-président de Caen la mer en charge du développement économique, des zones d'activités, de la recherche et de l'enseignement supérieur, Patrick LECAPLAIN, Maire de Bretteville-sur-Odon et Vice-Président de Caen la mer en charge des espaces publics, et Pascal SÉRARD, Maire de Carpiquet et Conseiller communautaire de Caen la mer.



Deux réunions thématiques ont également été organisées :

- le 15 mai 2023 une rencontre avec les entreprises du secteur ouest, animée par Dominique GOUTTE dans la salle panoramique de l'aéroport de Caen Carpiquet.
- le 27 juin 2023, une réunion de présentation du concept de la lisière par le cabinet RICHEZ, suite aux demandes des habitants lors de la réunion de concertation à Carpiquet du 16 mai 2023.

CONTRIBUER

Outre les réunions publiques qui ont permis l'expression de 121 participants et des échanges avec les porteurs du projet, des outils ont été mis à disposition du public pour qu'il puisse apporter ses contributions.

Registre papier

Trois registres papier ont été déposés à la mairie de Bretteville-sur-Odon, de Carpiquet et à la Communauté urbaine Caen la mer afin de donner la possibilité au public de s'exprimer sur cette consultation. Ils étaient à disposition tout le long de la concertation, du lundi 17 avril au lundi 19 juin 2023.

Registre dématérialisé

Parallèlement, la Communauté urbaine Caen la mer a mis en ligne un registre dématérialisé entièrement dédié au projet d'extension de la ZAC Quartier Koenig. Cet outil a offert à la population la possibilité de faire part de ses avis et observations via un formulaire pendant toute la durée de la consultation :

www.registre-dematerialise.fr/4612. La mise à disposition d'un registre dématérialisé a également été relayée par le site internet de Caen la mer.

2

LE BILAN QUANTITATIF

RETOUR SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC LORS DE CETTE CONCERTATION



32 PERSONNES

ont participé à la réunion publique de **Bretteville-sur-Odon**, le 2 mai 2023.

89 PERSONNES

ont participé à la réunion publique **Carpiquet**, le 16 mai 2023.

35 PERSONNES

ont participé à la réunion lisière du 27 juin à **Carpiquet**.

77 PERSONNES

ont participé à la réunion « entreprises » du secteur ouest.



31 OBSERVATIONS

sur le registre dématérialisé.



1 442 TÉLÉCHARGEMENTS

des dossiers en ligne sur le registre dématérialisé.



2 149 CONNEXIONS

sur le registre dématérialisé.



1 QUESTION

sur le registre papier de Bretteville-sur-Odon.

14 QUESTIONS

sur le registre papier de Carpiquet dont une délibération du conseil municipal en date 19 juin 2023.

0 QUESTION

sur le registre papier de l'hôtel de la Communauté urbaine.

PRÉAMBULE

La concertation réalisée par la Communauté urbaine Caen la mer sur le projet d'extension de la ZAC Quartier Koenig a permis d'identifier et de mettre en évidence les remarques et observations de la population.

Les nombreux commentaires émis, tant sur les registres papiers que sur les registres dématérialisés reflètent la nécessité de présenter et d'expliquer les enjeux et les fondements même du projet, mais également d'identifier les éléments n'ayant pas été suffisamment explicités et pour lesquels la population a des craintes ou des incompréhensions.

Ce document examine les thèmes qui ont émergé lors de la consultation publique : il liste, en particulier, les remarques émises par le Conseil Municipal de Carpiquet et apporte des réponses à ces différents points.

LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZAC SUR LE QUARTIER KOENIG

Le projet mis en concertation consiste à réaliser dans les 20 à 25 ans à venir une zone d'activités de 67ha afin de répondre à la demande de développement des entreprises et de permettre la croissance des emplois en faveur du territoire. Il permet de repositionner le secteur ouest dans l'armature de Caen la mer en matière de zones d'activités.

La conception du projet repose sur l'optimisation du foncier consommé, sur les infrastructures du secteur et sur l'intégration forte des enjeux environnementaux et sociaux.

Le schéma ci-dessous présente une ébauche de distribution des 19 macro-lots envisagés ainsi que la lisière verte séparant les activités des habitations.



- | | | |
|----------------------------------|-----------|----------------------------|
| --- Limite du site | Macro-lot | Arrêt bus – ligne 11 |
| Voie primaire – artère verte 24m | Lisière | Arrêt bus – ligne 03 et 11 |
| Voie secondaire – 20m | Esplanade | |

Cette concertation a permis d'identifier les questions posées, les remarques formulées et également d'apporter des éléments de réponses, soit par des éléments factuels, soit par information des études en cours ou à venir qui compèteront le contenu du projet.

Il est à noter que ce projet fera l'objet dans les mois à venir d'une enquête publique au titre du code de l'environnement, de la loi sur l'eau, ... Cette phase permettra, là encore, à la population de s'exprimer sur les orientations actées du projet.

Afin d'avoir une lecture plus transversale, les remarques majeures énoncées lors de la concertation ont été regroupées par thématique :

a • Nécessité économique du projet

Sur les 6 dernières années, le rythme de commercialisation sur les zones d'activités aménagées par Caen la mer en régie ou en concession est d'environ 15 ha/an. L'objectif de densification de construction des parcelles, de mutualisation d'espaces (bassin, parking...) doivent permettre de ramener cette consommation annuelle aux alentours de 10 ha par an.

