



# Plan Local d'Urbanisme de COLOMBELLES

## Modification n°1

1 – Notice explicative

PLU approuvé le 24 février 2014

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2019,  
Le Président,



3 Allée du Green – 14 520 PORT-EN-BESSIN  
neapolis@orange.fr

---

## Commune de COLOMBELLES

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### Modification n°1

<b>MODIFICATION N°1</b>	<b>1</b>
<b>PREAMBULE</b>	<b>2</b>
<b>1. Les coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>3</b>
<b>2. Les objectifs de la modification</b>	<b>3</b>
<b>3. La justification de la procédure</b>	<b>3</b>
3.1. Description de la procédure	5
<b>4. Le détail des éléments rectifiés</b>	<b>6</b>
<b>LE PROJET DE MODIFICATION</b>	<b>7</b>
<b>1. Objectif</b>	<b>8</b>
<b>2. Objet</b>	<b>13</b>
<b>3. Dispositions réglementaires avant et après</b>	<b>14</b>
3.1. La modification des pièces graphiques	14
3.2. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation	15
3.3. La mise en place d'un règlement écrit spécifique pour la zone 1AUEx	16
<b>L'EXPOSE DES MOTIFS</b>	<b>17</b>
<b>1. Le plateau de Colombelles, un espace porteur d'enjeux à l'échelle métropolitaine</b>	<b>18</b>
<b>2. Le site d'études, véritable terrain vacant en milieu urbain</b>	<b>19</b>
<b>3. Une ouverture à l'urbanisation permettant de répondre à certaines problématiques</b>	<b>22</b>
3.1. Développer les capacités d'accueil pour les activités économiques en complétant les tissus existants et projetés sur le plateau de Colombelles, et consécutivement renforcer l'attractivité globale du secteur.	22
3.2. Permettre la reconversion qualitative d'un secteur en friche, et créer un paysage nouveau, qu'il faut anticiper	22
3.3. Assurer des conditions d'accessibilité et de desserte, sécurisées et cohérentes, se connectant aux trames viaires existantes	23
3.4. Considérer et respecter l'intimité de l'aire d'accueil des gens du voyage existante sur le site ;	24

A

# Préambule

---

## 1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

**Communauté Urbaine de Caen la Mer**  
Direction Générale Aménagement & Développement  
Direction de l'Urbanisme  
Service Aménagement / Service Planification  
16 rue Rosa Parks  
CS 52700  
14027 CAEN CEDEX 9  
Tél : 02.31.28.40.19  
urbanisme@caenlamer.fr

## 2. Les objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de COLOMBELLES a été approuvé le 24 février 2014.

Après l'étude de faisabilité technique, économique et financière et des conditions d'aménagement du site dit Lazzaro Sud en zone d'activités, la Communauté Urbaine de Caen la Mer souhaite faire évoluer, dans un premier temps, le PLU de Colombelles pour permettre l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord du site, située sur le territoire communal de Colombelles.

Dans un second temps, la révision allégée ou la mise en compatibilité du PLU de Giberville sera à réaliser pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du reste du site. Ce point n'est pas l'objet de la présente notice explicative, mais la réflexion sur l'aménagement de l'ensemble de la zone d'activités est à garder à l'esprit.

Les objectifs de la modification n°1 du PLU de Colombelles sont donc de :

- Réaliser un dossier d'entrée de ville justifiant la réduction de la bande inconstructible de 75 m par rapport à la route départementale 403 ;
- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU (modification du zonage – mise en place d'OAP et d'un règlement écrit spécifiques et traduisant les conclusions du dossier d'entrée de ville).

## 3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances. La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

# Communauté Urbaine de Caen la Mer

*Modification n°1 du PLU de Colombelles*  
**Exposé des motifs**

Préambule

- 
1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
  3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
  4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

## 3.1. Description de la procédure

### Lancement de la procédure Article L.153-36 à L.153-38 du CU

- Une délibération est nécessaire puisque le projet vise à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU. La délibération doit être motivée (justifier la nécessité de l'ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées et de la faisabilité d'un projet)
- Par la Communauté Urbaine de Caen la Mer

### Etudes

- Rapport de présentation exposant les motifs de la modification
- Etude Loi Barnier
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après la modification

### Notification du projet Article L.153-40 du CU

- Le projet doit être notifié aux Personnes Publiques Associées

### Enquête publique Article L.153-41 du CU

- Désignation d'un commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
- Arrêté du président de la Communauté Urbaine de Caen la Mer Une publication dans deux journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de celle-ci
- Affichages aux lieux usuels de la commune
- Enquête publique

### Approbation Article L.153-43 du CU

- Approbation par délibération de l'autorité compétente
- Le dossier approuvé doit être transmis au Préfet avec la délibération d'approbation.

### Publicité et opposabilité

- Affichage de la DCM en mairie durant 1 mois
- Mention insérée dans un journal du département
- Publication au recueil des actes administratifs (pour les communes de plus de 3500 habitants).
- Exécutoire dès que les mesures de publicité sont effectuées et que le dossier a été transmis au Préfet.

---

## 4. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces du PLU à modifier sont :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 2b ;
- Le règlement écrit, pièce 3a ;
- Le règlement graphique, pièces 3b.

