

DOSSIER DE PRESSE

Cœur de Nacre et
Normandie Aménagement
associés pour développer la
ZAC de la Fossette 2

La Communauté de communes Cœur de Nacre et Normandie Aménagement associés pour développer la ZAC de la Fossette 2



Normandie Aménagement développe pour la Communauté de communes Cœur de Nacre une Zone d'Aménagement Concerté, extension de la Zone d'Activités Économiques de la Fossette, située à Douvres-la-Délivrande.

Contexte

Le territoire de la Communauté de communes Cœur de Nacre bénéficie d'une localisation privilégiée entre l'agglomération de Caen et la mer. Il présente un **fort potentiel en termes de développement touristique et économique**.

Aujourd'hui, l'intercommunalité ne possède plus qu'un terrain à bâtir à vocation économique pour une surface de 1 814 m² pour l'ensemble de son territoire (population globale de 23 878 habitants, sur douze communes).

Située au sud de la zone d'activité de la Fossette existante, l'extension s'étend sur 21 hectares et vise à **développer l'activité économique et à encourager la création d'emplois** sur le territoire de la Communauté de communes. Ainsi, en offrant de nouvelles surfaces

d'implantations pour les entreprises, l'attractivité du territoire s'en trouve renforcée.

Les objectifs poursuivis sont nombreux : **conserver et développer l'attractivité des entreprises qui souhaitent s'installer ou faire progresser leur activité, mais aussi concilier bassin de vie et bassin d'emploi pour minimiser l'impact des transports sur l'environnement**.

Le choix de la localisation

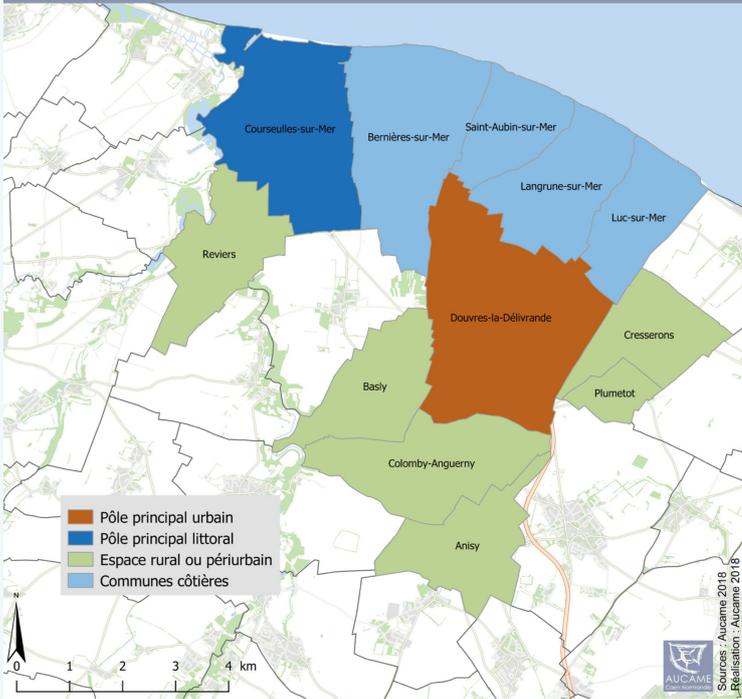
En 2012, une étude a permis de :

- réaliser un bilan en termes d'images, de fonctionnement, d'organisation et de circulation des zones d'activités existantes ;
- définir une stratégie économique pour le territoire ;
- étudier l'opportunité et la faisabilité d'une nouvelle zone d'activité.