La demande foncière placée en zone d'activités sur le secteur Ouest

Actuellement, trois parcs d'activités sont en cours de commercialisation disposant d'un total de 6 hectares disponibles.

- Verson-Mouen : Parc d'activités des Rives de l'Odon
- Bretteville-sur-Odon : Quartier Koenig
- Thue-et-Mue : Parc d'activités de Cardonville

La consommation foncière en zone d'activités sur le secteur ouest depuis 2021 est d'environ 7 hectares et la demande foncière recensée sur le secteur ouest en zone d'activités depuis 2021 est de 14 hectares.

Le rythme de consommation foncière sur le secteur Ouest est d'environ 2,5 ha /an en moyenne sur les 6 dernières années. Par ailleurs, le projet a été structuré en 3 secteurs afin de tenir compte des zones habitées, des activités tertiaires, des activités artisanales compatibles avec l'habitat étant implanté aux bords de la lisière, les activités plus industrielles à proximité immédiate de la zone aéroportuaire. L'ouverture à la commercialisation devra permettre d'avoir à proposer du foncier pour les 3 types d'activités.

Par ailleurs, le stock de locaux vacants sur Caen la mer pour l'activité industrielle et logistique est très limité voire inexistant, comme l'observe OBAN, Observatoire du Bureau et de l'Activité en Normandie.

La commercialisation des espaces ne pourra débuter que lorsque l'ensemble des études et phases réglementaires de création de la zone d'activités seront finis. Caen la mer disposera alors de l'ensemble des éléments pour céder le foncier en vue de l'implantation des entreprises (cadre technique, référentiel d'aménagement, prix de vente).

L'objectif de Caen la mer est également de développer les services de proximité auprès des entreprises et des employés mais en étant vigilant pour que certaines implantations restent des services de centre-ville (médecins, etc.). L'orientation retenue et mise en œuvre sur l'ensemble des nouvelles zones d'activités est d'interdire cette typologie d'activités qui ont vocation à être à proximité des centres urbains. Ainsi conformément au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT, les activités compatibles avec l'habitat seront préférentiellement orientées vers les centralités et tissus urbains. Les espaces plus éloignés de l'habitat seront dédiés aux activités productives pouvant générer des nuisances.

Néanmoins, les services à la personne dédiés aux salariés de la zone pourront s'y implanter.

Enfin, il n'est pas prévu de développer d'habitat au sein de la nouvelle zone d'activités, d'autant plus que les dispositions du PEB (plan d'exposition aux bruit) de l'aéroport s'applique au nouveau projet.

B • Maîtrise du foncier, terre agricole et Zéro artificialisation nette

Les orientations d'aménagement du SCOT de 2010 ont ciblé le secteur situé entre l'aéroport, le quartier Koenig et la zone urbaine de Carpiquet comme étant dédié au développement économique. Une étude de secteur spécifique a été menée en 2013/2014. Elle a permis d'esquisser les contours de l'aménagement du quadrant ouest de Caen la mer.

Le présent projet est fondé sur ces orientations.

Les orientations d'aménagement à long terme



Extrait étude de secteur quadrant ouest Caen la mer (2013/AUCAME)

Le foncier du projet représente 67 ha. Sur ces 67 ha, 37 ha sont déjà propriété de Caen la mer et urbanisables. 30 hectares doivent faire l'objet d'une acquisition par la Communauté urbaine et d'une adaptation des documents d'urbanisme.

L'objectif du projet, aussi bien sur la lisière que sur les parcelles à commercialiser est d'intégrer au travers des plantations (qualité et quantité) des espaces permettant le développement de la biodiversité et limitant les îlots de chaleur et ainsi conserver un haut niveau écologique de l'aménagement.

Caen la mer à travers son PLUi-HM va mettre en place sa politique de réduction de la consommation foncière (décroissance de moitié de la surface agricole consommée, par période de 10 ans pour atteindre

Oha en 2050). L'artificialisation induite par l'opération objet de la concertation sera bien évidemment intégrée dans la réflexion plus globale permettant de préciser les capacités d'aménagement de Caen la mer pour son territoire.

En parallèle, une étude de stratégie foncière est en cours pour identifier des gisements fonciers ou des secteurs déjà urbanisés pouvant à court, moyen ou long terme être réaménagés (ré-urbanisés), évitant ainsi la consommation de terre agricole et l'artificialisation des terrains.

Ainsi, la récupération de foncier dédié à l'aéroportuaire et en partie artificialisé est une étape entrant dans l'optique de la loi Climat et Résilience. Il s'agit ici de mobiliser des unités foncières historiquement dédiées à une activité – dans le cas présent aéronautique – afin d'optimiser l'aménagement du projet et éviter au maximum la consommation d'espace agricole.

Il est important de rappeler que depuis plus de 20 ans, Caen la mer a déjà pris l'option de requalifier des friches pour implanter des activités économiques :

Le plateau de Colombelles (ex SMN) dès 1997 avec l'aménagement de près de 80 hectares de foncier à vocation économique, l'ancien site Moulinex sur la ZI de l'Espérance à Cormelles-le-Royal en 2002, le quartier Koenig avec son acquisition par Caen la mer en 2010.