La pièce du PLU à créer est :

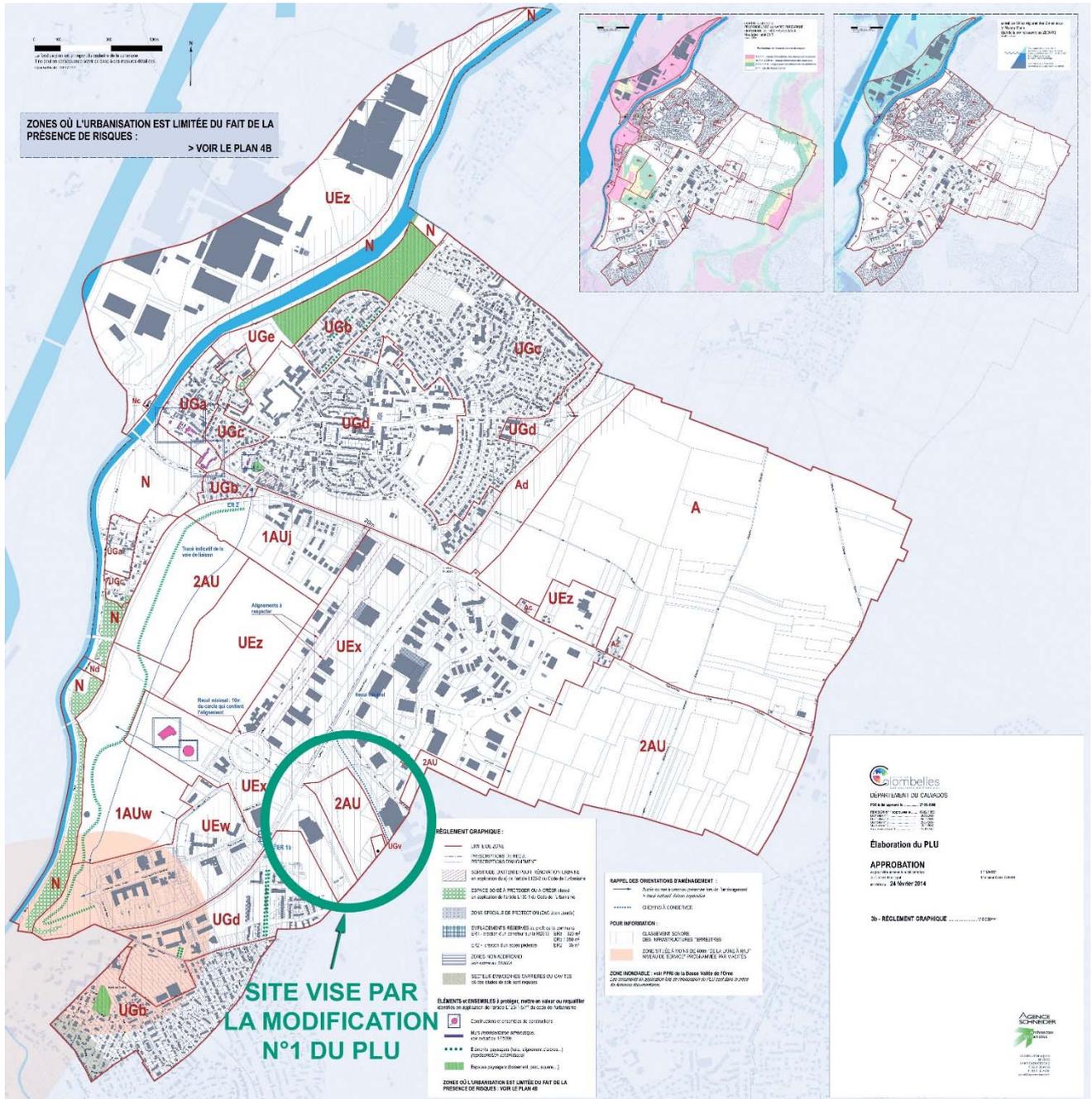
- Un dossier d'entrée de ville.

**B**

**Le projet de  
modification**

### 1. Objectif

L'objectif de la modification n°1 est l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, située au Sud du territoire communal, dans le but d'étendre la zone d'activités Lazzaro 1 et 2 dans son prolongement Sud.



Localisation du site visé par la modification n°1

La Communauté Urbaine de Caen la Mer détient la compétence économique. A ce titre, elle a déjà mené diverses actions visant à pérenniser ou à faciliter l'implantation de diverses activités. Son attention se porte

# Communauté Urbaine de Caen la Mer

Modification n°1 du PLU de Colombelles  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

actuellement sur la commune de Colombelles, important pôle d'emplois du territoire, qui voit ses zones d'activités saturées.

Le choix porte sur le secteur situé à l'interface des communes de Colombelles et de Giberville :



*Localisation de la zone d'activités projetée*

Le site est :

- Muni d'une très bonne desserte routière ;
- Représente une surface d'environ 10 ha, propriété de Caen la Mer ou en passe de le devenir ;
- A comme vocation d'accueillir de nouvelles activités de type petites industries, artisanat, surfaces de vente spécialisées.... Et sera complémentaire à la zone d'activités Lazzaro 1 et 2 ;
- Destiné à accueillir une nouvelle déchèterie, plus grande et mieux accessible.

La Communauté Urbaine a délibéré, conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014, pour motiver et justifier de la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, visée par la présente modification du PLU. Ainsi, la délibération du Conseil Communautaire du 31 mai 2018 indique :

*« Caen la Mer a en gestion une partie du foncier du secteur dit du « Plateau » autrefois consacré aux activités de sidérurgie depuis la fermeture et le démantèlement de la SMN.*

*C'est notamment le cas du délaissé d'environ 8 ha qui subsiste entre la RD403, la RD230 (route de Giberville, sur la commune de Colombelles et Rue de la Liberté, sur la commune de Giberville) et la rue des Cités (à Giberville) ; cette emprise étant située pour une partie sur le territoire de Colombelles et, pour l'autre partie, sur celui de Giberville.*

*Cet espace est situé au cœur d'un secteur stratégique pour le développement de Caen la Mer regroupant des secteurs de développement de l'habitat (ZAC Jean Jaurès et Libéra à Colombelles, ZAC du Chemin de Clopée à Giberville), des aménagements d'infrastructures majeures (voie verte, desserte portuaire), un développement*

# Communauté Urbaine de Caen la Mer

Modification n°1 du PLU de Colombelles  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

économique notable (Normandial, Effiscience, les ZA successives Lazzaro, le projet de serres à Colombelles, la ZI Nord à Giberville, le pôle de retraitement du SYVEDAC) pour les éléments marquants ou récents. C'est pour saisir la dynamique de développement du Plateau Est de Caen que la Communauté Urbaine Caen la Mer souhaite créer sur le délaissé urbain de l'ex SMN une zone d'activités dans le secteur dénommé Lazzaro Sud à l'interface des territoires communaux de Colombelles et de Giberville.

