

# Création et réalisation de la ZAC « Cœur de Bourg »

**REUNION PUBLIQUE 1<sup>er</sup> DECEMBRE 2016**  
PRESENTATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**1<sup>ère</sup> Réunion publique**

*Salle des Fêtes Jean-Baptiste Jouanne – Jeudi 1<sup>er</sup> décembre 2016*

## Une réunion publique en deux temps – 1<sup>er</sup> décembre 2016

### 1/ Présentation au public

40 min

- 1/ Propos introductif
- 2/ Conclusion Ateliers AEU
- 3/ Synthèse diagnostic
- 4/ Orientations d'aménagement

### 2/ Questions / Réponses

40 min



### Le périmètre d'études de ZAC

Délibération du Conseil Municipal - 11 décembre 2014



**PERIMETRE D'ETUDES**  
**ZAC « CŒUR DE BOURG »**  
*41,5 hectares*

## Les objectifs poursuivis par la ZAC

Délibération du Conseil Municipal 3 mars 2016



- **Maîtrise** de l'urbanisation et du développement de la mixité sociale,
- **Identification** des secteurs de densification et développement commercial du centre-bourg,
- **Requalification** de l'entrée de ville,
- **Amélioration** de la lisibilité et du fonctionnement des espaces publics et identification des besoins futurs en équipements publics,
- **Préservation** de la qualité architecturale et mise en valeur du patrimoine,
- **Préservation** du patrimoine paysager et agricole de la Commune.

## Définition de la procédure de ZAC

*Les modalités de concertation*

### Délibération du Conseil Municipal n°1 (3 mars 2016) :

Définition des objectifs poursuivis  
Définition des modalités de concertation

Ateliers AEU  
Etudes urbaines  
Etudes environnementales  
Concertation préalable ←  
Etude d'impact

### Délibération du Conseil Municipal n°2 (février 2017) :

Bilan de la concertation

Enquête publique

### Délibération du Conseil Municipal n°3 (mai 2017) :

Approbation du dossier de création

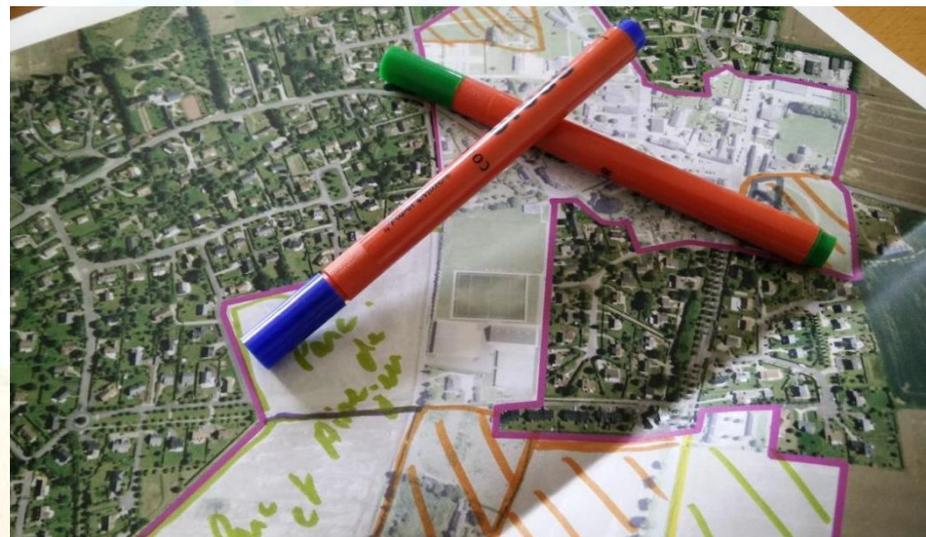
- **Deux réunions publiques** et d'information d'avancement du projet,
- **Des ateliers** lors d'une matinée ouverte avec des ateliers découverte du paysage, des déplacements, pour tous publics, avec des thèmes adaptés au projet de ZAC « Cœur de Bourg »,
- **Insertion** dans le bulletin municipal,
- **Mention** sur le site internet de la commune à l'attention de la population,

