

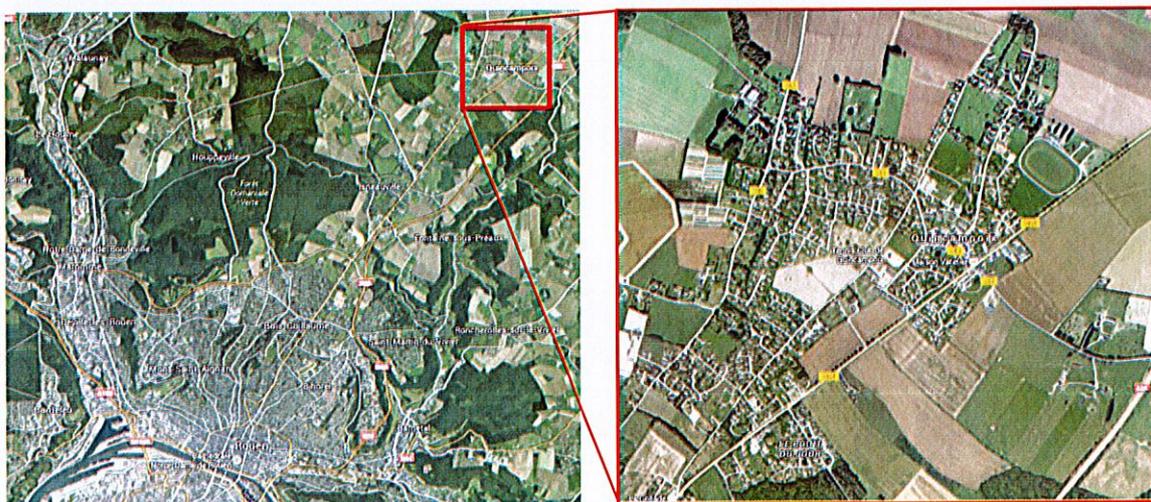
3 Rapport de présentation

1. Objet et justification de l'opération de ZAC

A. La nécessité de maîtrise et d'accompagnement de l'urbanisation

La commune de Quincampoix, par son positionnement le long de la route de Neufchâtel (D928) à 11 kilomètres du centre historique de Rouen, se situe dans un secteur soumis à **une importante pression foncière et immobilière** liée au phénomène de périurbanisation métropolitain. Cette commune est à l'interface entre un territoire majoritairement rural et encore peu urbanisé, et celui de l'agglomération rouennaise et en particulier de ses plateaux nord dont les communes ont connu un fort développement au cours de ces 20 dernières années.

Cette forte pression foncière, a conduit à une **importante consommation d'espaces agricoles et naturels** et au **mitage progressif du territoire**. Par ailleurs, l'absence de réglementation adaptée et le manque de maîtrise immobilière sont à l'origine d'**une perte de cohérence urbaine et architecturale** et à une dégradation rapide de la qualité paysagère de ces territoires au cours de ces dix dernières années.



Localisation du centre-bourg de la commune de Quincampoix, situé sur la RD 928 à une dizaine de kilomètres au nord de l'agglomération rouennaise

Au regard de ce constat, la commune de Quincampoix a souhaité mettre en place des outils adaptés en vue de **maîtriser son développement urbain et de préserver la qualité de vie de ses habitants et de son identité de commune rurale**. La commune a ainsi défini plusieurs orientations à travers le **Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**, annexé au **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**, approuvé le 7 octobre 2013, visant à garantir un développement équilibré et maîtrisé de son territoire.

Afin d'anticiper la spéculation foncière et immobilière, la commune a par ailleurs décidé par délibération du 12 février 2013 de la création d'**une Zone d'Aménagement Différé (ZAD)** sur des terrains non-bâtis et situés à proximité du centre-bourg sur une emprise d'environ 16 hectares.

La réalisation des projets de développement dans le périmètre de la ZAD, situé à proximité du centre-bourg, doit ainsi permettre **d'éviter à moyen et long terme l'éparpillement des projets d'urbanisation sur le territoire de la commune et le mitage de l'espace agricole et naturel**.

B. La volonté d'amélioration du fonctionnement du centre-bourg et des espaces publics

Au cours des études préalables à la définition du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), il est apparu que le projet de ZAC devait être l'occasion de mener une réflexion pour **l'amélioration du fonctionnement du centre-bourg et des espaces publics** et notamment de la place de la Mairie qui regroupe les activités commerciales et la plupart des équipements publics de la commune. La commune souhaite en effet repenser le tracé et le dimensionnement des voiries ainsi que la hiérarchisation de l'espace public de ce secteur afin de favoriser les déplacements « doux » (piéton et

vélo) et de réduire l'impact et la place de l'automobile dans les déplacements quotidiens au sein de la commune.

La question des déplacements au sein du centre-bourg est également posée dans le cadre de l'urbanisation des terrains non-bâtis, objet de la création de la ZAD, puis de la ZAC. Cette ouverture à l'urbanisation de terrains non-construits va générer une augmentation significative des besoins de déplacements et justifie donc une réflexion sur **le fonctionnement et l'articulation de l'ensemble des infrastructures routières et infrastructures dites « douces » dédiées au piéton et au vélo entre cette zone nouvellement urbanisée et l'actuel centre historique**. Le diagnostic réalisé au cours des études préalables au projet de ZAC a montré que ces infrastructures n'étaient pas appropriées, ni dans leur organisation, ni dans leur dimensionnement.

La création de la ZAC « Cœur de Bourg » est enfin justifiée par la volonté d'engager une réflexion sur l'implantation et l'organisation des nombreux équipements publics dont bénéficie la commune : mairie, écoles, infrastructures sportives, salles municipales. Le vieillissement de certains de ces équipements et la création d'un nouveau quartier d'habitation à proximité du centre-bourg nécessite en effet de **repenser leur emprise, leur fonctionnement et leur éventuelle mutualisation à l'échelle du centre-bourg**.



Terrains non-bâtis situés à proximité du centre-bourg et identifiés en tant que ZAD en 2013



La place de la Mairie regroupant l'activité commerciale et les équipements publics du centre historique

C. Les objectifs poursuivis par l'opération ZAC « Cœur de Bourg »

En 2014, afin de mettre en œuvre le projet d'une urbanisation maîtrisée et raisonnée tout en s'assurant les moyens de son développement, la commune a décidé d'engager des études préalables en vue de créer une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** baptisée « **Cœur de Bourg** » dans le prolongement des orientations du PLU. Afin de répondre aux différentes problématiques identifiées par la commune, aussi bien en matière de maîtrise de l'urbanisation que d'amélioration du fonctionnement du centre-bourg, la commune a défini par délibération en date du 3 mars 2016 les objectifs poursuivis par l'opération ZAC « **Cœur de Bourg** ».

Ces objectifs sont les suivants :

- Maîtrise de l'urbanisation et le 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.

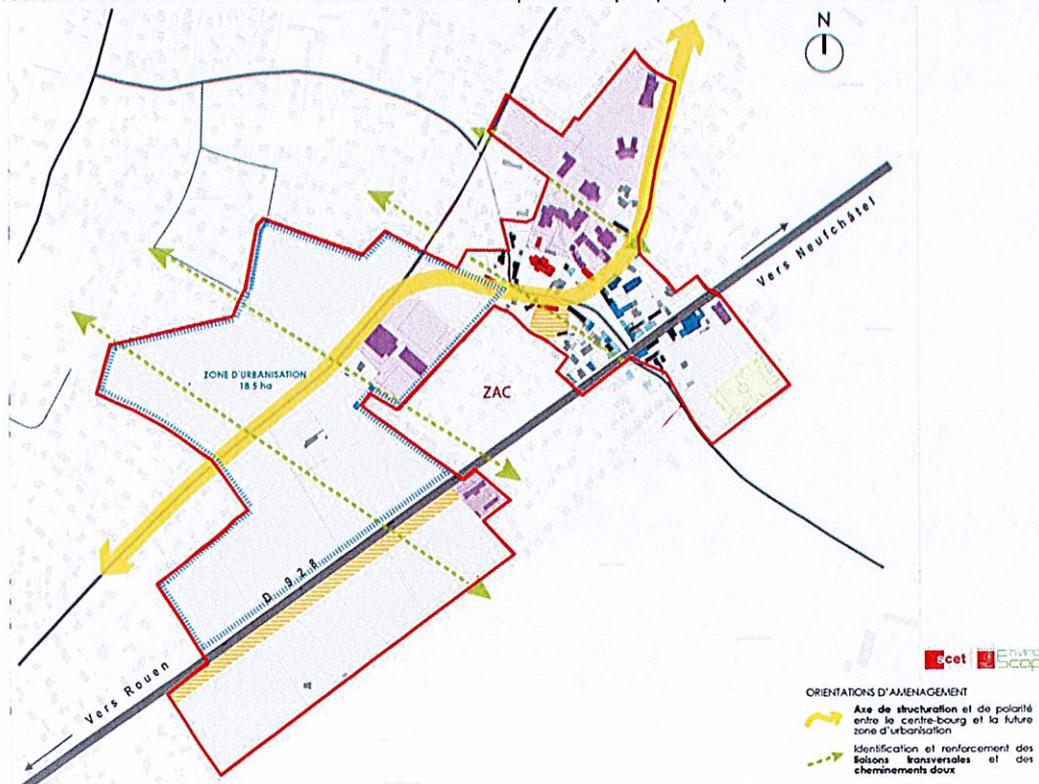
D. Les orientations et principes d'aménagement

La ZAC « Cœur de Bourg » à Quincampoix porte sur un périmètre d'environ 40 hectares où sont prévus deux secteurs d'intervention :

- une zone d'urbanisation nouvelle d'environ 19 hectares ;
- une opération de restructuration du centre-bourg.