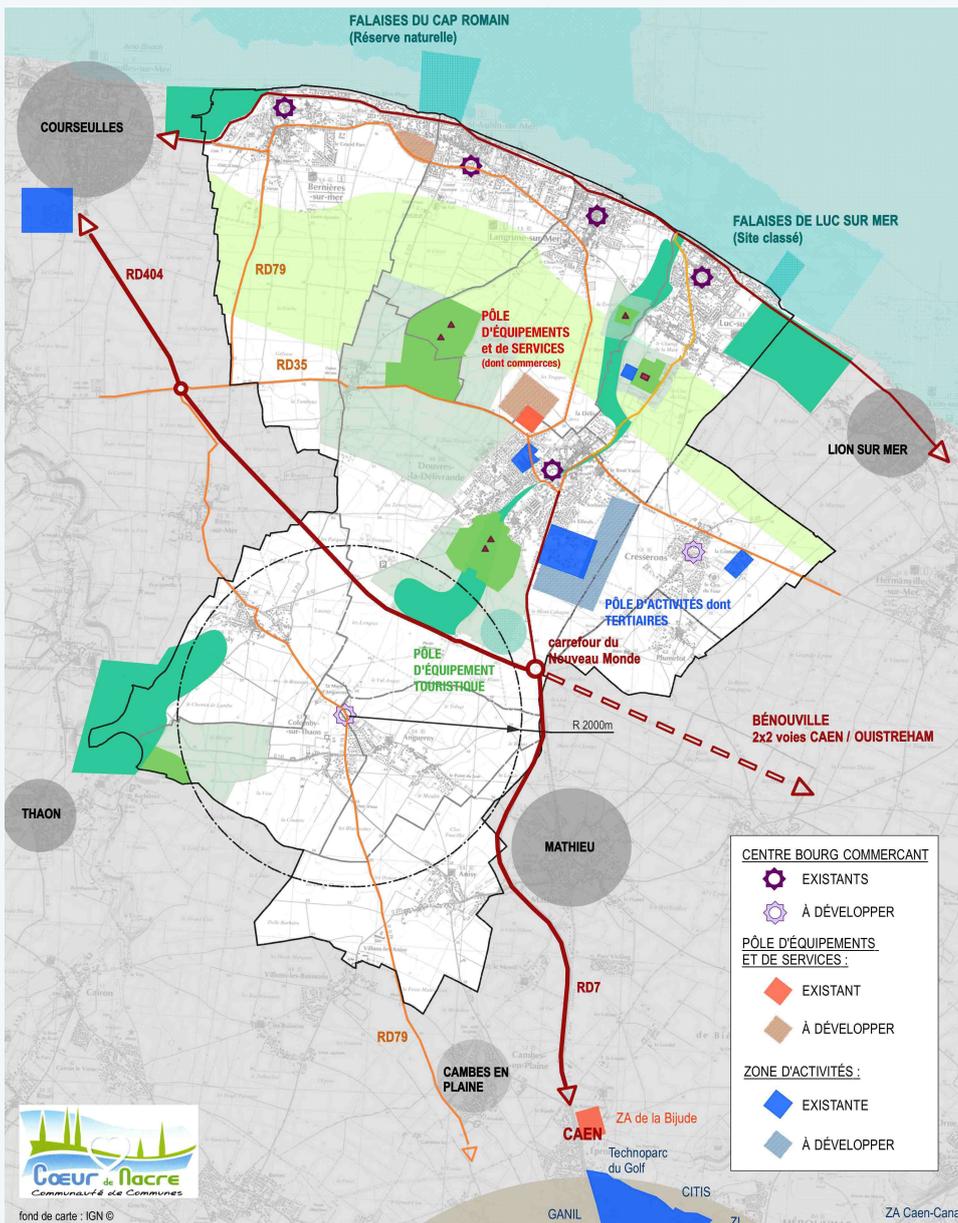
L'étude a localisé le site exact de l'emprise du projet et validé un scénario d'aménagement pour cette future zone en retenant les éléments suivants :

- connexions avec la zone d'activité existante ;
- mise en valeur de la zone existante ;
- étude paysagère d'entrée de ville ;
- création d'un front bâti tertiaire vers l'entrée de ville de Douvres-La-Délivrande ;
- affirmation d'une lisière d'urbanisation soignée ;
- adéquation du projet avec le développement urbain et viaire à long terme, à l'échelle intercommunale ;
- prise en compte de la topographie du site avec un impact visuel fort.