# 1/ INTRODUCTION – Ville de Quincampoix

Un projet ambitieux et concerté



- **Un projet partagé** avec la mise en place d'une Approche environnementale de l'Urbanisme (AEU) et d'ateliers participatifs, avec l'appui du cabinet d'études **EnviroScop**
- **Un projet concerté** à travers la concertation réglementaire en application de **l'article L-103-2 code de l'Urbanisme**
- **Un projet ambitieux**, eu égard à la taille et du programme de l'opération avec l'appui de la **SCET**, expert en urbanisme opérationnel



## AEU : Les objectifs

Un accompagnement, une vigilance qui passe par :

- De **l'information** et de la **sensibilisation** : bulletin municipal, site internet...
- De la **consultation** : par la remontée d'informations auprès des personnes ressources
- De la **concertation**, au travers d'ateliers thématiques
- De la **co-décision** : validation des enjeux et des schémas d'aménagements lors des réunions publiques élargies
- De **l'expression directe** avec le porteur du projet au travers de réunions publiques

## Les thèmes abordés

Au-delà de l'aménagement, de la construction et de la réponse au besoin d'habitat, l'AEU aborde :

- l'environnement climatique,
- les choix énergétiques,
- la gestion des déplacements, des transports,
- la gestion des déchets,
- l'environnement sonore,
- la préservation des sols,
- la gestion de l'eau,
- la biodiversité et les paysages.



## 2/ L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

La définition d'un projet partagé

### AEU : deux ateliers participatifs

#### « Balade quincampoisienne »

30 participants autour des grands thèmes de l'aménagement :

- Mobilités et mobilités douces
- Biodiversité, patrimoine et paysage
- Habitat et densité
- Commerces/activités de proximité



