

NOUVEAU QUARTIER

LA DEMARCHE

Comment se déroule un projet de ZAC ?

Qu'est-ce qu'une ZAC ?

La ZAC est une opération d'aménagement et d'équipement d'initiative publique. Comme le lotissement, la ZAC permet d'aménager et d'équiper des terrains (voirie, réseaux) pour les vendre ensuite à des utilisateurs publics ou privés.

Cependant, la ZAC est mieux adaptée aux projets complexes (nombreux propriétaires fonciers, opérations mêlant habitat, commerces, équipements publics, espaces publics). Les règles de construction qui seront applicables dans la future ZAC seront intégrées dans le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

En outre, la ZAC permet d'une part de mesurer les impacts sur l'environnement général et de définir le cas échéant des mesures compensatoires, et d'autre part de mettre en place une concertation préalable avec la population pendant tout le temps des études.

1. Phase de Création de la ZAC

Cette phase permet aux élus de faire le choix de créer ou non la ZAC, c'est à dire de réaliser l'opération. Le dossier de création sur lequel s'appuie la décision des élus contient les pièces suivantes :

- un rapport de présentation qui permet de juger la pertinence du dossier.
- une étude d'impact qui comporte un diagnostic complet du site, une esquisse sommaire d'aménagement, une analyse des impacts de ce projet et la liste des mesures compensatoires.
- un plan de périmètre, qui définit précisément les limites de la ZAC.

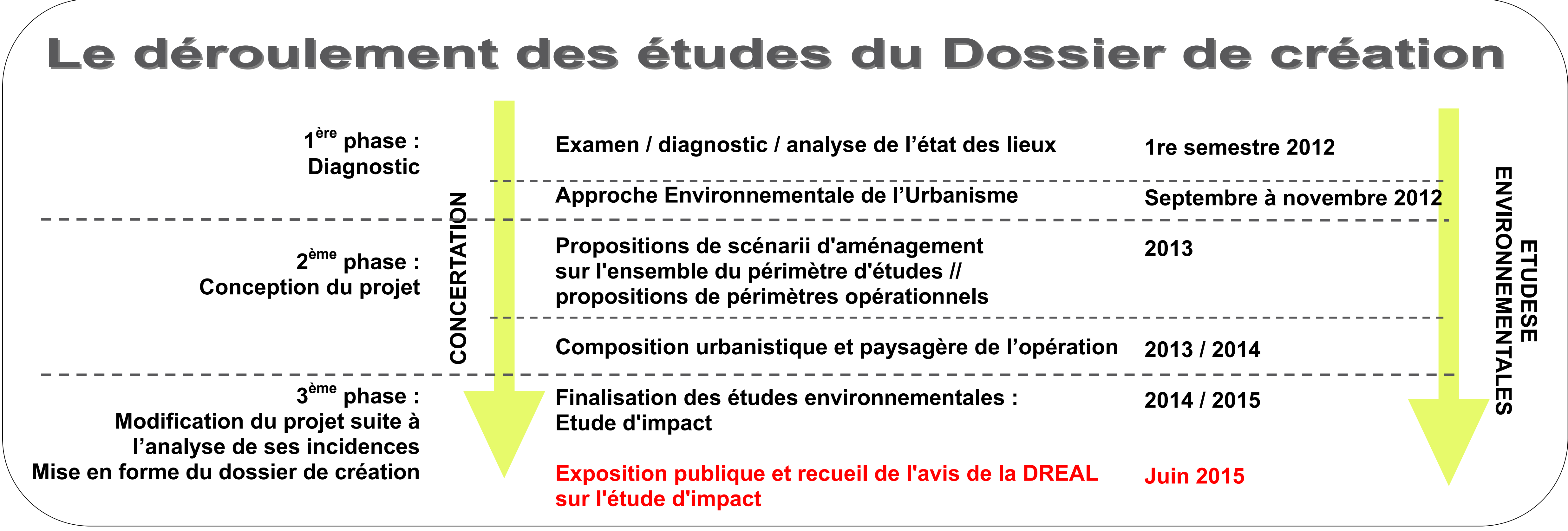
2. Phase de Réalisation de la ZAC

Cette phase permet d'élaborer le projet final de la ZAC (réalisation d'un plan masse). Les différentes pièces de dossier sont :

- Le programme des constructions, et des équipements publics
- Les modalités prévisionnelles de financement
- Le plan masse
- Les annexes techniques

3. Phase travaux (durée variable)

Cette phase de travaux ne peut commencer qu'après validation du dossier de réalisation par le Conseil Municipal. Sa durée est très variable, elle permet de réaliser l'ensemble de l'opération en différentes tranches, sur plusieurs années.