Caen la Mer a réalisé une étude de faisabilité de la zone d'activités Lazzaro Sud qui s'est terminée en juin 2017 par la production d'une esquisse et des orientations d'aménagement, conduisant à développer ce secteur en deux phases correspondant aux deux territoires communaux.

Dans ce contexte, la Communauté Urbaine doit faire évoluer le PLU de Colombelles, approuvé le 24 février 2014, afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU prévue sur la partie colombelloise de la future zone d'activités.

Cette ouverture à l'urbanisation est justifiée conformément aux critères énoncés à l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme :

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les tissus actuellement urbanisés :

Les zones urbaines à vocation économique ont été classées au sein des zones UE du PLU de Colombelles. Pour rappel, la zone UE (« Urbaine Economique ») est destinée aux activités économiques : artisanales, industrielles, commerciales, hôtelières, d'entreposage ou de bureaux ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif dont la destination est complémentaire ou compatible avec les activités économiques autorisées.

Dans le PLU de Colombelles, la zone UE se compose de trois secteurs dans lesquels la mixité des formes de développement économique est possible :

- **Les secteurs UEz** couvrent la zone industrielle de la vallée de l'Orne, le site de l'usine d'incinération et celui réservé à la création d'une centrale photovoltaïque au sol (ferme solaire) : les capacités foncières de ces secteurs ne permettent pas la création d'une nouvelle zone d'activités.

**OU :**

- **Les secteurs UEx** regroupent les zones d'activités et d'équipements des ZAC de Lazzaro et du plateau (Normandial), ainsi que le centre commercial de la ZAC Libera et la partie du plateau qui reçoit le réfrigérant et la Grande Halle. Ces espaces ne présentent plus d'opportunités d'installations pour les entreprises, compte tenu de l'état actuel de la commercialisation.
- **Enfin, la zone UEw** regroupe les zones d'activités et d'équipements d'Effiscience dont le fonctionnement est compatible avec la présence de logements. Quelques implantations sont encore possibles dans ce pôle d'activités, mais la destination plutôt marquée « hautes technologies » ne répond pas aux besoins identifiés par la Communauté Urbaine.

Le site visé par la modification n°1 du PLU constitue une friche industrielle (ancienne emprise de la SMN) aux contraintes issues de l'activité passée (pollutions – encombrements des sols), dont la présente procédure d'ouverture à l'urbanisation permettra la requalification.

Ce délaissé de la SMN présente l'avantage de constituer un espace anciennement urbanisé, aujourd'hui disponible pour accueillir de nouvelles formes de développement économique contemporaines.

Ainsi, cette requalification/reconversion aura comme principaux objectifs de :

- Modifier/valoriser l'image du site – Créer un nouveau paysage
- Redéployer un foncier urbain disponible pour proposer de nouvelles parcelles à la vente ;
- Développer le tissu économique local / attirer de nouvelles activités et renforcer l'attractivité du plateau ;
- Permettre la relocalisation de la déchèterie de Colombelles (sous maîtrise d'ouvrage de Caen la Mer) et supprimer les problématiques actuelles afférentes (problèmes d'accès, de circulation et de saturation),
- Repenser l'insertion paysagère des entrées de Colombelles et Giberville qui structurent la future entrée d'agglomération vers la zone portuaire et les projets de la presqu'île, par la desserte portuaire,

# Communauté Urbaine de Caen la Mer

Modification n°1 du PLU de Colombelles  
**Exposé des motifs**

Le projet de modification

- 
- Mieux intégrer le site aux tissus urbains périphériques (connexions viaires – liaisons douces – transport en commun)
  - Intégrer les problématiques du site aux aménagements : nuisances sonores, accompagnement de l'aire d'accueil des gens du voyage, aménagement de la connexion entre la RD403, la ZAC du Chemin de Clopée et les zones d'activités de Lazzaro.

## **Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Au regard de la faisabilité opérationnelle du projet**

La Communauté Urbaine a conduit une étude sur la faisabilité du projet, en préalable à la création de la ZA Lazzaro Sud et à l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Colombelles. Cette étude de faisabilité a permis :

### La vérification de la conformité et de la cohérence générale du projet :

Avant de valider cette décision d'aménagement, il était en effet essentiel pour la collectivité d'analyser les dispositifs réglementaires opposables. Il a été ainsi mis en évidence :

- La conformité du projet avec le PADD du PLU de Colombelles ;
- La compatibilité du projet avec les orientations du SCoT de Caen Métropole.

Une modification du PLU (pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU) et la mise en place d'une étude Loi Barnier (pour réduire le recul imposé aux constructions le long de la RD403) étaient les seules adaptations réglementaires nécessaires à la mise en œuvre de l'objectif communautaire.

### L'identification des atouts et des contraintes d'aménagement

L'étude de faisabilité préalable a également permis de réaliser un diagnostic précis du site visé par la modification n°1 du PLU, et a notamment étudié : les contraintes d'accès, l'optimisation de la bande non constructible liée à la conduite TRAPIL et sa valorisation au profit de la gestion de l'eau et des aménagements paysagers, la gestion des sols pollués, l'intégration du projet dans son contexte urbanisé.