21 mai 2016

#### « Ateliers de découverte »

22 participants sur 3 ateliers

- Les besoins en termes d'aménagement
- Les envies
- Les réalisations

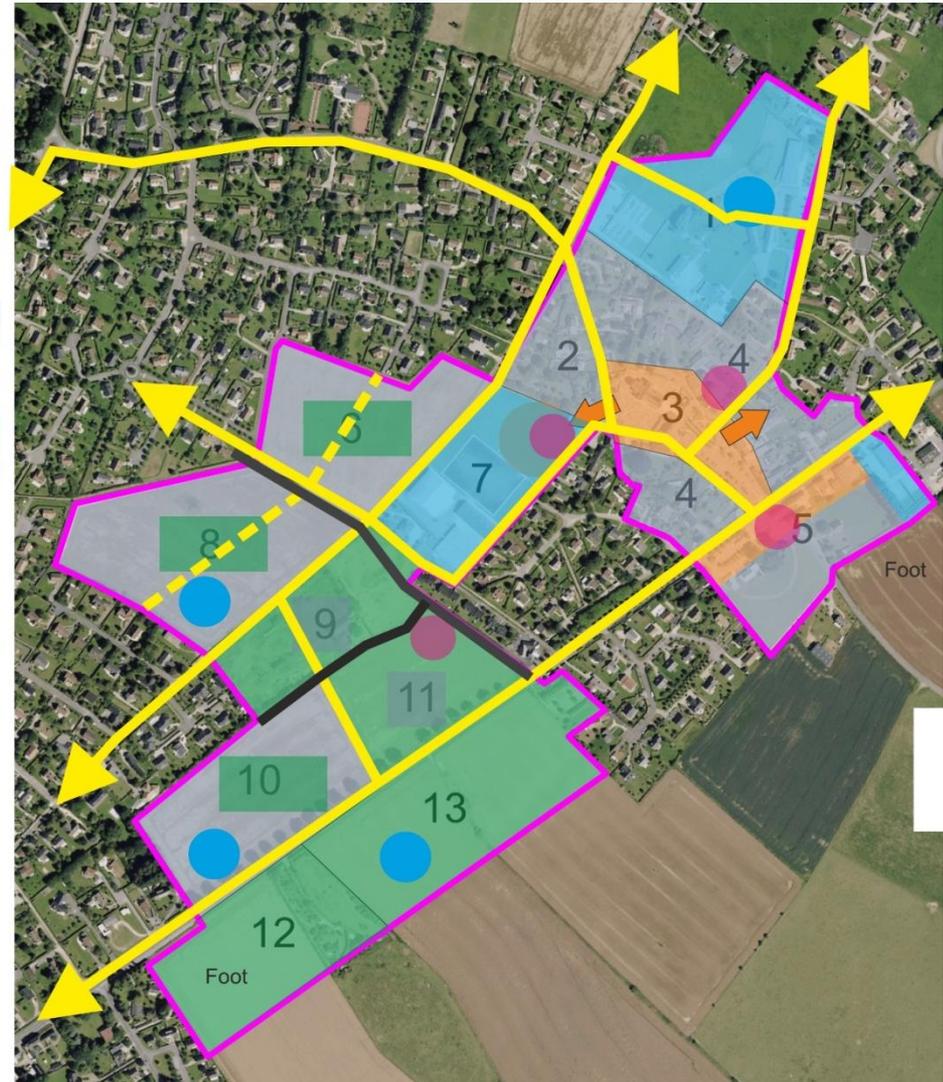


4 juin 2016

### AEU : Résultat des ateliers

### Une confortation de l'existant

- L'aménagement est modéré, avec des zones de respiration, qu'elles soient paysagères, agricoles ou écologique.