Le principe général d'aménagement de la ZAC « Cœur de Bourg » s'articule autour de l'affirmation et du renforcement d'un **axe principal de structuration et de polarité** qui permet de relier la future zone d'urbanisation à l'ouest, au centre-bourg et à la zone d'équipements publics situés au nord-est du périmètre de ZAC.

Cet axe doit également permettre de créer et d'adosser **plusieurs axes secondaires transversaux**, principalement réservés aux cheminements doux, et permettant une meilleure intégration et une perméabilité de la future zone d'urbanisation aux quartiers périphériques et au reste du centre-bourg.



Le projet d'aménagement et de développement retenu pour la ZAC « Cœur de Bourg » porte sur la **transformation des espaces agricoles situés au centre de la commune en zone à urbaniser**. L'aménagement et l'urbanisation de ces terrains nécessite une évolution de l'armature urbaine par la création de nouveaux axes primaires qui permettent de connecter cette zone avec le reste du territoire communale. Ainsi, les nouvelles voies primaires doivent connecter la rue du Cailly, située au centre de cette zone, à la RD 928 d'une part, et à la rue de la Bucaille et au centre-bourg d'autre part.

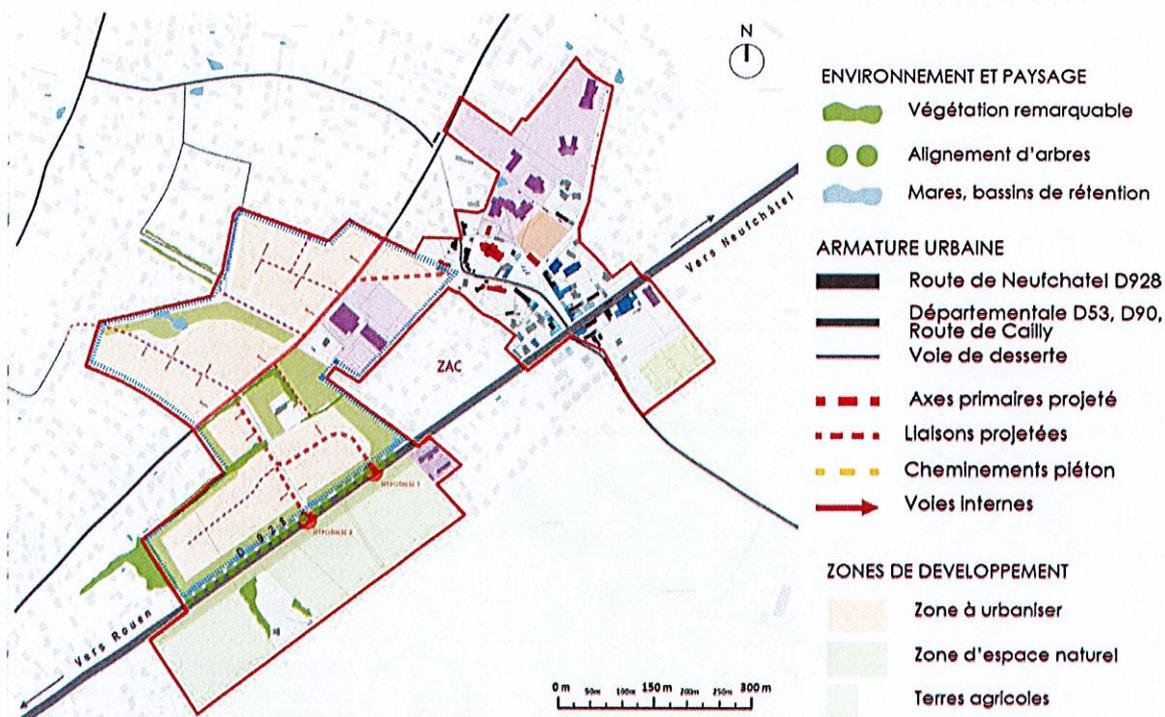


Schéma d'intervention et de développement de la ZAC Cœur de Bourg

Au cours des études préalables à la création de la ZAC, et des apports de la concertation publique, d'autres éléments structurants ont été apportés au projet pour sa réalisation à court et moyen termes :

- **Le traitement des franges de la ZAC et des continuités** afin d'assurer une bonne intégration du projet avec l'existant ;
- **La création de nouvelles voies de circulation et connexion** des différents secteurs, notamment perpendiculairement à la RD928 et à la rue de Cailly, les deux axes structurants du périmètre ;
- **Le renforcement des circulations douces** ;
- **La valorisation de la sente des Ecoliers** qui est fréquemment empruntée entre les quartiers résidentiels, le complexe sportif et le centre-bourg ;
- **La création d'une centralité de la ZAC** tout en créant des couloirs de biodiversité appropriés ;
- **Le maintien et renforcement des perspectives remarquables** (église, alignements d'arbres, ouverture sur la campagne proche) ;
- **Le déplacement du stade actuel** afin de permettre la réalisation d'une liaison urbaine entre le centre-bourg et la zone à urbaniser.

Le projet de densification et de restructuration du centre-bourg et de rénovation des espaces publics s'articule autour de trois axes d'intervention complémentaires :

- **La création d'une nouvelle polarité à proximité de la mairie**. Il a en effet été identifié à ce stade la possibilité du regroupement de l'école actuelle Saint-Exupéry avec les autres équipements scolaires situés au nord de la rue du Sud, et par conséquent la transformation de cet ensemble foncier en programme de logements et services/commerces.

- La valorisation de l'espace public central par l'amélioration des cheminements automobiles et des mobilités douces, l'optimisation et la réorganisation du stationnement, la mise en valeur de l'architecture et des bâtiments remarquables, ainsi que l'amélioration de la visibilité commerciale.
- La création d'une liaison routière adaptée et sécurisée, entre le centre-bourg et les terrains à urbaniser de la ZAC, en particulier par la création d'un giratoire desservant la rue de la Bucaille et le futur barreau de connexion à la rue du Cailly.

