



# Projet de création de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Bourg »

## DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Approuvé par le Conseil Municipal le .....2.9.NOV..2018.....



**NOVEMBRE 2018**

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage  
Urbaniste



BET  
Infrastructures / VRD



BET  
Etudes environnementales



S 2 NOV 2019

# CONTENU

<b>1 Plan de situation .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Plan de délimitation du périmètre.....</b>	<b>9</b>
<b>3 Rapport de présentation.....</b>	<b>12</b>
1. Objet et justification de l'opération de ZAC.....	14
A. La nécessité de maîtrise et d'accompagnement de l'urbanisation.....	14
B. La volonté d'amélioration du fonctionnement du centre-bourg et des espaces publics.....	14
C. Les objectifs poursuivis par l'opération ZAC « Cœur de Bourg » .....	16
D. Les orientations et principes d'aménagement.....	16
2. Description de l'état du site et de son environnement.....	19
A. Situation .....	19
B. Accès et desserte du projet .....	20
C. Le contexte physique et naturel .....	21
D. Les opérations d'aménagement proches.....	22
3. Programme prévisionnel des constructions .....	23
A. Le programme d'aménagement résidentiel.....	23
B. Les infrastructures de déplacement.....	24
C. Les équipements publics .....	27
D. Les aménagements paysagers .....	28
4. Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu .....	30
A. Dispositions d'urbanisme en vigueur .....	30
B. L'insertion dans l'environnement .....	34
<b>4 Etude d'impact définie à l'article R. 122-3 du Code de l'Environnement.....</b>	<b>36</b>
<b>5 Régime de la taxe d'aménagement.....</b>	<b>38</b>



# 1 Plan de situation



## Plan de situation

Le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté « Cœur de Bourg » est constitué sur sa partie est par le centre bourg de la commune de Quincampoix, et sur sa partie ouest par des terrains non-bâtis, correspondant au périmètre d'une Zone d'Aménagement Différé (ZAD), situés à l'ouest du centre, et approuvé par délibération municipale du 12 février 2013

Ce périmètre de ZAC est structuré par plusieurs axes routiers, notamment la RD 928, la RD 53 et la rue du Cailly, qui lui permettent une bonne intégration au reste du territoire.