### Des propositions de scénarii d'aménagement

Plusieurs esquisses ont permis d'aboutir à une solution offrant le meilleur compromis en termes d'utilisation de l'espace et des potentialités commerciales du site. Le projet retenu prévoit :

- La réalisation d'une zone d'activités d'environ 8 ha composée de deux phases calées sur les limites communales de Colombelles (phase 1 d'aménagement de la zone d'activités) et de Giberville (phase 2 d'aménagement de la zone d'activités),
- La réalisation d'une voie interne, adaptée uniquement à la desserte des parcelles,
- Une aire de retournement permettra à la zone de fonctionner sur l'emprise communale de Colombelles, dans l'attente d'une connexion ultérieure au barreau routier projeté sur l'emprise communale de Giberville,
- La présente opération sera l'occasion de connecter la liaison douce aux secteurs Lazzaro par l'aménagement d'une rampe sécurisée d'accès à la voie verte,
- Des zones de stockage et/ou d'infiltration seront aménagées en accompagnement de la voie pour gérer le tamponnement des eaux pluviales,
- Les aménagements qui entourent l'aire communautaire d'accueil des gens du voyage seront préservés au maximum dans le cadre de l'aménagement de la zone – cet espace est « intimisé » grâce à la mise en place d'un merlon planté le long de la nouvelle voie de desserte en accompagnement des aménagements existants,
- Le traitement de la façade le long de la RD 403 devra présenter une façade qualitative de ce côté de la voie départementale,
- Les limites des parcelles et la signalétique devront être traitées de manière qualitative. Le choix des essences se fera parmi la palette végétale locale, de manière à permettre une bonne intégration du projet dans son environnement.
- Les parcelles auront une surface qui répondra aux besoins des entreprises. Le tracé de la voie nouvelle interne répond à cet objectif d'efficacité du développement économique.





*Plan de paysage global (Equipe d'études mandatée par Quarante Deux)*

## 2. Objet

Afin de répondre à cet objectif communautaire, la modification n°1 du PLU nécessite :

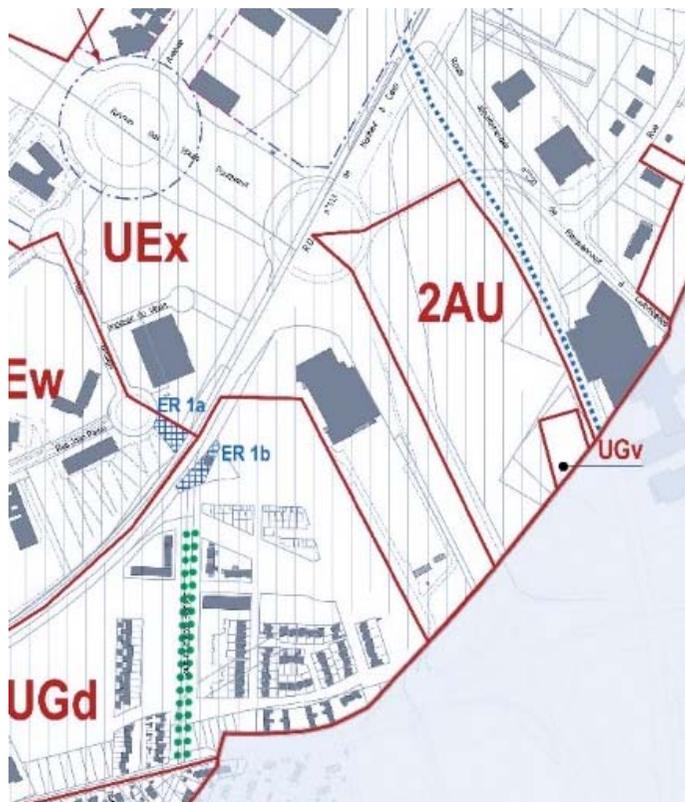
- La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, pièce 2b ;
- La modification du règlement écrit, pièce 3a ;
- La modification du règlement graphique, pièces 3b.

Un dossier d'entrée de ville est également annexé au dossier de modification n°1 du PLU.

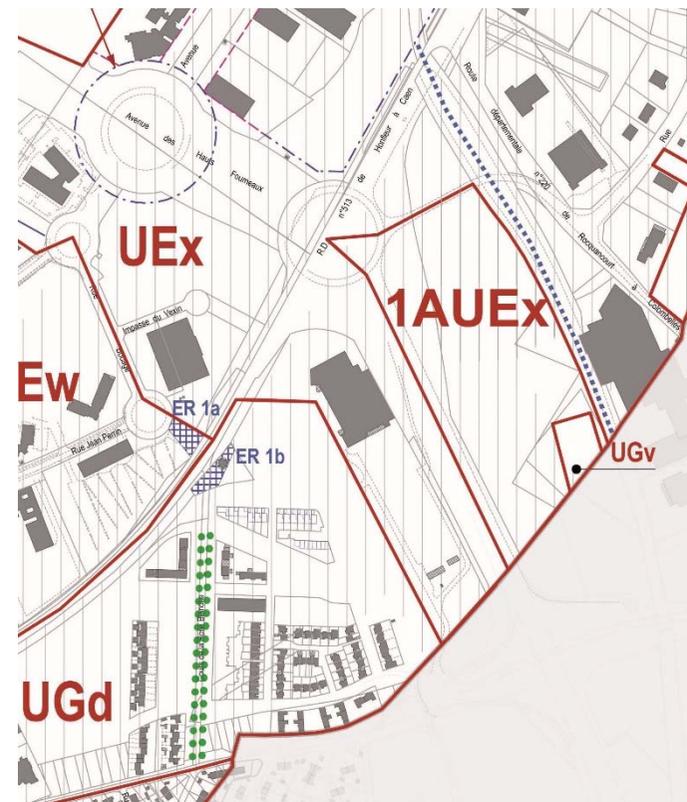
### 3. Dispositions réglementaires avant et après

#### 3.1. La modification des pièces graphiques

Seule la dénomination de la zone est modifiée : la zone 2AU est renommée 1AUEx..