Plus récemment :

- Aménagement d'une ancienne friche de 5 ha reliquat de l'ancien site de la SMN en extension sud de la ZA de Lazzaro sur Colombelles (2021).
- Reconfiguration du site industriel PSA-Stellantis avec la relocalisation de la plateforme de Carrefour Supply Chain sur 25 ha et la constitution d'une nouvelle zone sur un délaissé de 8 ha le long de la voie ferrée (en cours).

Ce projet de création d'une nouvelle zone entre dans cette logique en intégrant 20 ha d'une partie du foncier de l'aéroport, non nécessaire à son activité, et les espaces entourant l'ancienne piste 05/23, fermée à toute activité aéronautique depuis 2020 et perpendiculaire à la piste principale.

Caen la mer souhaite que le foncier agricole à maîtriser dans la seconde phase du projet se fasse par une approche négociée, favorisant ainsi le dialogue pour trouver des pistes de compensation. A cet effet, Caen la mer a missionné la SAFER pour mener l'étude diagnostic des impacts sur les exploitations agricoles et les différents exploitants ont tous été rencontrés.

Par ailleurs, le foncier actuellement cultivé sur l'aéroport se voit contraint depuis 2022 à de nouvelles dispositions conduisant à améliorer la sécurité aéronautique ; ainsi, de nombreuses cultures traditionnelles sont depuis cette date interdites par la Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile : le colza, le blé et le millet des champs, le tournesol, le sorgho, la sarrasin, le maïs, l'orge d'hiver, le trèfle, la luzerne, le lupin, les pelouses et prés contenant des trèfles (graminées, légumineuses), les petits pois, le chou, la moutarde, la fève, la féverole, le radis fourrager, ...

Le projet de création d'un nouveau parc d'activités a bien pour conséquence de mobiliser une partie de foncier actuellement cultivé et génèrera une artificialisation des sols.

Pour autant, le cadre réglementaire actuel et plus spécifiquement les orientations de la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux est bien intégré au projet.

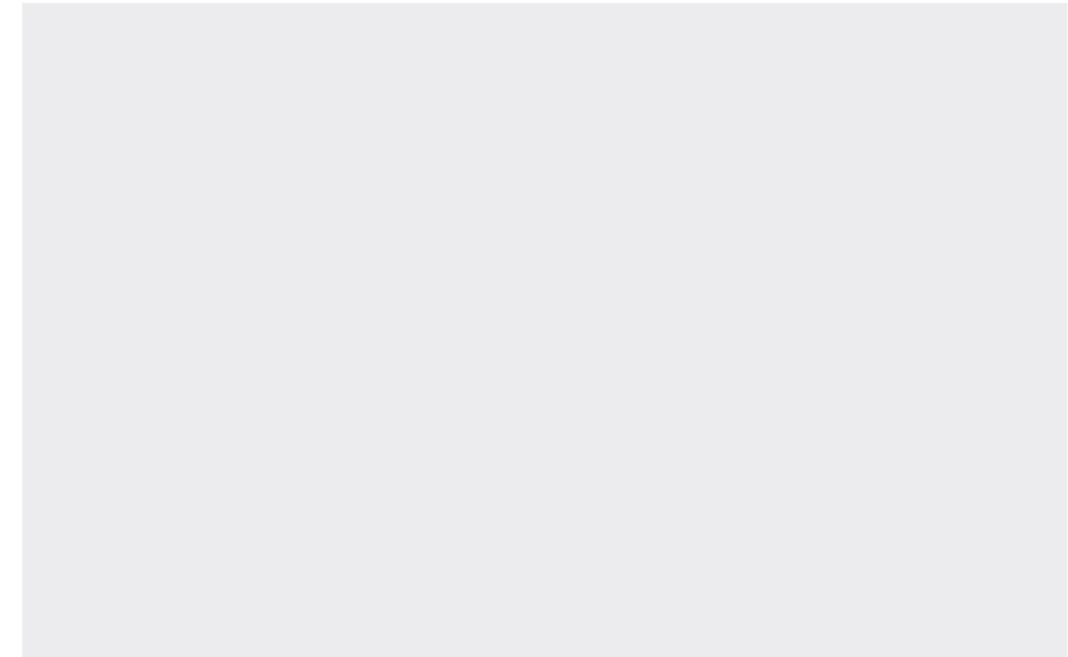
En complément, le site identifié se veut au centre d'un périmètre déjà urbanisé et déjà maillé sur les réseaux de communication et non pas comme de l'étalement urbain.

C • Accessibilité à la zone et impacts sur les mobilités :

L'accessibilité au site du projet ainsi que les déplacements au sein de la zone sont prises en compte dans les différentes politiques publiques de Caen la mer ; ainsi, chaque mode de déplacement est analysé ci-après.

P13 Accessibilité voitures(VL) et poids lourd(PL) :

Le projet d'échangeur et boulevard des pépinières a été conçu en intégrant dès sa conception le développement du quadrant ouest et notamment la création d'un grand espace économique entre Carpiquet et l'aéroport. Ce sont ainsi l'impact de 2400 habitants et 2800 emplois supplémentaires, dont ceux dus au projet d'extension du quartier Koenig, qui ont été pris en compte, par rapport à la situation en 2010, sur les déplacements journaliers. Il conviendrait ici de préciser que cette analyse avait déjà fait l'objet d'une prise en compte lors de l'établissement des phases de concertation du projet global dit des Pépinières (échangeur et boulevard). À terme, lorsque l'aménagement de la zone d'activités sera totalement réalisé, la voie principale de la ZA (reliant la RD220 à la RD9) pourra servir également de déviation et ainsi permettre d'éviter que les PL passent dans le bourg de Carpiquet. Très concrètement, cette nouvelle voie viendra compléter le dispositif du projet des Pépinières tel qu'il avait été initialement analysé afin de faciliter les mobilités sur le secteur Ouest de Caen la mer.