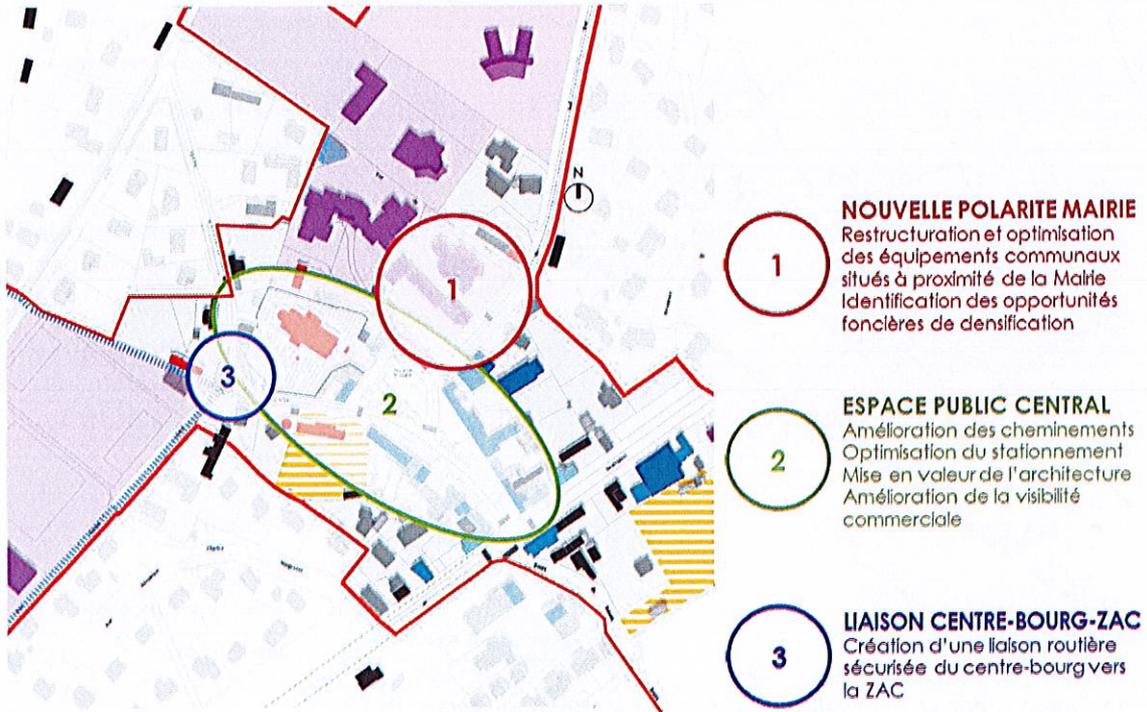


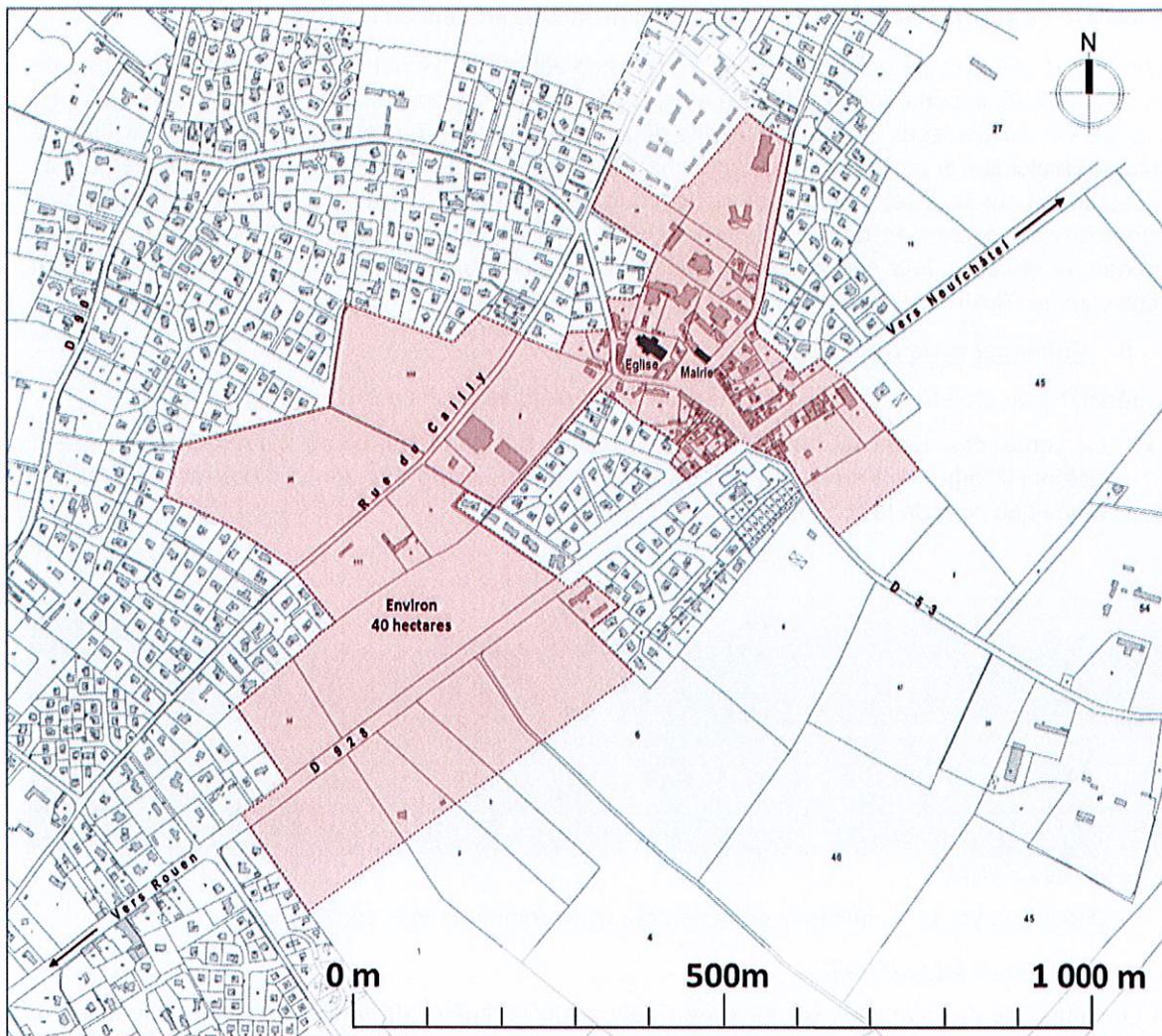
Schéma d'intervention et axes et de restructuration du centre-bourg

2. Description de l'état du site et de son environnement

A. Situation

Le périmètre du projet de ZAC « Cœur de Bourg » couvre une superficie d'environ 40 hectares. Il est structuré par plusieurs axes routiers et notamment la route départementale RD 53 qui le traverse sur sa partie est du nord au sud, ainsi que par la route départementale RD 928 et la rue du Cailly qui le traversent de part en part, depuis sa partie sud-est vers le nord-ouest.

Le périmètre de ZAC est délimité à l'ouest et au nord par les zones d'habitat pavillonnaire, et la rue des Lilas, et à l'est et au sud par un secteur d'habitat pavillonnaire et par des terrains à vocation agricole.



Le périmètre comprend deux zones distinctes :

- A l'est, le **centre-bourg ancien**, articulé autour de la place de la Mairie regroupant les commerces et la plupart des équipements publics. Ce secteur comprend également plusieurs constructions de maisons individuelles ou à vocation mixte commerce/logement.
- A l'ouest, d'**anciennes parcelles agricoles formant un « dent creuse » dans le tissu urbain**. Ces parcelles ont été classées en Zone d'Aménagement Différé par délibération du Conseil municipal en date du 12 février 2013 et ont été identifiées dans le PLU en tant que zones 1AU (Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux) et UE (Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs, maison de retraite, résidence seniors et d'activités d'accompagnement).

B. Accès et desserte du projet

a. Desserte routière

Le périmètre du projet est desservi par plusieurs axes routiers structurants. Il est traversé sur sa partie sud par la **RD 928**, également appelé « Route de Neufchâtel », axe historique reliant Rouen et son agglomération à Neufchâtel-en-Bray et au-delà, à la Picardie. Le périmètre est également desservi dans sa partie nord-est par la **RD 53** qui relie les communes de Préaux au sud et de Fontaine-le-Bourg au nord. Cet axe traverse le centre-bourg et la place de la Mairie, autour duquel s'articulent les différents espaces composant le périmètre de la ZAC « Cœur de Bourg ».

Le périmètre est traversé dans sa partie nord par la **route du Cailly** qui dessert actuellement le secteur de la ZAD. Le projet de la ZAC « Cœur de Bourg » prévoit de créer une nouvelle voie pour relier la partie est de la route du Cailly au centre-bourg. Cette nouvelle voie à vocation à devenir le nouvel axe de structuration et de développement de la ZAC « Cœur de Bourg ».

Enfin, il doit être précisé que le projet du contournement est de Rouen A28/A13 devrait impacter de manière majeure le périmètre de ZAC. En effet, la commune de Quincampoix a donné un avis favorable au projet de création sous maîtrise d'ouvrage départementale **d'un barreau de raccordement** entre la route de Neufchâtel et ce futur axe de contournement. Il est attendu que ce barreau de raccordement ait un impact fort sur le développement de la commune et de la ZAC « Cœur de Bourg ». Les différentes hypothèses de localisation du point de raccordement sur la route de Neufchâtel, notamment entre le hameau du Point du Jour et le panneau d'entrée de la commune ont d'ores et déjà été intégrées au projet comme l'illustre le schéma d'intervention et de développement de la ZAC.

b. Cheminements doux

Le périmètre du projet inclut plusieurs cheminements piétonniers et cyclables et en particulier :

- La sente des Ecoliers, trace de l'organisation ancienne du bourg rural et cheminement piétonnier largement emprunté afin de relier le centre-bourg aux zones d'habitat pavillonnaire situées au nord de la commune.



Le sente des Ecoliers

- Une piste cyclable aménagée entre l'entrée de la commune et le centre-bourg.

c. Transport en commun

La commune de Quincampoix est située en dehors du périmètre de la Métropole de Rouen et ne bénéficie donc pas de son réseau de transport en commun. La seule ligne de bus desservant la commune est la ligne 71, gérée par le Conseil Départemental. Elle permet de rejoindre rapidement Rouen par la RD 928 avec une quinzaine de passages quotidiens sur une plage horaire allant de 9h30 à 19h30. Trois arrêts sur cette ligne sont présents dans l'emprise du projet de ZAC ou à proximité immédiate (la Loge aux Pauvres, Centre et Calvaire).

La commune est également desservie par un service de transport à la demande (TAD) « Minibus 76 », gérée également par le Département. Ce mode de déplacement concerne en priorité les personnes âgées isolées, les personnes en démarche d'insertion et les personnes à mobilité réduite.

Une réflexion sur la création d'une zone de covoiturage au sein du périmètre de ZAC et à proximité immédiate de la RD928 et du futur barreau de raccordement au contournement est A28/A13 est également envisagé afin de limiter l'impact de l'augmentation éventuelle du trafic automobile.

C. Le contexte physique et naturel

a. La topographie

L'emprise du projet de ZAC s'inscrit en limite de plateau, avec un relief globalement plat mais avec quelques dépressions ponctuelles. L'altitude est comprise entre 165 et 170 mètres.

b. Le paysage

La commune de Quincampoix marque la limite entre un paysage construit, urbain et dense caractéristique des plateaux nord de l'agglomération rouennaise, et un paysage rural et agricole, caractéristiques des plateaux du Pays de Bray.

Cette différence est très visible de part et d'autre de la RD928, avec un basculement net entre un paysage à dominante urbaine et un paysage à dominante rurale à l'entrée de Quincampoix en provenance d'Isneauville.

A l'échelle de la ZAC, si les terrains situés à l'ouest et aujourd'hui non-bâties présentent encore leurs caractéristiques agricoles, ils constituent toutefois une « dent creuse » dans le tissu urbain et s'apparentent désormais davantage à un espace d'interface urbaine.



Terrains non-bâties formant « dent creuse » dans le tissu urbain

Le reste du périmètre de ZAC est constitué par le centre-bourg et un paysage de type urbain caractérisé par un tissu bâti et architectural mixte et hétérogène composé de commerces, de logements et d'équipements publics.



Place de la Mairie avec tissu mixte constituant le paysage urbain du centre-bourg

c. Espace naturel et biodiversité

Bien que plusieurs Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) soient situées à proximité, le périmètre du projet de ZAC « Cœur de Bourg » ne bénéficie pas de protection réglementaire particulière (réserve naturelle, arrêté de protection de biotope...) ou engagement international (site du réseau Natura 2000). A l'échelle de l'opération elle-même, **l'intérêt écologique est donc considéré comme faible** par l'étude d'impact réalisé dans le cadre des études de ZAC. Par ailleurs, l'étude faune-flore réalisée par le bureau d'études AUDICCE en 2017¹, n'a pas identifié d'enjeu fort sur le site.