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

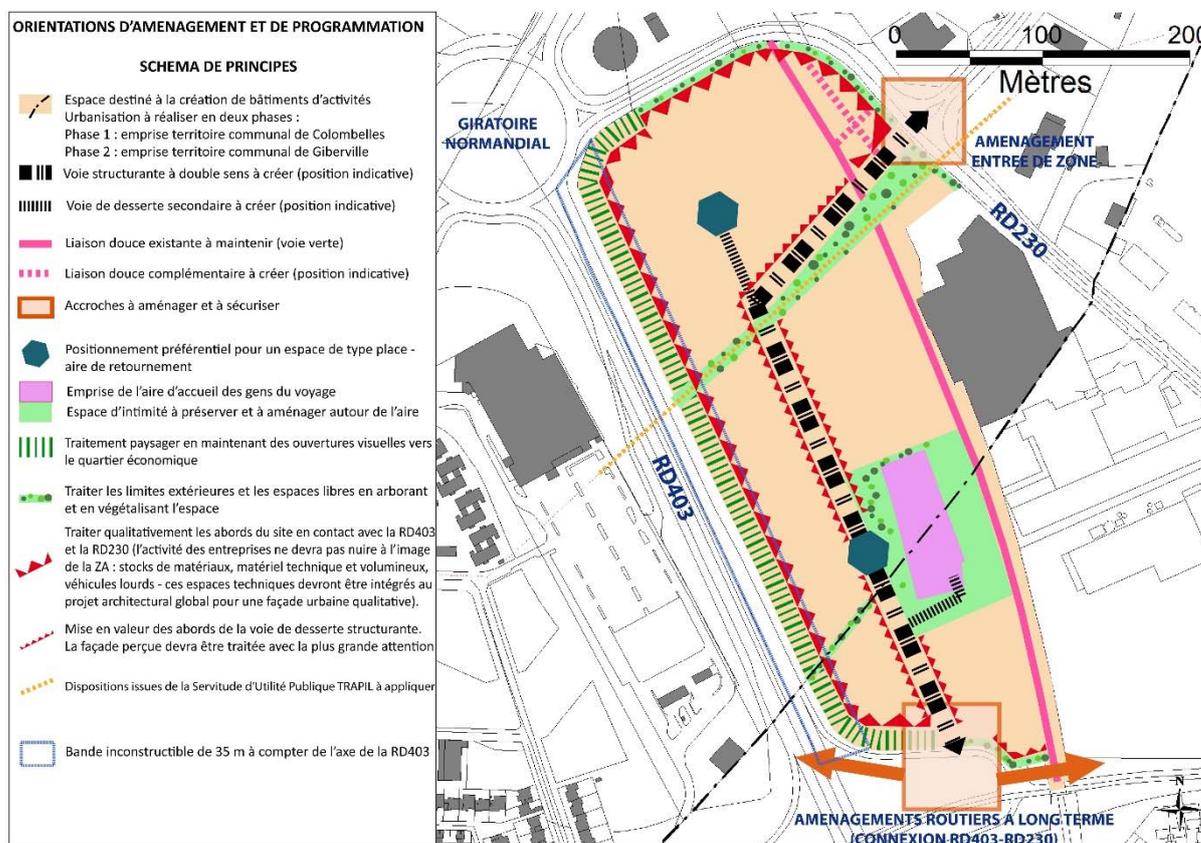
## 3.2. La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin d'assurer une urbanisation cohérente et qualitative, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été créées pour la nouvelle zone 1AUEx.

La pièce 2b a ainsi été modifiée comme suit :

- Ajustement de la page 27
- Ajout des pages 34 et 35.

Le schéma de principes est le suivant :



---

### **3.3. La mise en place d'un règlement écrit spécifique pour la zone 1AUEx**

La zone 1AUEx représente le secteur d'extension de la zone d'activités de Lazzaro. Elle est destinée aux activités économiques : artisanales, commerciales, hôtelières, d'entreposage ou de bureaux ainsi qu'aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle pourra aussi recevoir des logements lorsque leur présence sera nécessaire ou complémentaire avec les activités ou équipements autorisés.

Un règlement spécifique a été mis en place pour cette nouvelle zone 1AUex, respectant l'esprit général du règlement de la zone Ue et intégrant les conclusions de l'étude d'entrée de ville.

C

# **L'exposé des motifs**

---

## 1. Le plateau de Colombelles, un espace porteur d'enjeux à l'échelle métropolitaine

Le SCoT de Caen Métropole définit le plateau de Colombelles comme un espace de projets d'envergure métropolitaine parmi 5 autres sites.

Au-delà de la seule commune de Colombelles, ce site intéresse également les communes limitrophes et notamment Giberville, Cuverville et Hérouvillette.

D'après le Document d'Orientations Générales du SCoT de Caen Métropole, « son caractère métropolitain repose sur :

- La contiguïté avec le site de projet d'intérêt métropolitain que constitue la vallée de l'Orne ;
- L'accessibilité depuis l'A13 ;
- La présence du potentiel foncier lié à la reconversion du site de l'ex SMN, dont un ambitieux projet de Pôle Culturel à vocation régionale (PRAC) sur ce même site ;
- La présence d'activités économiques phares, et notamment le pôle Transactions Electroniques Sécurisées (TES) à Normandial ;
- Le potentiel d'extension urbaine de part et d'autre de la RD226, dans le prolongement de la zone Lazzarro, dont la mutation peut être envisagée. »
- La liaison portuaire en cours de travaux.

Cet espace de projets est à vocation mixte : site prioritaire d'accueil des activités technologiques, notamment celles liées au pôle de compétitivité TES, projets de développement résidentiel, les équipements publics correspondant, ainsi que des projets commerciaux.