Extrait de l'étude de circulation échangeur et boulevard des pépinières (2010/MVA Consultancy)

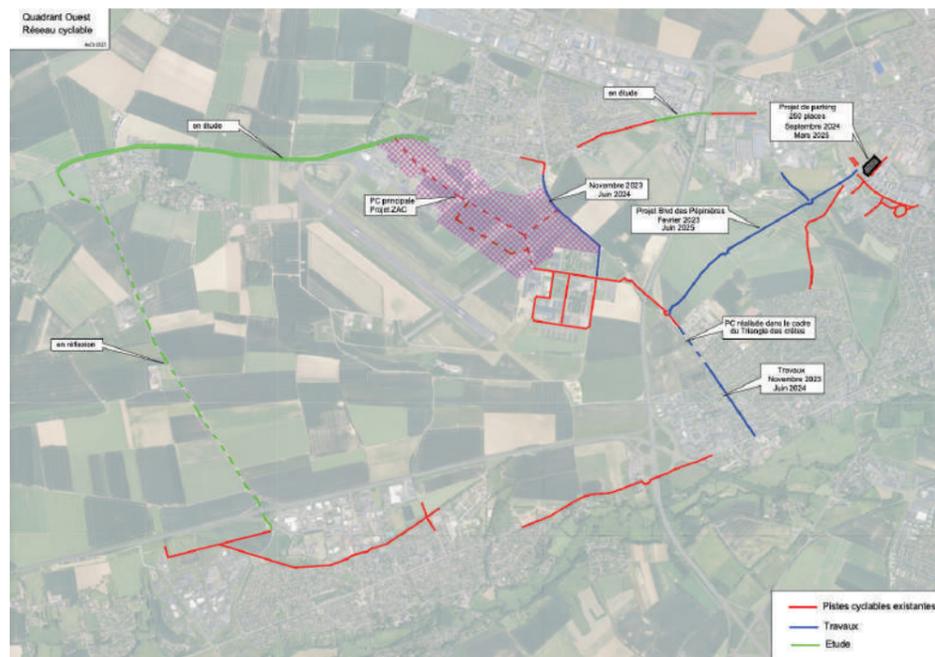
Nota : En complément, il convient ici de préciser que les déplacements vers l'aéroport ne sont pas dans les mêmes plages horaires que les déplacements domicile travail qui sont la cause des périodes de saturation des axes le matin et le soir. En effet, les vols sur les lignes régulières – et plus spécifiquement la ligne Caen – Lyon – sont programmés en dehors des périodes de migrations pendulaires (7h30-9h et 17h-18h30).

Mobilités douces :

La conception du projet intègre en son sein la démarche des déplacements doux. Les voies primaire et secondaire sont conçues avec un espace dédié aux déplacements doux ; des liaisons au travers de la lisière viendront se connecter aux voies des zones d'habitations périphériques ; les aménagements « viaire » de la lisière quant à eux sont totalement dédiés aux déplacements doux.



Ceux-ci seront par ailleurs reliés aux projets de voie verte existante sur le quartier Koenig ou aux pistes cyclables que Caen la mer va réaliser dans les mois à venir, dans le quadrant ouest. Ces projets concrets vont ainsi permettre de répondre aux attentes de mobilités actives.



Transport en commun : il n'est pas prévu de tramway desservant ce secteur ; la densité de potentiel client n'est pas suffisante pour pouvoir développer une offre de tramway ; par contre, le réseau de bus existant sera aménagé pour desservir ces nouveaux espaces. Ce besoin complémentaire a déjà été intégré dans les réflexions en cours engagées dans le cadre de la future délégation de service public de transport de Caen la mer. L'objectif est ici d'accompagner l'urbanisation en proposant des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Halte ferroviaire : une étude de faisabilité est en cours pour la création d'une halte ferroviaire à Carpiquet afin de desservir notamment les espaces économiques locaux mais permettre également des déplacements domicile travail vers le centre de Caen.

Aéroport :

L'aéroport de Caen- Carpiquet est un équipement métropolitain dont l'objectif est de participer au développement de l'aire urbaine de Caen ; les études nationales ont classé l'aéroport en aéroport de désenclavement du territoire (joindre la référence de l'étude) ; à ce jour, 35% des voyageurs sont extérieurs à l'aire urbaine ; il n'a pas vocation à devenir un aéroport international mais simplement d'être un outil de soutien à l'attractivité et au développement économique de Caen la mer.

Le fait d'avoir fermé les pistes 05/23 « perpendiculaires » à la piste principale 13/31 est un choix de la collectivité ; l'autre choix stratégique est le développement de l'aviation commerciale et d'affaires ce qui conduit à contraindre l'aviation de loisirs. En d'autres termes, au travers de ces actions Caen la mer a confirmé le souhait de vouloir mobiliser le foncier dont elle a la propriété sur des actions stratégiques et non pas pour des utilisations limitées aux activités de loisirs.