Selon l'étude d'impact, il est relevé :

- Pour **les enjeux floristiques** : « Le secteur présente à l'est une zone urbanisée (commerces, zones résidentielles, stade...) et à l'ouest des champs cultivés. Une friche herbacée est présente dans sa partie centrale. Aucun des habitats de l'aire d'étude immédiate ne présente un intérêt patrimonial particulier du point de vue phytocoenotique. Aucun n'est inscrit à l'annexe 1 de la Directive européenne « Habitats-faune-flore » 92/43. La diversité floristique observée reste limitée. La majorité des espèces sont assez communes à très communes. Toutefois, on note la présence d'une espèce « assez rare » en Haute-Normandie, le Rorippe sauvage (*Rorippa sylvestris*). Cette espèce est patrimoniale de par son statut d'espèce déterminante de ZNIEFF mais n'est pas menacée et n'est pas protégée. Par conséquent, **les enjeux floristiques sont qualifiés de faibles au niveau de la friche et de très faibles au niveau des parcelles cultivées et des zones urbaines. Ils sont en revanche moyens au niveau de la mare, de par la présence d'une espèce patrimoniale et des potentialités offertes par ce milieu humide** ».
- Pour **les enjeux avifaunistiques** : « L'aire d'étude immédiate et plus globalement l'aire d'étude rapprochée **ne présentent pas d'intérêt particulier pour l'avifaune**. En effet, le maillage urbain et la circulation routière sur la route D 928 isolent les populations aviaires et provoquent une fuite des espèces de milieux ouverts ou de cultures. Bien que 17 espèces d'oiseaux recensées soient protégées au niveau national, au niveau régional, leurs statuts de conservation restent peu préoccupants ».
- Pour **les enjeux faunistiques** : « Les espèces observées au cours des inventaires sont communes et ne **présentent pas d'enjeux particuliers**. Comme pour la flore ou la faune, le contexte urbain et les quelques zones de culture réduisent l'expression de la biodiversité par l'absence de variété d'habitats. Néanmoins, l'observation de Grenouille verte dans la mare au sein des parcelles agricoles confère à ce milieu un statut particulier. En effet, bien qu'isolée, cette mare constitue une zone humide et probablement un site de reproduction d'amphibiens ».

D. Les opérations d'aménagement proches

Au sein du périmètre de la ZAC « Cœur de Bourg », la commune de Quincampoix a engagé en 2018 **des travaux de réaménagement, d'extension, d'accessibilité et de mise en sécurité du bâtiment de la Mairie**. Réalisés indépendamment de la procédure de ZAC, ces travaux participent néanmoins à la volonté de la commune de moderniser les équipements publics et leur accessibilité.

A proximité du périmètre de la ZAC « Cœur de Bourg », deux opérations d'aménagement sont en cours de réalisation ou à l'étude :

- **La construction du lotissement « Domaine du Cailly »** par la société immobilière SEMINOR. Cette opération, localisée à la pointe nord-est du périmètre de ZAC, entre la rue du Cailly et les équipements scolaires, prévoit la construction d'une quarantaine de logements sociaux comprenant de petits immeubles collectifs et des logements individuels. Engagée en 2017, cette opération doit être achevée en fin d'année 2018.
- **La réalisation par le département d'un barreau de raccordement** entre la route de Neufchâtel et le futur contournement est de l'agglomération rouennaise est actuellement à l'étude. Il est attendu que ce barreau de raccordement ait un impact significatif sur le développement immobilier de la commune et des terrains constructibles situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Cœur de Bourg ».

¹ ZAC « COEUR DE BOURG » QUINCAMPOIX - Etude d'impact de l'évaluation environnementale - Décembre 2017- AUDICCE Environnement

3. Programme prévisionnel des constructions

A ce stade de réflexion, le programme prévisionnel des constructions de la ZAC se décompose selon les quatre grands éléments suivants :

- Un programme d'aménagement de terrains à bâtir à vocation résidentiels ;
- Un programme de restructuration et de création de nouvelles infrastructures routières ;
- Un programme d'aménagement paysager notamment au cœur de l'opération ;
- Un programme urbain d'accompagnement de la mutualisation des équipements publics.

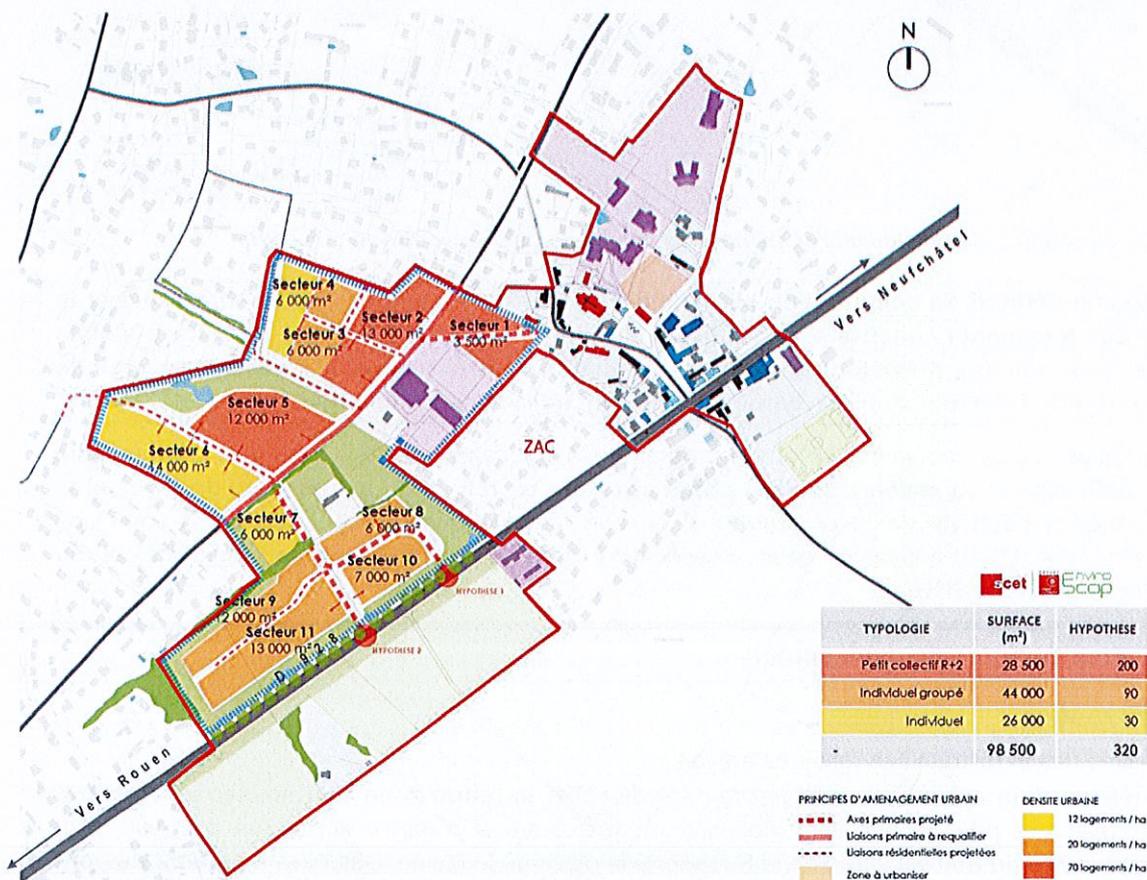
A. Le programme d'aménagement résidentiel

Au stade du dossier de création, le programme de la ZAC « Cœur de Bourg » prévoit l'aménagement des terrains actuellement non-bâtis, correspondant à l'actuel périmètre de ZAD, ainsi qu'une partie des terrains accueillant actuellement des équipements sportifs, soit une superficie d'environ **18 hectares**, de la construction d'un nombre de logements compris **entre 320 et 420** selon deux hypothèses décrites ci-après.

Afin de s'insérer dans le tissu urbain existant, le programme prévoit une hiérarchisation des typologies et des hauteurs des futures constructions réparties en **11 secteurs d'urbanisation** répartis selon les deux hypothèses envisagées de la manière suivante :

Hypothèse minimum – 320 logements soit une moyenne de 18 logements/hectares

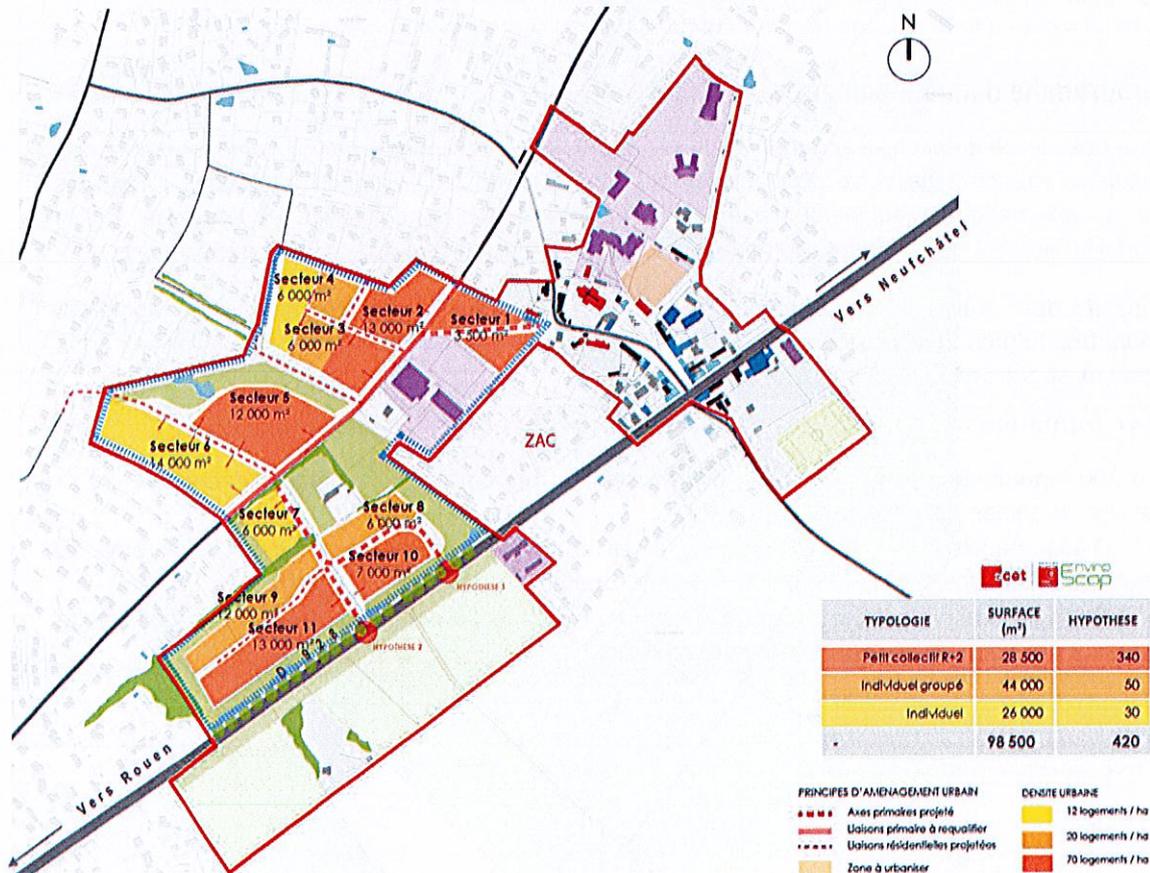
- Environ 200 logements en **habitat collectif en R+2+Comble** édifiés à proximité du centre-bourg et des densités urbaines les plus élevés ;
- Environ 90 logements en **individuel groupé** édifiés en deuxième rideau et le long de la route de Neufchâtel assurant une transition entre le paysage rural au sud et le centre-bourg ;
- Environ 30 logements en **habitat individuel** édifiés en marge du périmètre de ZAC, en cohérence avec l'habitat pavillonnaire existant au nord et à l'ouest.