Pour ce site, les documents d'urbanisme doivent donc lui conférer une vocation éminemment urbaine permettant la mise en œuvre des principes suivants :

- *La mixité des fonctions urbaines*, en dehors des activités économiques ou des équipements dont le fonctionnement présente une incompatibilité forte avec la présence de l'habitat (risques technologiques, pollutions, odeurs, bruit, trafic poids lourds...)
- *L'utilisation économe de l'espace* qui devra se traduire dans les documents d'urbanisme locaux par : La préférence du renouvellement urbain ou de la densification des zones déjà urbanisées ; pour les opérations portant sur des terrains de plus 1 hectare, le respect d'une densité minimale moyenne de logements par hectare ;
- *La limitation du trafic automobile* : il reviendra au P.D.U. de l'agglomération caennaise de prévoir la desserte par les transports collectifs urbains des nouveaux quartiers et des grands équipements qui y seront créés,
- *La recherche de la qualité architecturale et urbaine* : les opérations d'aménagement seront incitées à présenter des caractéristiques architecturales, urbaines et environnementales novatrices et constituer des signes architecturaux propres à marquer la notoriété de Caen.

## 2. Le site d'études, véritable terrain vacant en milieu urbain

Suite à la fermeture de la SMN, la commune de COLOMBELLES, avec le soutien de Caen la Mer (alors District de Caen) a fait le choix d'un projet ambitieux de restructuration urbaine. La commune compte encore des sites importants à restructurer, dont fait partie le secteur visé par la présente modification.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, dans le but d'aménager une zone d'activités dans le prolongement Sud de Lazzaro 1 et 2 permet de privilégier la restructuration du foncier urbanisé, plutôt que l'extension sur l'espace agricole. Le site constitue une véritable friche industrielle (ancienne emprise de la SMN) aux contraintes issues de l'activité passée (pollutions – encombrements des sols).



*Véritable terrain vacant en milieu urbain*

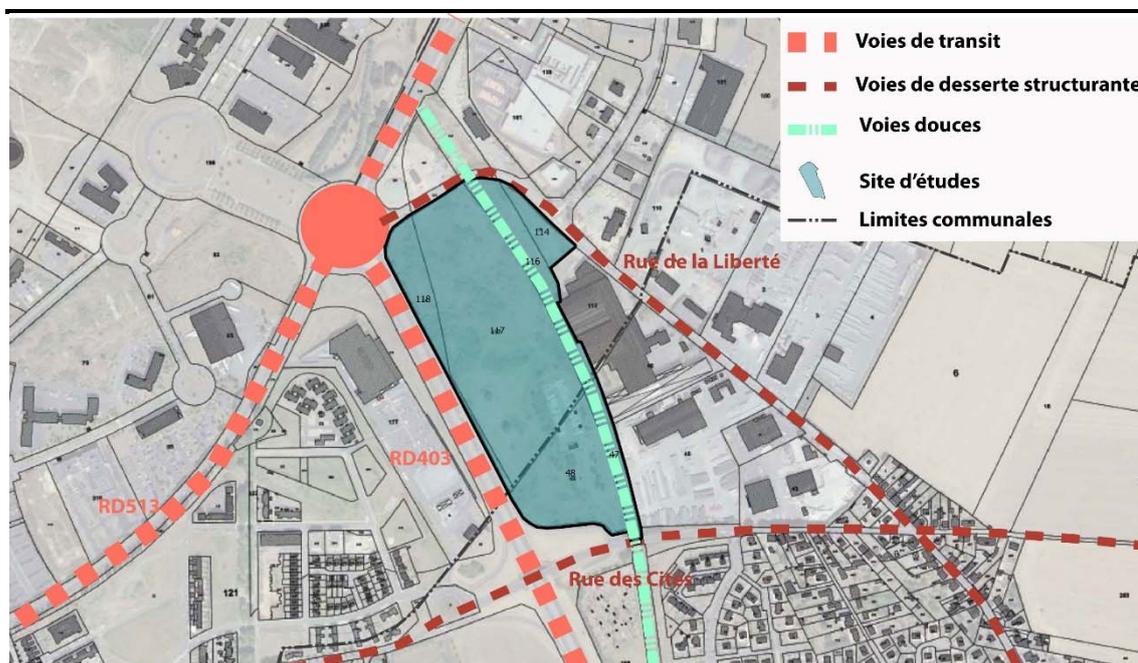
Ce potentiel foncier à reconverter est également très bien desservi : effectivement, dans ce contexte urbain, le site bénéficie d'une desserte avantageuse : à 2 km au Nord de l'autoroute A13, directement accessible par la RD403 et connectée au Nord-Ouest à la route de Cabourg, via le giratoire Normandial.

La route de Giberville et la rue de La Liberté appartiennent au réseau primaire des communes et possèdent une fonction de desserte des quartiers économiques ou habitat.