Le foncier aéroportuaire pris par le projet ne réduit pas les capacités de l'aéroport, la piste 05/23 étant fermée depuis 2020. L'augmentation du nombre de passagers depuis la crise sanitaire et ceci tout en limitant le nombre de mouvements commerciaux en est le reflet.

Lors de la réalisation des études de faisabilité du projet d'extension du parc d'activités, Caen la mer a bien pris la mesure de la nécessité d'intégrer ce nouvel ensemble urbain connecté. Ainsi, les orientations définies l'ont été à la lecture de projets en cours (Projet Pépinières notamment) et complémentirement à la structuration d'une offre de service pour les mobilités actives et les transports en commun.

d • Enjeux environnementaux (biodiversité)

Actuellement les espaces qui seraient occupés par le projet sont des zones de culture intensives. Les analyses réalisées dans le cadre des études faune flore, obligatoire pour l'établissement du dossier d'évaluation environnementale, ont montré un enjeu écologique peu développé.

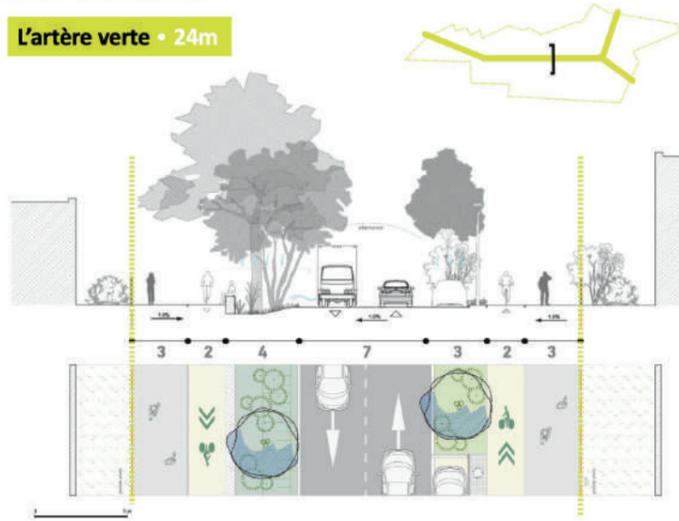
L'objectif du projet, aussi bien sur la lisière que sur les parcelles à commercialiser est d'intégrer au travers des plantations (qualité et quantité) des espaces permettant le développement de la biodiversité et limitant les îlots de chaleur.

Il pourrait également être demandé l'application d'un coefficient de biodiversité des aménagements privés afin de renforcer l'intérêt écologique de ce parc d'activités.

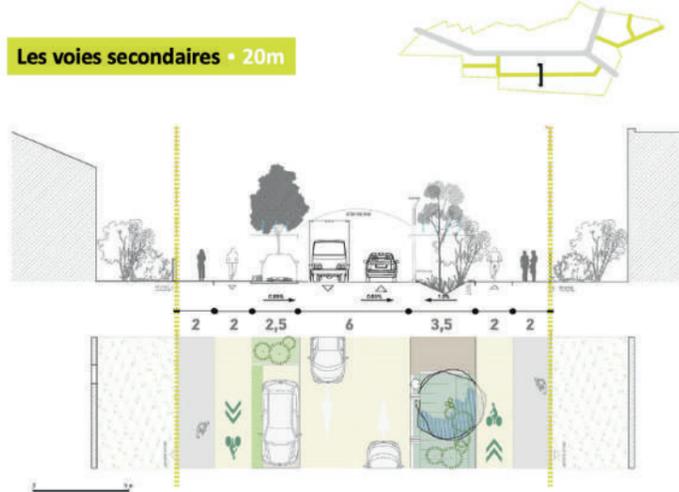
Caen la mer a souhaité dès l'analyse programmatique intégrer la prise en compte de la biodiversité dans son projet. Les principes d'aménagement définis pour l'espace public et également pour les espaces privés à commercialiser en sont le reflet.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT LES VOIRIES

L'artère verte • 24m



Les voies secondaires • 20m



De même, l'objectif sera de limiter le plus possible l'imperméabilisation des sols par des aménagements dédiés (par exemple avec des stationnements perméables).

Le traitement du pluvial fera l'objet d'une procédure réglementaire spécifique au titre de la loi sur l'eau. Le principe actuellement retenu est de traiter le pluvial au droit de son impluvium. La conception de ces espaces, qu'ils soient publics ou privés, devra être conçus pour favoriser l'infiltration au plus près. La lisière devient ainsi la transcription de la prise en considération par le projet, des enjeux environnementaux mais également, des enjeux du cadre et de la qualité de vie du secteur.