Programme de construction résidentiel et distribution des typologies – Hypothèse minimum

Hypothèse maximum – 420 logements soit une moyenne de 23 logements/hectares

- Environ 340 logements en **habitat collectif en R+2+Comble** édifiés à proximité du centre-bourg et des densités urbaines les plus élevées et le long de la route de Neufchâtel ;
- Environ 50 logements en **individuel groupé** édifiés en deuxième rideau afin d'assurer une transition entre l'habitat collectif et l'habitat individuel ;
- Environ 30 logements en **habitat individuel** édifiés en marge du périmètre de ZAC, en cohérence avec l'habitat pavillonnaire existant au nord et à l'ouest.



Programme de construction résidentiel et distribution des typologies – Hypothèse maximum

Le programme définitif de construction résidentielle, détaillant notamment le nombre exact et la typologie des logements construits, sera arrêté dans le dossier de réalisation. Il devra toutefois respecter la fourchette prévisionnelle des constructions prévue dans le présent dossier de création ainsi que l'organisation des typologies au sein de la zone à aménager.

Par ailleurs, il est d'ores et déjà intégré que le programme d'aménagement résidentiel devra comprendre une part suffisante de logements sociaux afin d'atteindre un ratio d'au moins 20 % de logements conventionnés à l'échelle de la commune. Il est en effet attendu que la population de la commune atteigne plus de 3 500 habitants, seuil d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU).

B. Les infrastructures de déplacement

Le réseau routier

Le programme des infrastructures routières prévoit :

- La création d'un **axe structurant permettant de relier la future zone à urbaniser et le centre-bourg**. Cet axe principal est déjà majoritairement existant et s'appuie sur la rue du Cailly pour rejoindre la rue du Sud via la rue de la Buaille et la place de la Mairie. Ces axes **existants devront être réaménagés** afin de recevoir et de sécuriser les déplacements automobiles attendus par la

réalisation de la ZAC. Par ailleurs afin de renforcer la vocation de cet axe de desserte des zones urbanisées et la lisibilité des différents secteurs, le programme prévoit la création d'une nouvelle voie primaire faisant office de raccordement au centre-bourg historique (A). Cette voie traverse le terrain de football actuel entre la rue de Cailly et la rue de la Bucaille.

- **La création d'une voie primaire (B) entre la rue de Cailly et la RD928 avec création d'un carrefour giratoire.** Le tracé exact de cette voie primaire et l'emplacement du carrefour giratoire sur la RD 928 restent à arrêter définitivement en fonction du tracé du futur barreau de raccordement au contournement est de l'agglomération rouennaise porté par le département. Cette voie primaire doit également permettre de desservir le réseau des voies secondaires du nouveau quartier.

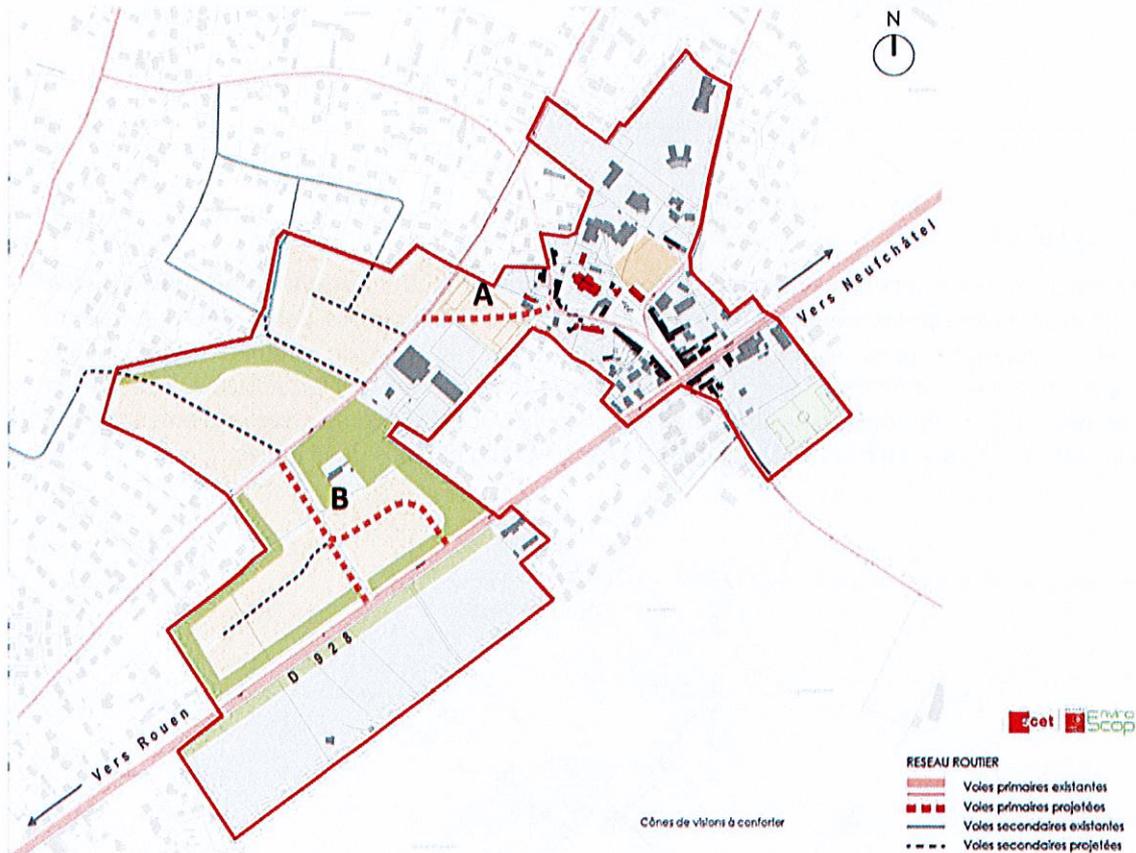
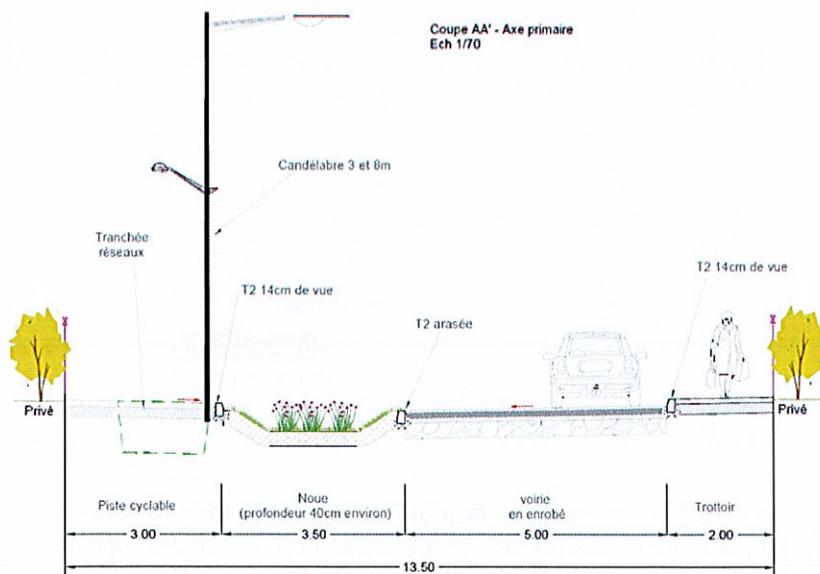
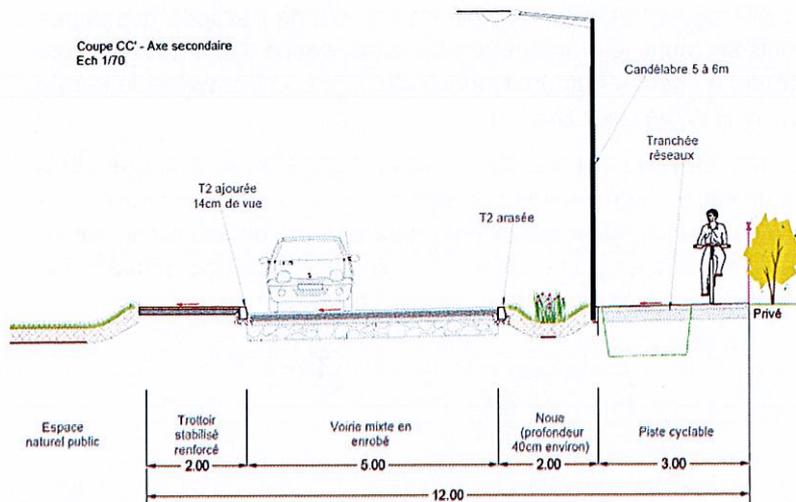


Schéma du programme des infrastructures routières



Profil indicatif en travers des axes primaires à créer



Profil indicatif en travers des axes secondaires à créer

Le réseau cyclable

Le programme d'aménagement des infrastructures cyclables prévoit la **création de nombreuses pistes cyclables** afin de favoriser les déplacements doux à l'intérieur du périmètre de la ZAC « Cœur de Bourg », vers le centre-bourg et les équipements publics, et vers le reste du territoire communal. Le programme prévoit ainsi d'aménager des pistes cyclables le long de l'ensemble des axes primaires et secondaires prévus dans le programme d'aménagement routier. Il est également prévu d'aménager de nouvelles infrastructures sur les axes existants dans le centre-bourg et place de la Mairie.