# Communauté Urbaine de Caen la Mer

Modification n°1 du PLU de Colombelles  
**Exposé des motifs**

L'exposé des motifs



*Un site bien desservi dans ce contexte urbanisé*

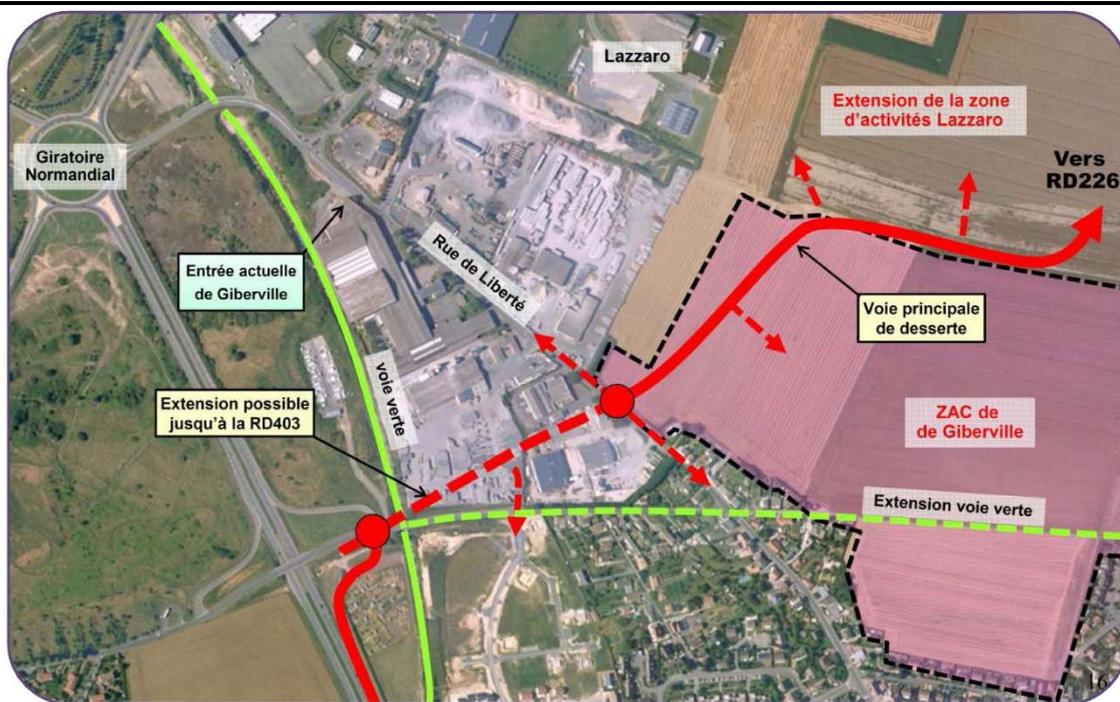
Son urbanisation et son aménagement s'intégrera aux projets de développement urbain envisagés en périphérie tels que :

- *La ZAC du Chemin de Cloppée* sur le territoire communal de Giberville (sur une surface de 41,2 ha et pour la réalisation progressive de 1000 logements), dont les trois orientations majeures sont :
  - o L'amélioration du plan de circulation général (renforcement du réseau viaire – réalisation d'une voie structurante qui aura comme fonction de relier la RD226 au Nord à la rue de la Liberté au Sud) ;
  - o La gestion globale des eaux pluviales ;
  - o L'affectation de l'espace en assurant la cohabitation entre habitat et activités.
- *L'extension future de la Zone d'Activités de Lazzaro* (tranche 3), sur les terrains agricoles de la commune de Colombelles entre la limite communale de Giberville et la RD226 (surface d'environ 33 ha).
- *Le barreau de liaison envisagé entre la rue de la Liberté (RD230) et la RD403*. Les objectifs de ce projet sont de :
  - o Permettre une desserte optimisée du secteur d'activités ;
  - o Protéger les secteurs d'habitat existants et futurs d'une circulation en hausse ;
  - o Désengorger le giratoire de Lazzaro en reportant les nouveaux trafics sur le giratoire de Normandial et la RD403 ;
  - o Requalifier l'entrée Nord-Ouest de Giberville.
- *La liaison portuaire, en cours de travaux*, dont le rôle sera d'assurer le transit entre l'autoroute A13 et la RD515 en direction de Ouistreham, sans emprunter l'avenue Jean Jaurès à Colombelles.

# Communauté Urbaine de Caen la Mer

Modification n°1 du PLU de Colombelles  
**Exposé des motifs**

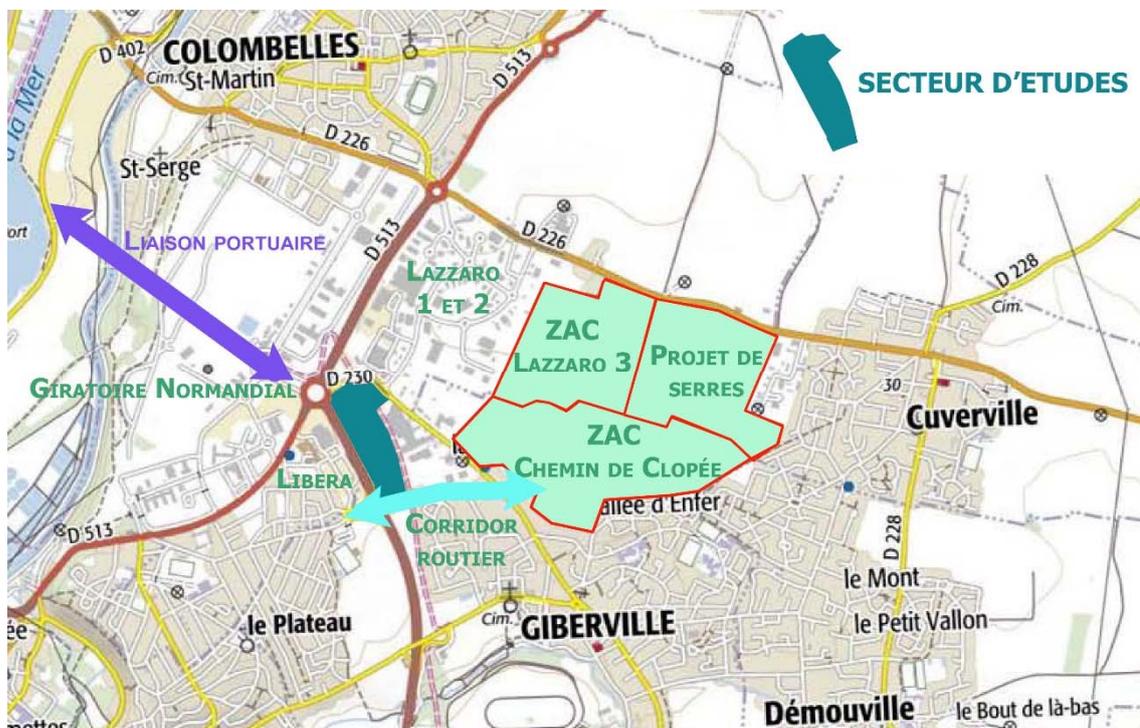
L'exposé des motifs



*Proposition d'aménagement de l'entrée de ville*

*Carte extraite de l'étude d'impact de la ZAC du Chemin de Clopée*

*Réalisation Aménagement Pierre s& Eau*



*Situation du site au regard des projets existants en périphérie*

---

## **3. Une ouverture à l'urbanisation permettant de répondre à certaines problématiques**

L'aménagement de la zone d'activités Lazzaro Sud nourrit plusieurs ambitions :

### **3.1. Développer les capacités d'accueil pour les activités économiques en complétant les tissus existants et projetés sur le plateau de Colombelles, et consécutivement renforcer l'attractivité globale du secteur.**

Le développement économique de l'agglomération caennaise est avant tout visé par la Communauté Urbaine de Caen la Mer au travers son projet de création de la zone d'activités Lazzaro Sud.