- La gestion de l'eau est un thème fort.
- Les demandes de voiries routières sont limitées, la préoccupation semblant plutôt s'orienter autour des mobilités douces.



## Les atouts de la ZAC

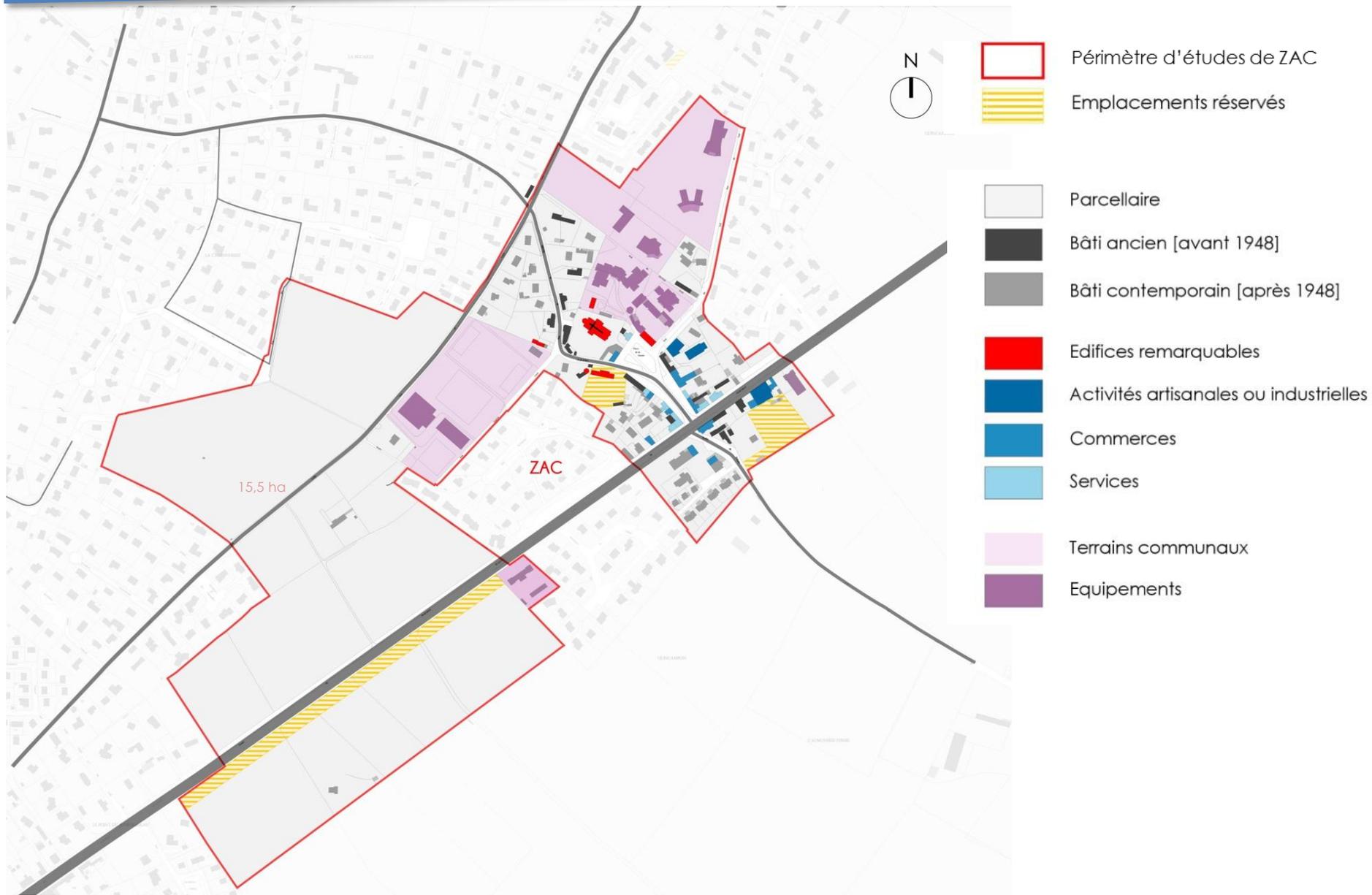
« Une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public [...] décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains ».