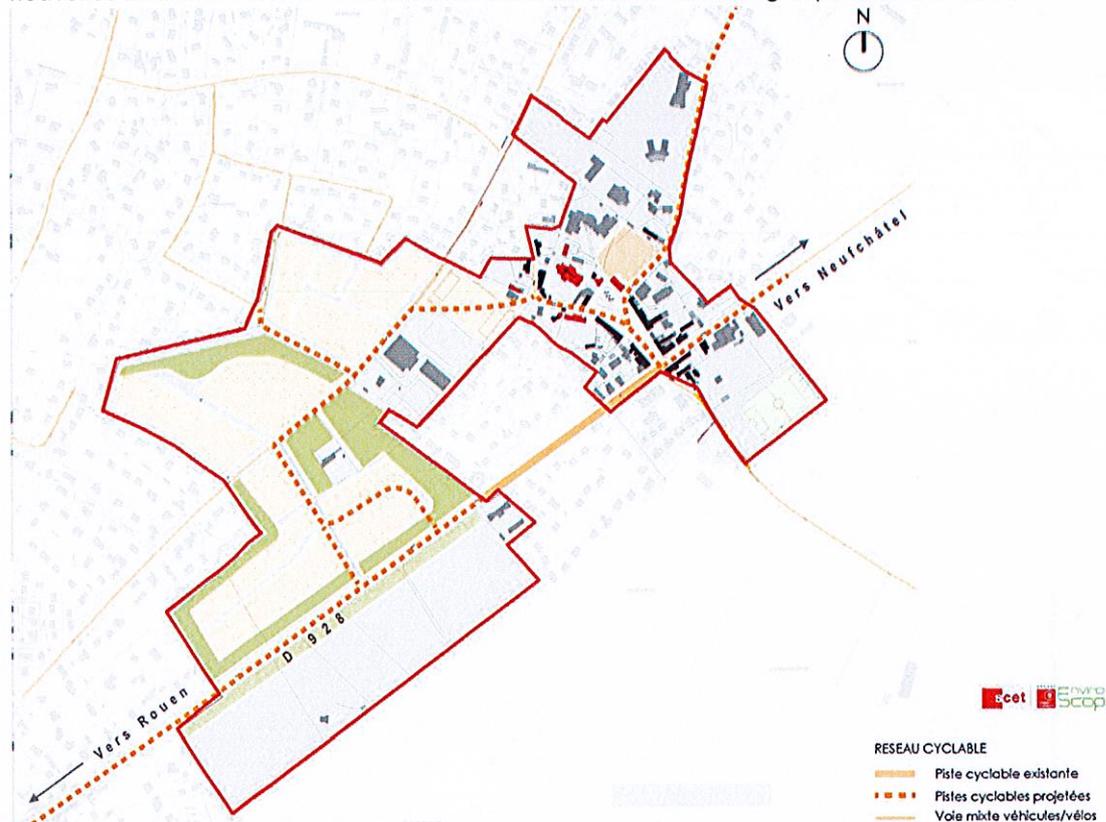


Schéma du programme des infrastructures cyclables

Le réseau piéton

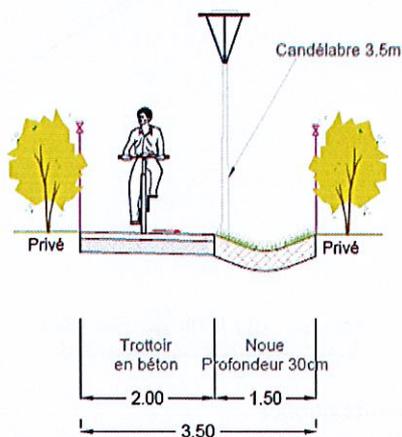
Le programme d'aménagement du réseau piéton prévoit la **requalification des infrastructures existantes du centre-bourg**, permettant de conforter l'objectif de création d'une nouvelle polarité autour du bâtiment de la Mairie. Le programme prévoit également la requalification de la rue de Cailly, de la Sente des Ecoliers et de la rue Eugène Cavé afin de renforcer les déplacements doux au sein du

périmètre de la ZAC « Cœur de Bourg » et entre la future zone urbanisée et le centre-bourg. Par ailleurs, les voies primaires et secondaires créées dans le programme d'aménagement routier seront également dotées d'espaces sécurisés dédiés aux déplacements piétons.



Schéma du programme des infrastructures piétonnes

Coupe EE' - Cheminement piéton
Ech 1/70



Profil indicatif en travers des cheminements piétons et cyclables

C. Les équipements publics

Le programme des **équipements publics** est au cœur des objectifs de la ZAC « Cœur de Bourg » et concerne l'ensemble de son périmètre. Celui-ci prévoit la mise en œuvre de deux actions nécessaires à la réalisation de la ZAC « Cœur de Bourg » :

- **Le déplacement du stade de football** sur un terrain, situé à l'ouest du centre-bourg le long de la route du Cailly, vers un secteur situé en sortie de bourg au sud-est. Ce déplacement doit ainsi

permettre d'assurer la création d'une liaison directe entre la future zone urbanisée et le centre-bourg et la construction des logements nécessaires à la réalisation du programme résidentiel de la ZAC. Par ailleurs, ce déplacement se justifie par l'éloignement de cet équipement sportif des zones résidentielles afin de diminuer les nuisances sonores et lumineuses.

- **Le transfert de l'école Saint-Exupéry dans une logique de regroupement de l'ensemble des équipements scolaires** autour de l'école André Martin situé rue du Sud, au nord du périmètre de ZAC. Ce transfert est justifié par la Commune du fait du vieillissement des infrastructures et des constructions concernées et par la volonté d'optimisation du fonctionnement des établissements scolaires et d'amélioration de leur accessibilité par les habitants sur un même site. Cette optimisation permettra de libérer des parcelles proches du cœur de bourg et ainsi d'accueillir un programme de logement et services/commerces.

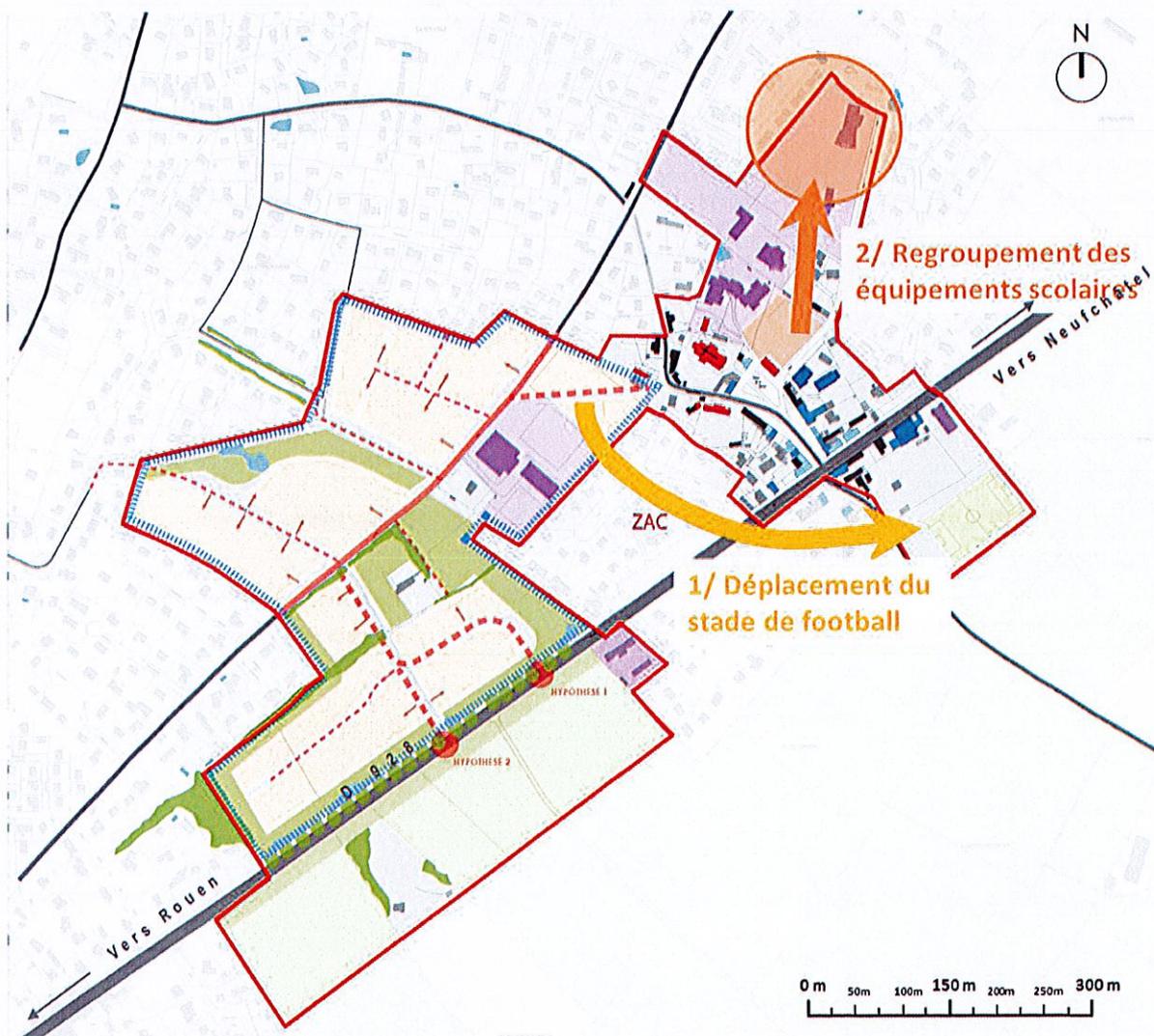


Schéma du programme de réorganisation et d'optimisation des équipements publics

D. Les aménagements paysagers

Compte tenu des enjeux en matière de qualité paysagère identifiés tout au long de la définition du projet de ZAC « Cœur de Bourg », le programme prévisionnel comprend la préservation et l'aménagement de nombreux espaces paysagers et en particulier :

- **La réalisation d'un vaste espace paysager de type parc urbain** situé au centre de la zone actuellement non-bâtie. Cet espace doit ainsi constituer une nouvelle identité végétale et une nouvelle polarité entre la future zone à urbaniser et le centre-bourg.