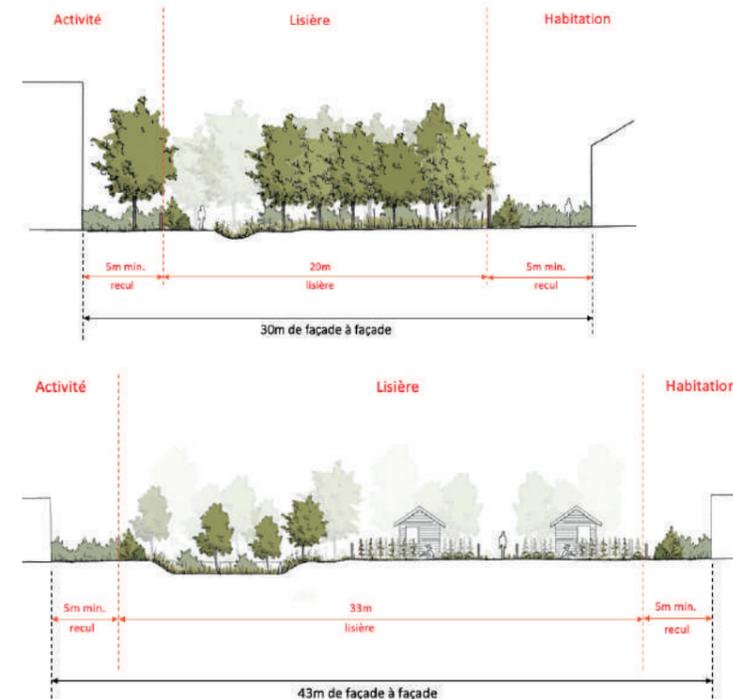
Cette lisière est le premier élément structurant du projet, permettant de par son existence la proximité des zones d'habitat et faisant tampon entre celles-ci et la zone d'activités proprement dite.

Elle est conçue pour assurer de plus des fonctions urbaines (loisirs), écologique et porteuse de biodiversité mais également agricole (cultures maraichères).

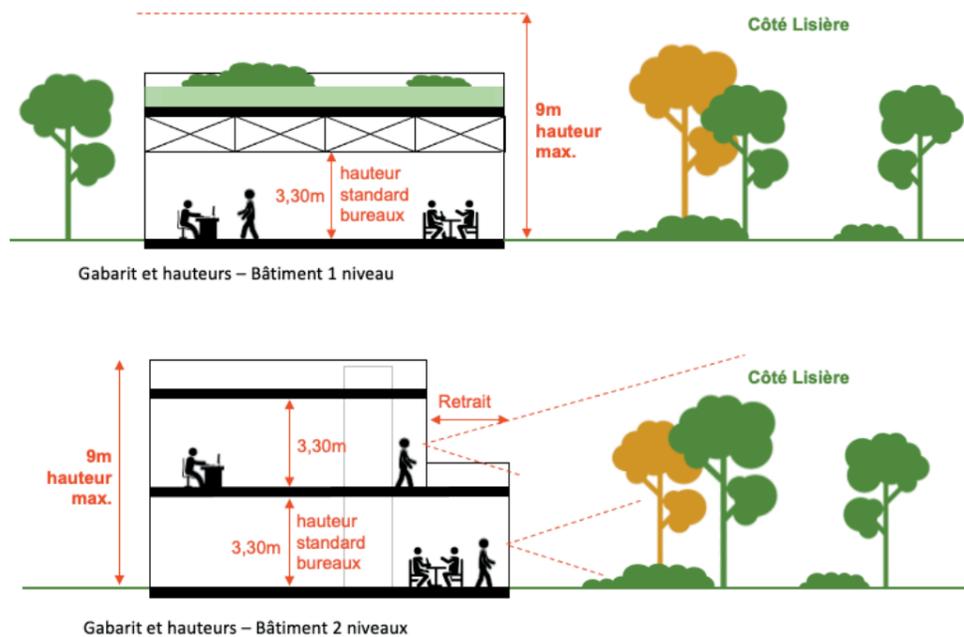


Sa conception permet de créer un masque paysager entre l'habitat et l'activité mais également un lien entre les deux, chacun pouvant en être l'acteur.

Exemples de traitement :



La lisière est donc un élément qui doit permettre d'assurer une bonne qualité de vie aux habitants ; dans de nombreux cas, la « transition habitat/activités » n'est pas traitée ; le schéma présenté en concertation illustre le principe envisagé. Dans le projet global présenté, la lisière occupe plus de 11ha. Par ailleurs, le projet a été structuré en plusieurs secteurs afin de tenir compte des zones habitées, les activités tertiaires et compatibles avec l'habitat étant implantées aux abords de la lisière.



Ainsi, Caen la mer – en qualité d'aménageur de la zone et en charge de sa commercialisation – pourra intervenir en amont de toute implantation pour sélectionner les entreprises autorisées à s'implanter sur ces différents secteurs. Les règlements d'aménagement à l'attention des preneurs seront le reflet de ces orientations, dans lesquels il sera précisé la typologie des activités le long de la lisière et les autres secteurs plus éloignés.

Son adaptation en conservant une surface de la même grandeur doit permettre de trouver des solutions répondant aux remarques formulées. Pour autant il n'est pas possible de l'étendre et de passer sa largeur à 100m ce qui équivaldrait à supprimer la quasi-totalité de la seconde phase de la zone d'activités sur les emprises non propriété de Caen la mer.

e • Questions soulevées par le Conseil municipal de Carpiquet

Un certain nombre de riverains ainsi que la commune de Carpiquet ont fait part de leur inquiétude sur l'impact du projet. La commune de Carpiquet a émis un avis défavorable par délibération en date du 19 juin 2023. Cette délibération comprend des demandes d'adaptation. Il est détaillé ci-après les éléments d'analyse des demandes formulées par la commune.

— Point 1 :

« Avant tout commencement des travaux, la Communauté urbaine devrait maîtriser l'ensemble de l'assiette foncière du périmètre du projet. Que les acquisitions soient réalisées de manière juste et équitable avec l'ensemble des propriétaires concernés. Une vigilance particulière doit être portée aux activités économiques agricoles existantes afin de ne pas les mettre en péril »

La maîtrise totale du foncier nécessite des démarches à l'amiable et des recherches de solutions de relocalisation pour les exploitants avant d'engager toutes procédures conduit à décaler la réalisation des 1ers travaux de plusieurs années.