*Article L311-1 du Code de l'Urbanisme*

ZAC		LOTISSEMENT
<b>Aménager</b> un nouveau quartier avec une cohérence urbaine et architecturale	<b>FINALITE</b>	<b>Diviser</b> une propriété foncière pour produire des terrains à bâtir
<b>Maîtrise</b> des programmes immobiliers <b>Maîtrise</b> de la mixité et des formes urbaines	<b>PROGRAMME</b>	Peu de maîtrise sur les programmes immobiliers <b>Contrainte</b> du marché immobilier
<b>Maîtrise</b> du rythme de commercialisation <b>Possibilité</b> de sursis à statuer	<b>PLANNING</b>	Permis d'aménager au fur et à mesure des transactions foncières
<b>Concertation</b> avec le public	<b>CONCERTATION</b>	<b>Pas de concertation</b> avec le public
Pas d'obligation de maîtrise du foncier Possibilité d'expropriation	<b>FONCIER</b>	<b>Obligation</b> de maîtrise du foncier
<b>Participation</b> des aménageurs au financement des équipements publics de la ZAC	<b>FINANCEMENT</b>	Taxe local d'équipement

# 3/ OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

Etat des lieux



# 3/ OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

## Définition des axes d'aménagement



 Périmètre d'études de ZAC

 Zone à urbaniser

 Définition des zones **non aedificandi** et protection des paysages

 Axe de structuration et de polarité entre le centre-bourg et la future zone à urbaniser

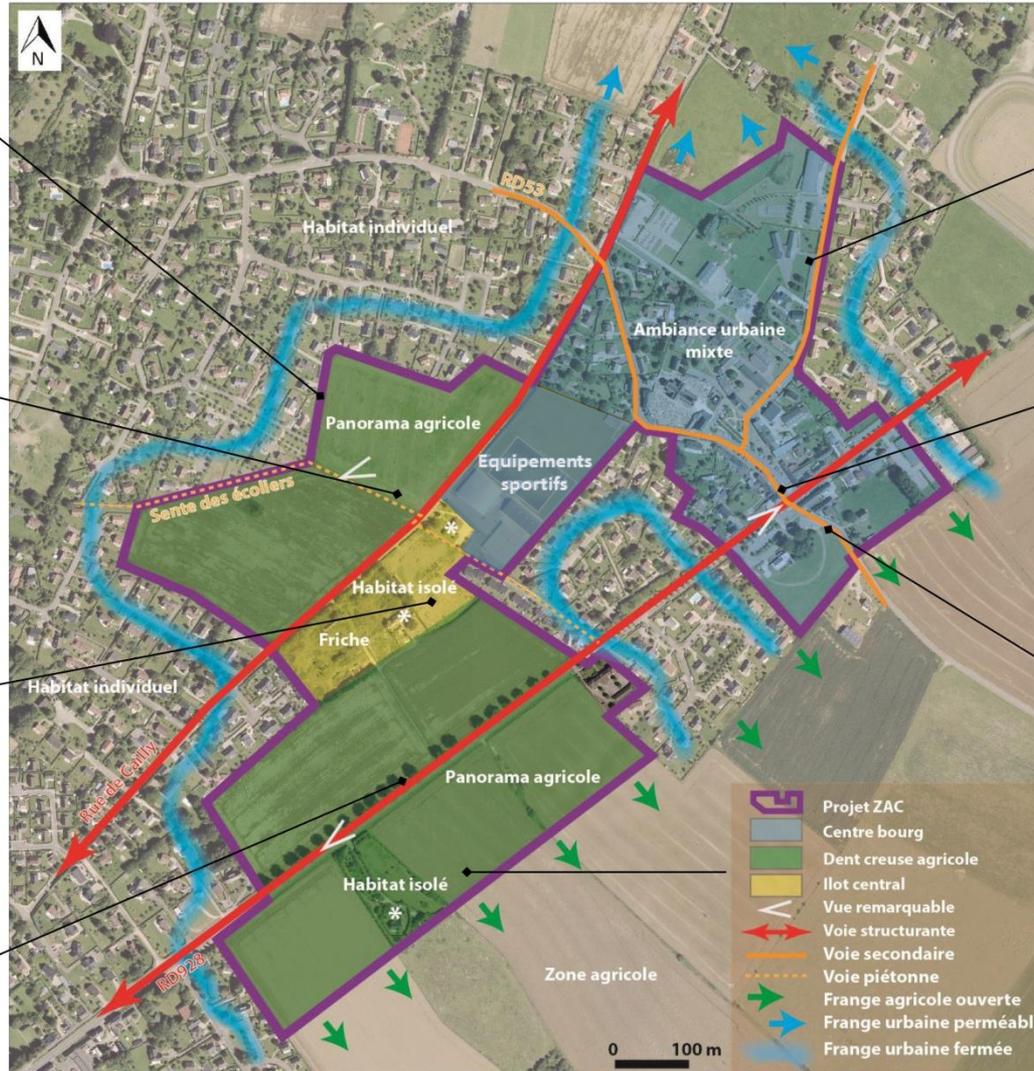
 Identification et renforcement des **liaisons transversales** et **cheminements doux**