Cœur de Nacre - Armature urbaine

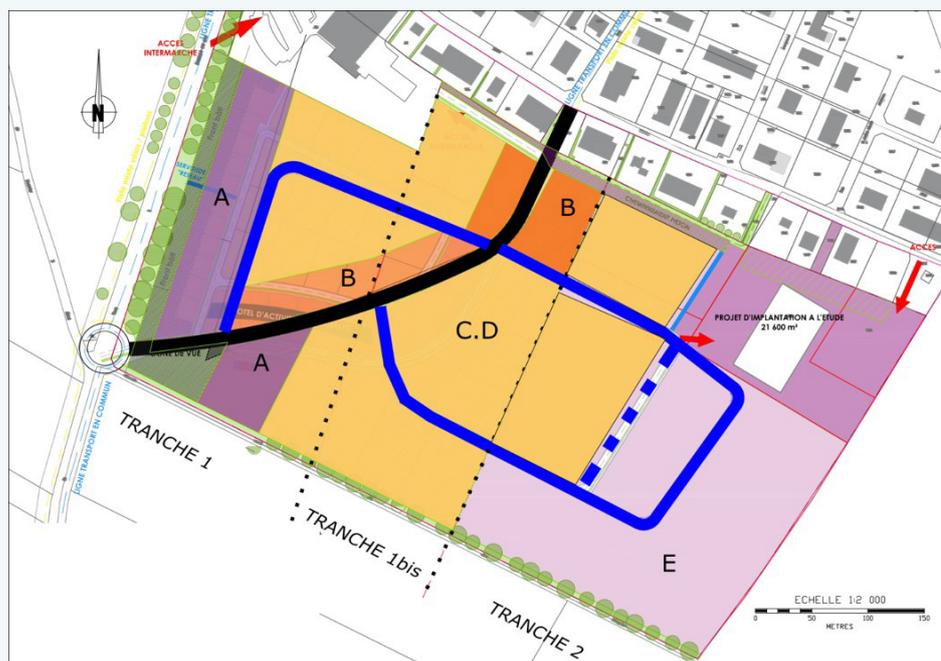


Périmètre de la Communauté de communes Cœur de Nacre.



Orientation n°3 de la charte d'aménagement de Cœur de Nacre.

Programme des équipements



Équipements particuliers : parking, giratoire paysager, borne Relais Informations Services (RIS)

Voie primaire (en noir) : 550 mètres

Voie secondaire (en bleu) : 1 400 mètres

Une zone à vocation tertiaire

TPE, PME, showrooms, entreprises de service et hôtel d'entreprises seront accueillis sur la zone.

Un découpage selon les besoins de chaque porteur de projets permettra de limiter la consommation foncière.

Un aménagement de qualité

Cette nouvelle ZAC s'inscrit dans une réelle **dynamique de projet**, sous différentes facettes :

- Un positionnement en entrée de ville avec un front bâti de qualité à vocation tertiaire ;
- une intégration paysagère le long de la route départementale 7 ;
- la préservation des continuités paysagères et écologiques ;
- un accès facilité et en lien direct avec la Communauté urbaine Caen

la mer ;

- une extension du parc quasiment naturelle, en prolongement des aménagements existants, visible depuis la voie rapide ;
- la création d'un giratoire en entrée de ville qui permettra de contourner la zone d'activité et ainsi de sécuriser et de ralentir le trafic routier.



Entrée sud du parc d'activités via la RD7.