Même en cas de recours à une procédure de DUP la durée de maîtrise foncière serait fortement augmentée (7 à 10 ans) et Caen la mer ne souhaite pas, dans l'immédiat avoir recours à ce type de procédure.

Il est privilégié une approche partenariale avec la population et les propriétaires afin de proposer des surfaces permettant une compensation agricole.

Ces durées ne sont pas compatibles avec les enjeux et besoins d'aménagement économique de Caen la mer ; c'est pourquoi le projet a été construit en intégrant un phasage :

- réalisation d'une première phase sur le foncier maîtrisé par Caen la mer, permettant d'offrir une offre d'accueil dans 3 ans
- recherche de la maîtrise du foncier et réalisation de la seconde phase intégrant la réalisation de la lisière, laissant du temps pour les acquisitions foncières, les relocalisations des exploitants, les procédures,

— Point 2 :

« L'aménagement de la lisière verte, zone de séparation entre les habitations et les zones économiques, doit être réalisé dès le début des opérations afin de neutraliser une grande partie des nuisances visuelles et sonores pour les habitants ».

La demande de réalisation de la lisière dès le début du projet nécessite la maîtrise du foncier ; les éléments de réponse développés ci-dessus s'appliquent également à ce point ; sa traduction est le report de la zone d'activités de plusieurs années.

Il est à noter que le phasage opérationnel du projet présenté, ne prévoit pas d'implantation avant 15 ans aux abords de la zone urbaine ; ce montage laisse donc le temps de maîtriser le foncier et de réaliser avant le démarrage de la phase 2 les travaux d'aménagement de la lisière ; ces travaux pourraient d'ailleurs être réalisés au fur et à mesure de la libération du foncier.

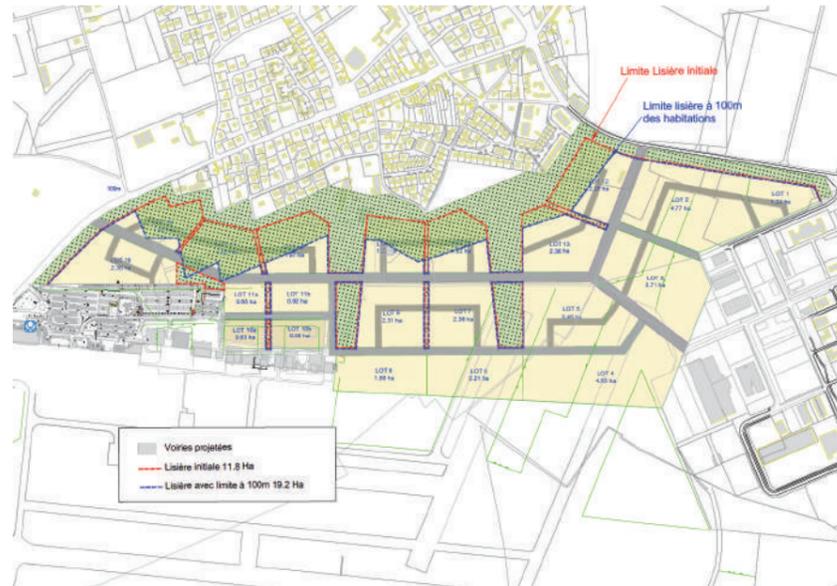
Enfin, l'inscription au PLUi d'une zone réservée sur la lisière est une réponse positive à la demande de la commune de Carpiquet, garantissant sa réalisation à terme.

— Point 3 :

« Cette lisière doit avoir une largeur minimale de cent mètres avec un merlon suffisamment important et les espaces publics installés du côté des habitations ».

La largeur demandée de 100 m minimum, conduit à augmenter la surface de la lisière de plus de 60% réduisant d'autant la surface dédiée à la zone d'activités, les espaces à l'est de la voie principal n'étant plus aménageable ; en outre cela conduirait à une augmentation significative du prix de cession du foncier de par la réduction des m² à vendre et du surcoût d'aménagement de la lisière ; une dotation d'équilibre serait peut-être alors à mettre en œuvre afin de respecter les prix du marché.

Une lisière de cette taille reviendrait à ne réaliser que la première phase du projet sur les terrains propriété de Caen la mer.

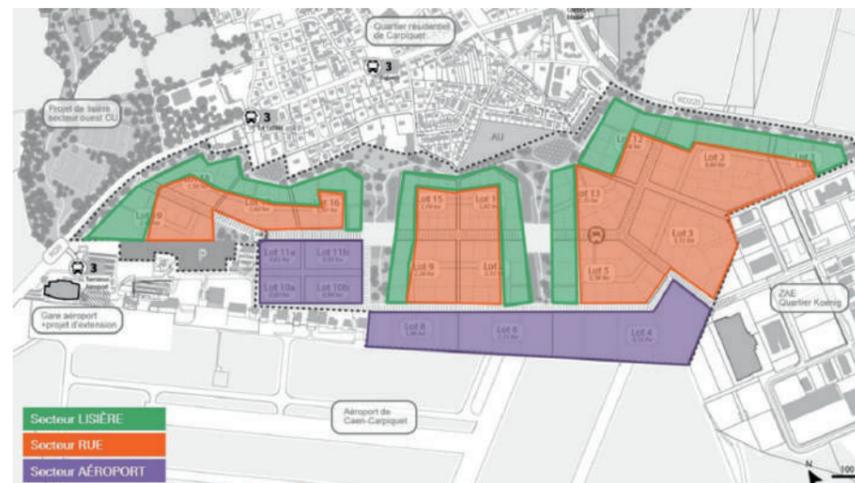


— Point 4 :