 Affirmation d'une **centralité** architecturale, urbaine et commerciale



# 3/ OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

## ENJEU 1 – Continuités écologiques, environnementales et paysagères



# 3/ OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

## ENJEU 1 – Continuités écologiques, environnementales et paysagères



 Périmètre d'études de ZAC

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

 Vues paysage urbain et naturel

 Végétation remarquable

 Alignement d'arbres

 Mares, bassins de rétention

 Lignes de topographie

 Ruissellement eau pluviale

 Corridor écologique

# 3/ OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

## ENJEU 2 – Principe et hiérarchisation des circulations



 Périmètre d'études de ZAC

### ENVIRONNEMENT ET PAYSAGE

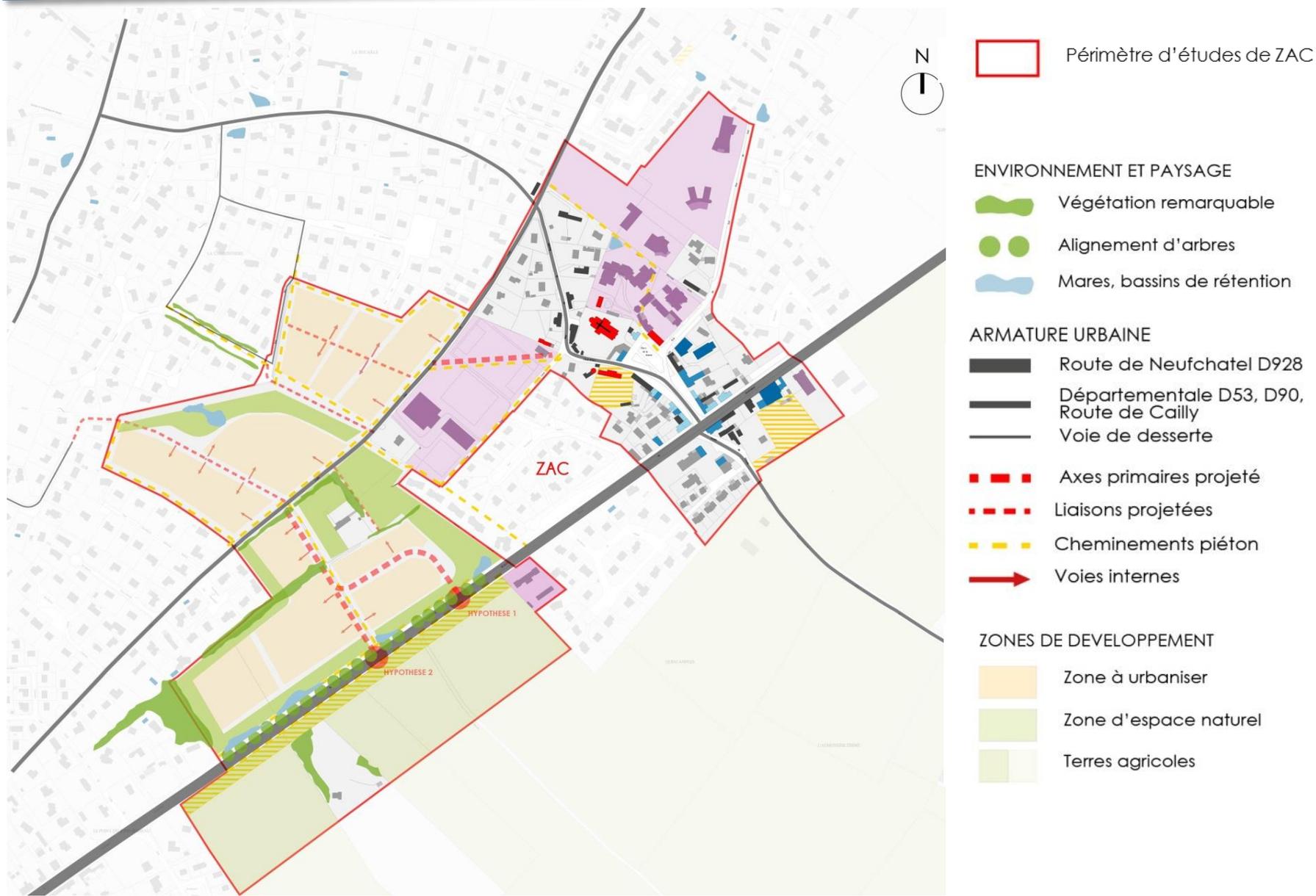
-  Vues paysage urbain et naturel
-  Végétation remarquable
-  Alignement d'arbres
-  Mares, bassins de rétention
-  Lignes de topographie
-  Ruissellement eau pluviale
-  Corridor écologique

### ARMATURE URBAINE

-  Route de Neufchatel D928
-  Départementale D53, D90, Route de Cailly
-  Voie de desserte
-  Axes primaires projeté
-  Liaisons projetées
-  Cheminements piéton
-  Voies internes

# 3/ OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

## ENJEU 3 – Identification des terrains urbanisés et non aedificandi



# OPERATION ZAC « CŒUR DE BOURG »

Référentiel densité/forme urbaine



Lotissement pavillonnaire



Cité jardin



Centre bourg ancien

Densité -  
Logements/hectares

5

20

40

70

120

200...



Tissu pavillonnaire



Maison de ville



Maison en bande



Habitat intermédiaire

Sources : [http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013\\_Memoire\\_Laureat\\_MeganeLefebvre.pdf](http://www.fondationpalladio.fr/download/SIMI2013_Memoire_Laureat_MeganeLefebvre.pdf)

### Bois-Guillaume

*Portes de la Forêt*

Superficie	38 ha
Logements	570
<i>dont individuels</i>	<i>320</i>
<i>dont collectifs</i>	<i>250</i>
<b>Logements/ha</b>	<b>15</b>



### ISNEAUVILLE

#### ZAC du MANOIR

Superficie	20 ha
Logements	380
<i>dont individuels</i>	190
<i>dont collectifs</i>	190
<b>Logements/ha</b>	<b>19</b>



### QUINCAMPOIX

Projet SEMINOR

Superficie 1,8 ha

Logements 40

*dont individuels* 28

*dont collectifs* 12

Logements/ha 22



### RONCHEROLLES-SUR-LE-VIVIER

*Ecoquartier des Arrondes*

Superficie 1,5 ha

Logements 40

*dont individuels* 6

*dont collectifs* 34

**Logements/ha 26**



### LA MAILLERAYE-SUR-SEINE

Quartier de l'Eglise

Superficie 0,9 ha

Logements 35

*dont individuels* 24

*dont collectifs* 11

**Logements/ha 30**





**Merci pour votre participation !**