- **La préservation ou la réalisation de bandes paysagères végétalisées au centre et aux franges** du secteur urbanisé envisagées afin de renforcer les éléments existants comme les mares et les espaces végétalisés. Il est ainsi prévu l'aménagement d'une bande paysagère le long de la RD 928, avec la conservation de l'alignement d'arbres remarquables et la création de mares et de bassins de rétention le long des infrastructures routières. Outre leur fonction paysagère, ces aménagements doivent également permettre **d'attirer et de maintenir une biodiversité** aussi bien faunistique que floristique au sein du projet. Ces aménagements doivent également permettre **la création d'un réseau hydraulique pour la gestion et le traitement des eaux pluviales performant et respectueux de l'environnement**.
- **La sanctuarisation au sud de la RD 928 d'une bande à vocation agricole** afin de conserver les vues sur le paysage lointain et la forêt de Préaux et ainsi de préserver l'identité paysagère de ce secteur agricole de la commune de Quincampoix.



Schéma d'orientation des aménagements paysagers

4. Raisons pour lesquelles, en regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu

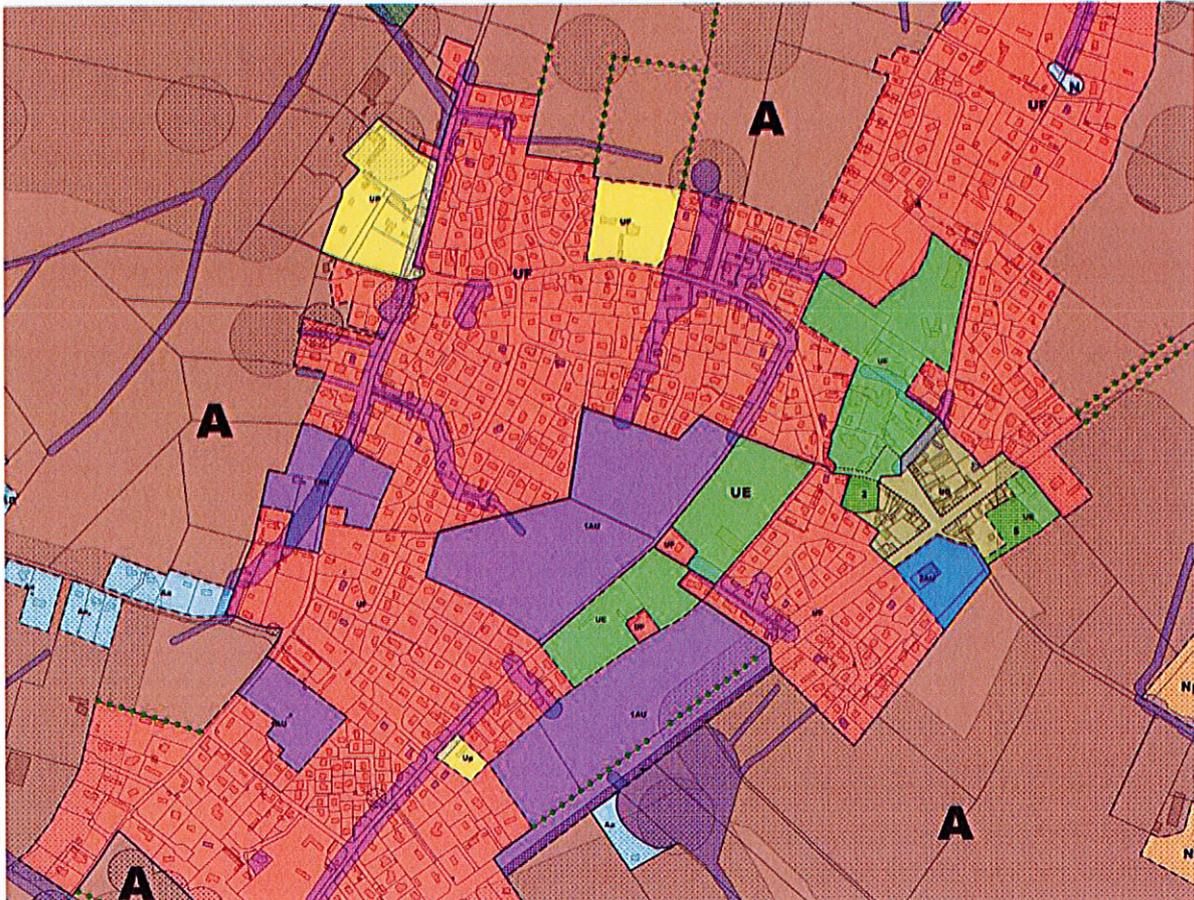
A. Dispositions d'urbanisme en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le principe d'extension d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation des terrains actuellement non-bâtis et formant une « dent creuse » dans le tissu urbain a été envisagé et intégré dans **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Quincampoix** approuvé en date du 7 octobre 2013.

Les terrains compris dans le périmètre de ZAC sont en effet identifiés dans le règlement graphique du PLU :

- En zone **1AU** : Zone d'urbanisation future, à court terme, à vocation principale d'habitat, de services, de commerces, de bureaux
- En zone **UE** : Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs, maison de retraite, résidence seniors et d'activités d'accompagnement

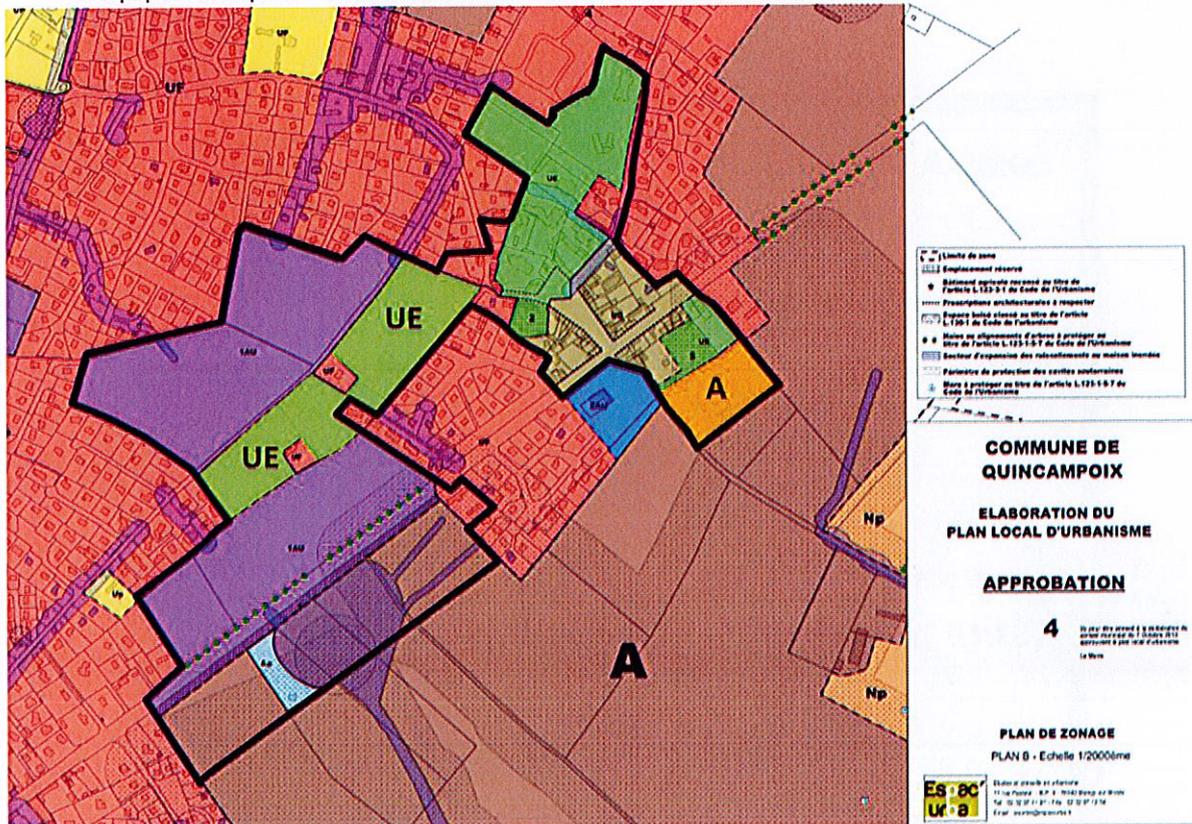


Extrait du règlement graphique du PLU approuvé en date du 7 octobre 2013

Par ailleurs, le principe d'urbanisation des terrains classés en zone 1AU a fait l'objet d'une **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** annexée au PLU et qui identifie cette zone comme « le futur cœur de ville de Quincampoix, en continuité des zones d'habitat et proche des équipements publics. Cette dent creuse (élément rare aujourd'hui) mérite toute notre attention pour accompagner le futur des habitants. » En conséquence, cette zone doit constituer « la zone primordiale de développement de Quincampoix [...] en préalable de la création d'une ZAC, zone d'aménagement concerté ».