Il s'agira :

- De favoriser l'emploi ;
- De conforter et de développer l'attractivité du plateau de Colombelles ;
- De répondre aux attentes des entreprises ;
- D'offrir des opportunités foncières stratégiquement localisées, très bien desservies, et bénéficiant pour la plupart de l'effet vitrine de la RD403.

Les parcelles proposées auront des tailles diversifiées. L'une d'entre elle possédera une superficie plus importante (aux alentours de 7000 – 10000 m<sup>2</sup>) et pourra ainsi accueillir la nouvelle déchetterie communautaire.

La création d'une nouvelle déchetterie sur le territoire permettra de pallier aux problèmes actuels rencontrés sur l'équipement en fonctionnement. En effet, l'actuelle déchetterie n'est plus adaptée aux nombres d'usagers et présentent les dysfonctionnements suivants :

- Sous dimensionnement de la déchetterie au regard du bassin de vie ;
- Temps d'attente important ;
- Encombrement du site et des voies publiques ;
- Sécurité routière mise à mal à proximité du site.

### **3.2. Permettre la reconversion qualitative d'un secteur en friche, et créer un paysage nouveau, qu'il faut anticiper**

Actuellement, le site n'est pas pourvu d'atouts paysagers à préserver. Il s'agit donc de créer un nouveau paysage qualitatif pour constituer et mettre en valeur deux entrées d'agglomérations, et les abords d'un axe routier de transit (RD403).

Les règles et principes d'aménagement retenus pour la future Zone d'Activités Lazzaro Sud incitent à un traitement paysager de qualité, intégrant la future ZA dans son environnement naturel et urbain.

Il s'agit d'éviter les constructions de bâtiments commerciaux et industriels de toutes les formes, matériaux, couleurs et hauteurs, et leurs cortèges d'enseignes, de panneaux publicitaires, de zones de stockage, de clôtures, de vastes surfaces imperméabilisées...

La mise en valeur du cadre de vie sur la ZA et le traitement de ses limites seront un facteur d'attractivité et un point essentiel de l'aménagement.



*Plan de paysage (source : Equipe d'études mandatée par Quarante deux)*

### **3.3. Assurer des conditions d'accessibilité et de desserte, sécurisées et cohérentes, se connectant aux trames viaires existantes**

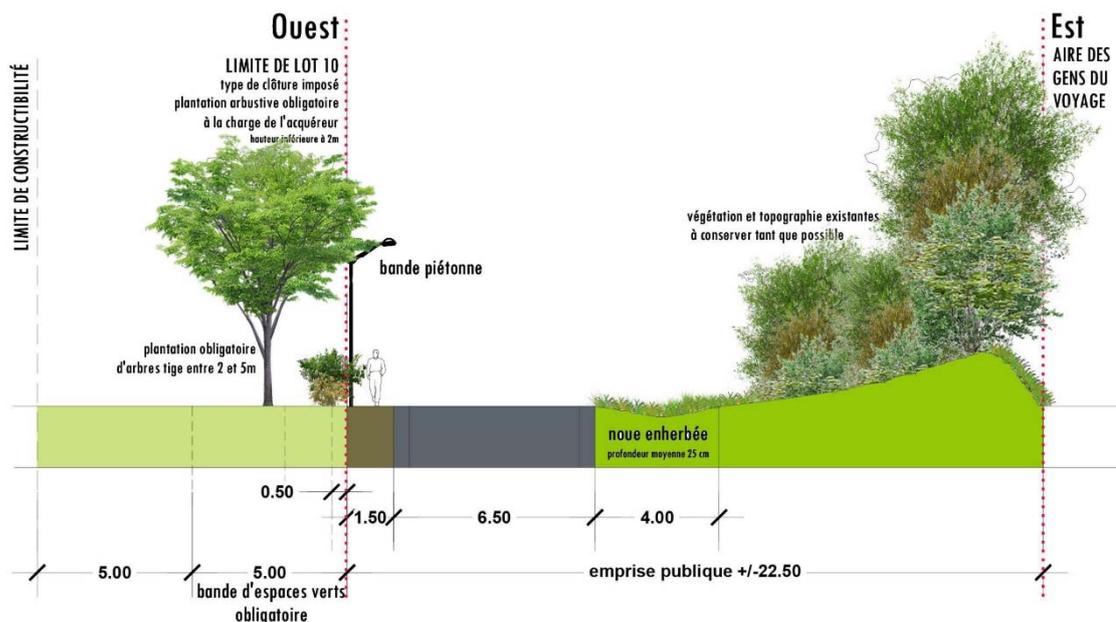
L'aménagement du futur quartier économique se fera en relation avec les structures urbaines existantes (liaisons douces, voiries existantes et projetées, intégration dans le paysage intercommunal...) et ce, afin d'établir une continuité.



Exemple d'esquisse réalisée pour connecter le projet aux trames existantes

### 3.4. Considérer et respecter l'intimité de l'aire d'accueil des gens du voyage existante sur le site ;

Au cœur du secteur, l'aire d'accueil des gens du voyage est considérée et respectée : les abords et le respect de l'intimité de cette structure ont été pris en compte dans le parti d'aménagement retenu, via des traitements paysagers spécifiques.



Exemple d'aménagements paysagers projetés aux abords de l'aire d'accueil des gens du voyage