FICHE D'IDENTITÉ DE L'OPÉRATION

Concédant : Communauté de communes Cœur de Nacre

Localisation : Douvres-La-Délivrande

Ampleur : 21 ha

Vocation : Réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté

Budget : 7 396 656 € HT

Urbaniste/Paysagiste/MOE : en cours

Proposer un aménagement paysager hautement qualitatif :

- L'allée de platanes sera préservée et une bande paysagère sera créée le long de la RD7 ;
- à l'entrée de la ZAC, un espace paysager comprenant un point informations et du mobilier à usage d'agrément sera créé ;
- au sud, des arbres de haut jet seront plantés.

Grandes étapes

2009 : élaboration de la charte d'aménagement du territoire – 1^{ères} réflexions pour étendre la ZAE

2012 : lancement d'une étude afin d'étudier l'opportunité d'une nouvelle zone d'activité

Septembre 2016 : délibération du Conseil communautaire validant la réalisation de la ZAC

Juin 2019 : Normandie Aménagement est désigné aménageur de la ZAC

Septembre 2019 : fouilles archéologiques préventives

4^{ème} trimestre 2019 : choix de l'architecte, du bureau d'études et du paysagiste

Fin 2019 : lancement des études travaux

1^{er} semestre 2020 : démarrage des travaux

Le rôle de Normandie Aménagement

Normandie Aménagement intervient en tant que **concessionnaire « à risque »** et mène à cette fin les missions suivantes :

- Acquérir la propriété des biens immobiliers bâtis ou non bâtis, gérer les biens acquis
- Procéder à toutes les études nécessaires
- Mettre en état les sols, réaliser les travaux de voirie, réseaux divers, démolition, construction, réhabilitation et aménagements
- Assurer le suivi et la coordination de la réalisation des équipements
- Promouvoir l'opération par toutes actions publicitaires appropriées, rechercher des acquéreurs, locataires potentiels, préparer et signer tous actes nécessaires
- **D'une manière générale, assurer l'ensemble des études, les tâches de gestion et la coordination indispensables à la bonne fin de l'opération.**

À propos de Normandie Aménagement

Société d'Économie Mixte créée en 1996, Normandie Aménagement pense la ville de demain en concevant et construisant de nouveaux lieux de vie, de travail, de loisirs et d'activités économiques à travers des écosystèmes urbains innovants et attractifs.

Quelques chiffres :



15 à 20 M d'euros injectés dans l'économie locale chaque année



46 700 m² de locaux professionnels en gestion de patrimoine abritant plus de 2000 emplois



17 concessions d'aménagement en cours (13 sur Caen la mer) et 12 opérations d'habitat soit plus de **6500 logements**



+ de 70 bâtiments construits

À propos de Cœur de Nacre

Créée en 2002, la Communauté de communes Cœur de Nacre regroupe aujourd'hui 12 communes : 5 communes littorales, la commune centre Douvres-la-Délivrande et 6 communes rurales.

Des compétences multiples : gestion des déchets, prévention contre les risques d'inondation et risques littoraux, développement économique, cellule emploi, développement numérique, aménagement de l'espace, voiries communautaires, équipements culturels et sportifs, enseignement musical, gestion des RAM, prévention contre la délinquance.



Un territoire de **61 km²**



23 884 habitants dont 13 716 sur les 5 communes littorales
Densité de population : près de **394 h/km²**



Plus de **27%** de résidences secondaires

Contacts presse :

Anne GALLOUX

Directrice Communication | Normandie Aménagement

a.galloux@normandie-amenagement.fr

02 31 35 72 56 | 06 37 75 00 47

normandie-amenagement.com

Sarah MOUCHEL

Chef de projet communication | Normandie Aménagement

s.mouchel@normandie-amenagement.fr

02 31 35 88 25 | 06 34 40 30 32

normandie-amenagement.com

Nathalie HEURTEVENT

Responsable Développement Économique | Communauté de communes Cœur de Nacre

nheurtevent@coeurdenacre.fr

02 31 97 76 65 | 07 57 41 99 48

coeurdenacre.fr



NORMANDIE
AMÉNAGEMENT