Il est précisé que les orientations d'aménagement de la ZAC ne sont actuellement pas entièrement compatibles avec les dispositions du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 7 octobre 2013. L'absence de compatibilité porte en particulier sur les zones :

- **UE** (Zone urbaine à vocation principale d'équipements publics, scolaires, sportifs, ..., maison de retraite, résidence seniors et d'activités d'accompagnement) situées à l'ouest du centre-bourg destinée à accueillir une nouvelle zone d'habitation
- **A** (Agricole) située au sud-est du centre-bourg et identifiée afin de réaliser le transfert d'un équipement sportif.



A cet égard, la commune de Quincampoix a initié une procédure de **déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU** afin d'assurer la mise en compatibilité effective du PLU avec la mise en œuvre effective de la ZAC prévue en 2020.

La Zone d'Aménagement Différé (ZAD)

Afin de **constituer des réserves foncières** destinées à mettre en œuvre son projet d'urbanisation, la commune a décidé par délibération du 12 février 2013 de la création d'une **Zone d'Aménagement Différé (ZAD)** d'une superficie d'environ 16 hectares comprenant l'ensemble des terrains non-bâties situés à proximité du centre-bourg.

La ZAD permet également à la commune de **se prémunir contre les risques d'évolution non maîtrisée de ces terrains et ainsi d'anticiper la spéculation foncière** et immobilière par l'utilisation de son droit de préemption en application de l'article L. 2122-22 du Code Général des Collectivités Territoriales.



Périmètre de ZAD approuvé par délibération du 12 février 2013

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays entre Seine et Bray, approuvé le 24 novembre 2014, identifie la commune de Quincampoix comme l'un des 4 « pôles urbains majeurs sans gare » du territoire avec trois fonctions particulièrement développées : résidentielle, économique, équipements et services. A ce titre, la synthèse globale et territorialisée de la commune précise que le développement résidentiel doit évoluer de la manière suivante :

- Diversifier l'offre en logements en agissant sur la forme, la nature et la qualité (architecturale et urbaine) des opérations nouvelles ;
- Assurer le lien entre les logements, l'offre de services quotidiens et de déplacement, l'accès aux équipements et aux pôles d'emplois ou de commerce ;
- Rechercher les modes de développement de l'habitat économes en foncier afin de maintenir les équilibres entre les espaces naturels, urbains et agricoles.

Par ailleurs, l'objectif cible de densité dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour la commune de Quincampoix est de 15 logements à l'hectare où la part minimale de logements intermédiaire y est de 40%.

Au regard de ces éléments, le projet de création de la ZAC « Cœur de Bourg » prévoyant environ 18 logements/hectare répond à l'ensemble de ces prérogatives. L'opération est compatible avec les grandes orientations de planification définies dans le SCoT du Pays entre Seine et Bray de 2014.

B. L'insertion dans l'environnement

Au-delà des objectifs définis par la commune à travers sa délibération du 3 mars 2016, les études préalables réalisées ainsi que la concertation réglementaire menée tout au long de l'élaboration du projet ont permis d'identifier plusieurs enjeux en matière d'intégration urbaine, paysagère et environnementale du projet.

Ces enjeux portent principalement sur :

- l'intégration urbaine et le principe de raccordement et de création des infrastructures routières,
- l'intégration paysagère et la préservation des qualités paysagères,
- l'intégration environnementale du projet et la gestion hydraulique.

A ce stade d'élaboration du projet, le projet retenu repose donc sur les orientations suivantes :

Principes urbains et routiers

Le principe général d'aménagement et d'urbanisation des terrains actuellement non-bâties prévoit **une gradation des hauteurs et des typologies des constructions** depuis le centre-bourg, zone de forte densité urbaine, jusqu'aux franges pavillonnaires du périmètre.

La création de la zone urbanisée sera structurée par **le réaménagement et la création d'une voirie principale** permettant son raccordement avec les différentes routes existantes. L'accès principal de la ZAC s'effectuera à partir de la RD 928 avec la réalisation d'un **carrefour giratoire** permettant de sécuriser et de ralentir le trafic routier. Cette voie sera également raccordée à l'est sur la rue de la Buaille et au centre-bourg par l'intermédiaire d'un petit carrefour giratoire sécurisé.

Plusieurs **voies secondaires** permettront de raccorder la voirie primaire aux rues existantes et de desservir l'ensemble des nouveaux secteurs résidentiels. Le dimensionnement et l'orientation de ces nouvelles infrastructures routières seront envisagés afin de réduire la vitesse de circulation et de réduire les nuisances relatives au trafic automobile.

Enfin, le principe de création de ces nouvelles voies est fondé sur la conservation d'éléments naturels et environnementaux existants avec une insertion et une intégration équilibrée de la faune et de la flore par la réalisation de terre-pleins et d'accotements végétalisés, de fossés et de noues enherbés.

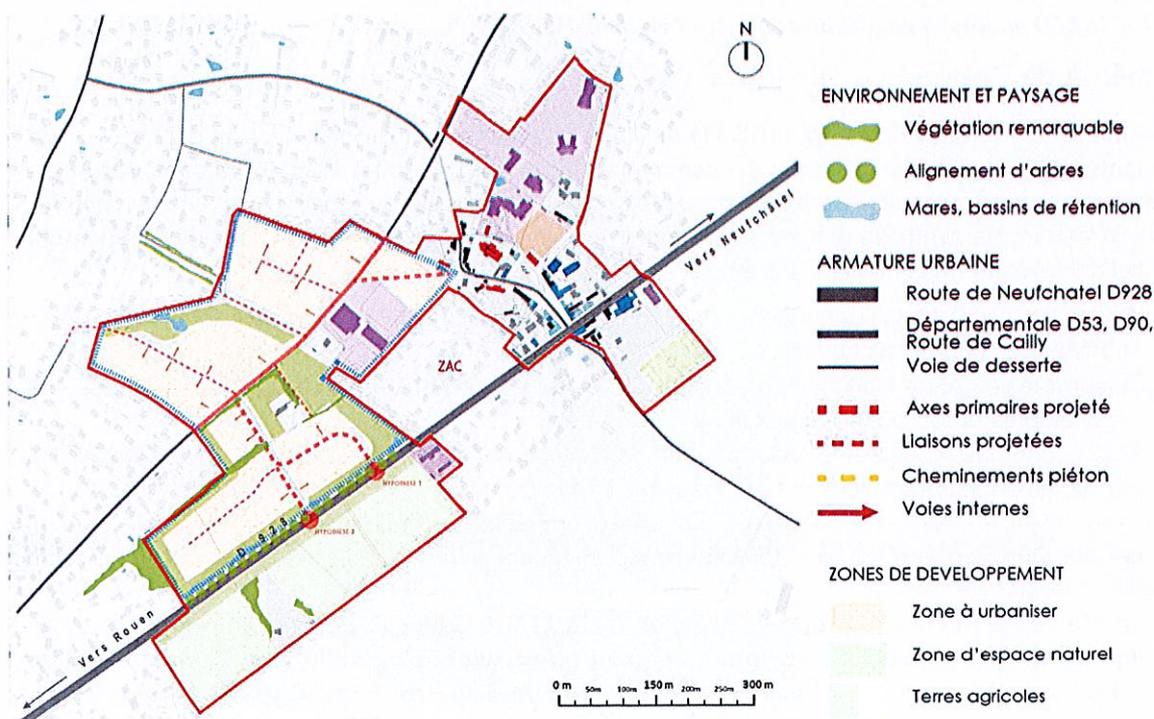


Schéma général d'aménagement de la ZAC « Cœur de Bourg »

Principes paysagers

Au regard de sa localisation et de son positionnement par rapport au centre-bourg existant d'une part, et au « grand paysage » d'autre part, le projet d'aménagement de la ZAC « Cœur de Bourg » souhaite proposer un **aménagement paysager ambitieux**. Cet aménagement a été défini selon trois axes principaux :

- La création d'un parc communal paysager au centre de la future zone urbanisée,
- La restitution et/ou la préservation des continuités paysagères et écologiques au sein du périmètre d'aménagement et aux franges de la future zone urbanisée,
- La préservation de cônes de vues lointaines au sud vers le « grand paysage » et à l'est vers le paysage urbain du centre-bourg et ses édifices remarquables.

Gestion hydraulique et assainissement

Le principe de gestion hydraulique et d'assainissement du périmètre accompagne la topographie naturelle du site ainsi que le plan des aménagements paysagers. Le réseau de recueillement des eaux de ruissellement sera constitué dans sa plus grande majorité de fossés et de noues enherbés, en bordure de chaussée. Ces ouvrages linéaires seront équipés de parois transversales permettant un stockage d'eau, même s'ils sont inscrits dans la direction de la plus grande pente du terrain. Leur conception présente plusieurs avantages :

- Faible emprise foncière ;
- Simplicité de conception et de fonctionnement ;
- Simplicité de maintenance ;
- Capacité à infiltrer localement et au plus près du point de collecte des eaux ;
- Visualisation d'éventuelles pollutions chroniques ou accidentelles ;
- Capacité de confiner rapidement une pollution accidentelle ;
- Capacité épuratoire naturelle du sol « dans le premier mètre » : d'ailleurs, si le sol s'avérait trop perméable localement, il serait possible d'appliquer une couche de matériaux argileux pour en diminuer la perméabilité ;
- Contribution au paysagement de l'espace public.