« Le phasage doit être revu afin de permettre un déploiement dans une logique EST-OUEST et non SUD-NORD ; cette modification, outre le fait qu'elle soit plus cohérente économiquement, doit permettre un juste équilibre entre la commune de Carpiquet et Bretteville sur Odon. »

Cette demande de phasage nécessite la maîtrise dès le début de l'opération de foncier dont Caen la mer n'est pas propriétaire ; elle ne permet pas également de proposer dès le démarrage de l'opération le foncier « industrie » proche de l'aéroport ; pour information, plusieurs entreprises se sont déjà portées candidates pour acquérir du foncier aux abords de la zone est de l'aéroport, dans le cadre de leur projet de développement.

Suivre cette orientation revient également à reporter dans le temps la réalisation de la zone d'activités.



— Point 5 :

« La typologie des entreprises pouvant s'installer doit être précisée afin d'offrir les garanties suffisantes d'une meilleure prise en compte de la cohabitation avec les zones d'habitations. Cette définition de la typologie doit prendre en considération la nature des entreprises mais également la qualité architecturales (hauteurs, murs végétalisés, etc.). De plus, il est souhaité que les installations soient en adéquation avec les attentes du territoire concernant l'emploi »

Ce point est déjà intégré dans le projet mis en concertation : zonage nord sud des activités, cahiers de prescriptions architecturales et environnementales par zone ...

— Point 6 :

« Le dévoiement proposé de la RD9 doit être réalisé afin de permettre la suppression du trafic poids lourds tout en ne modifiant pas le flux des véhicules légers dans la commune. Ces derniers étant un vecteur important de l'activités économique du cœur de bourg de la commune. »

Le projet global présenté répond aux objectifs de cette demande puisque qu'il suffira à terme d'interdire le trafic PL dans la partie urbaine « habitat » de Carpiquet, le trafic se reportant alors sur la voie primaire de la zone. Cependant pour ce faire, il convient de maîtriser l'intégralité du foncier accueillant la voie ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Cette partie du projet est positionnée dans la seconde phase de réalisation.

— Point 7 :

« Une meilleure définition des parcelles et de leur constructibilité peut être une solution envisagée. Proposer des parcelles avec un taux d'occupation au sol plus important afin d'externaliser les espaces verts et les redéployer vers les habitations peut s'avérer une solution intéressante »

Le projet intègre bien une densification minimale des parcelles. Aujourd'hui, Caen la mer impose sur l'ensemble des zones d'activités une emprise au sol minimale de 30 %, l'objectif est d'aller au-delà sur de futurs parcs d'activités, et selon la typologie d'activités.

Il convient de repréciser que la vision programmatique de ce projet va très clairement dans ce sens. Il n'est pas envisagé de céder des parcelles sur lesquelles les porteurs de projet feraient de la réserve foncière. Il est ainsi attendu des projets permettant une densification forte.

Par contre l'idée de reporter les espaces verts en dehors des parcelles et du domaine viaire public est contreproductive en matière de biodiversité, de continuité écologique, de lutte contre les îlots de chaleur et d'infiltration au plus proche des précipitations ; l'objectif du projet est d'avoir des espaces extérieurs public et privé de qualité, répondant aux objectifs de lutte contre le réchauffement climatique.

La lisière intègre déjà de par sa conception la densité d'espaces verts et la qualité environnementale demandée.



LES ENSEIGNEMENTS DE LA CONCERTATION ET LES SUITES DONNÉES

La concertation autour du projet d'extension de la zone d'activités du Quartier Koenig a permis à la Communauté urbaine Caen la mer d'en présenter les enjeux et les premiers choix d'aménagement.

Les modes d'expression complémentaires à la réunion publique, tels que le registre dématérialisé ou papier ont permis de recueillir l'avis de la population et ont fait apparaître un certain nombre de craintes concernant les impacts environnemental et foncier et les mobilités. Lors des réunions publiques, les commentaires et remarques formulés par les participants ont été nombreux et ont confirmé les craintes relevées dans les registres (papiers et dématérialisés). Celles-ci vont permettre d'adapter le projet et de préciser certaines études à mener dans les phases à venir pour l'améliorer.

A l'issue de cette concertation, l'objectif est donc de poursuivre les démarches entreprises, d'apporter des éléments de réponse aux inquiétudes et craintes des riverains autour de ce projet et de l'adapter tant dans sa conception que son déroulement

NOTES



CONTACT CAEN LA MER :

Ludovic LEDUC

Chef de projet redynamisation quartier Koenig
Chargé d'opération aéroport
Direction des Infrastructures

Communauté urbaine Caen la mer
16 rue Rosa Parks – CS 52700 – 14027 CAEN Cedex 9

Tél. +332 31 28 40 64 | Fax. + 332 31 79 61 44

www.caenlamer.fr

 www.facebook.com/Caenlamer |  Twitter : @Caenlamer