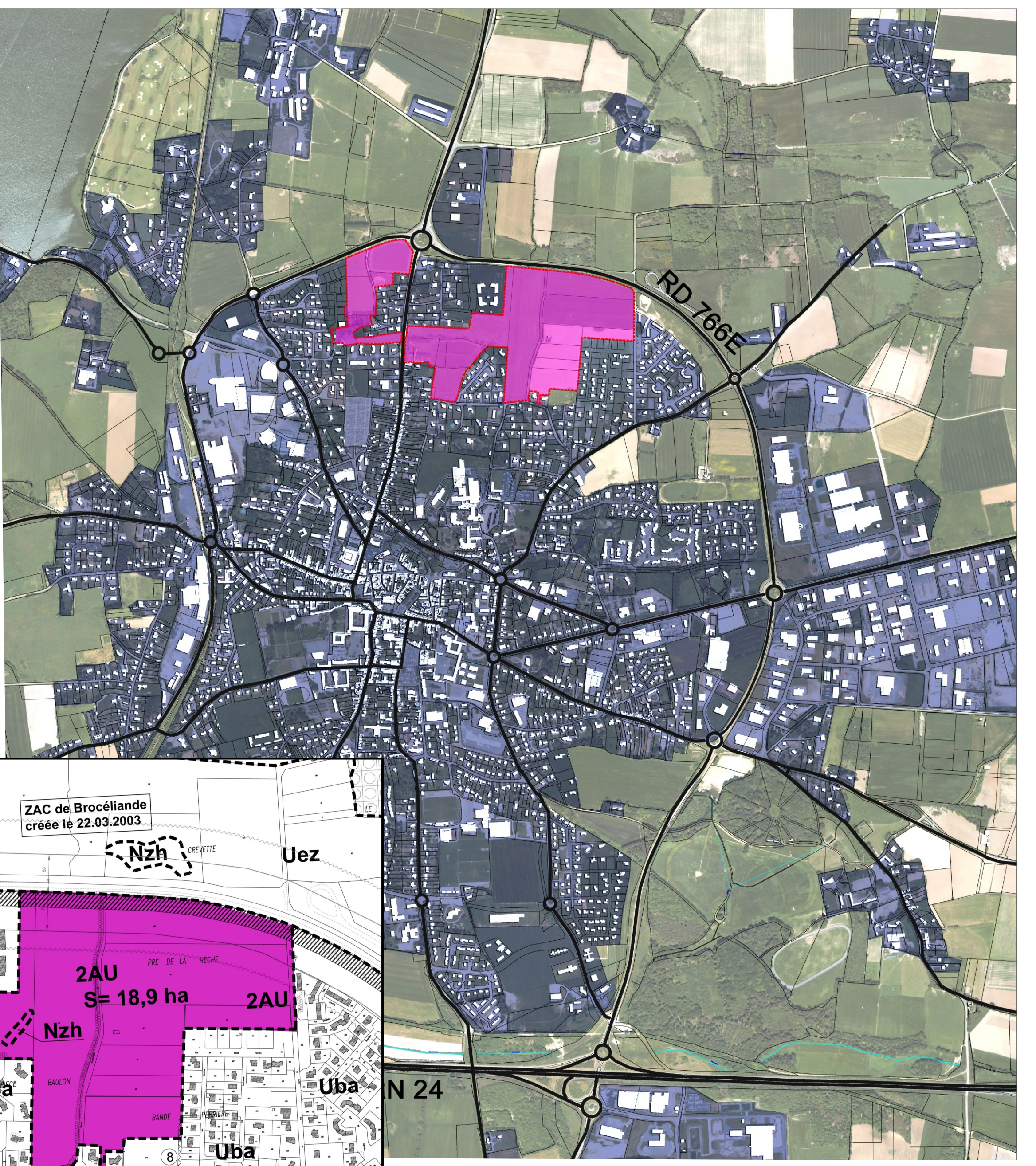
Qui sont les personnes en charge des études ?

Quel est le secteur concerné ?

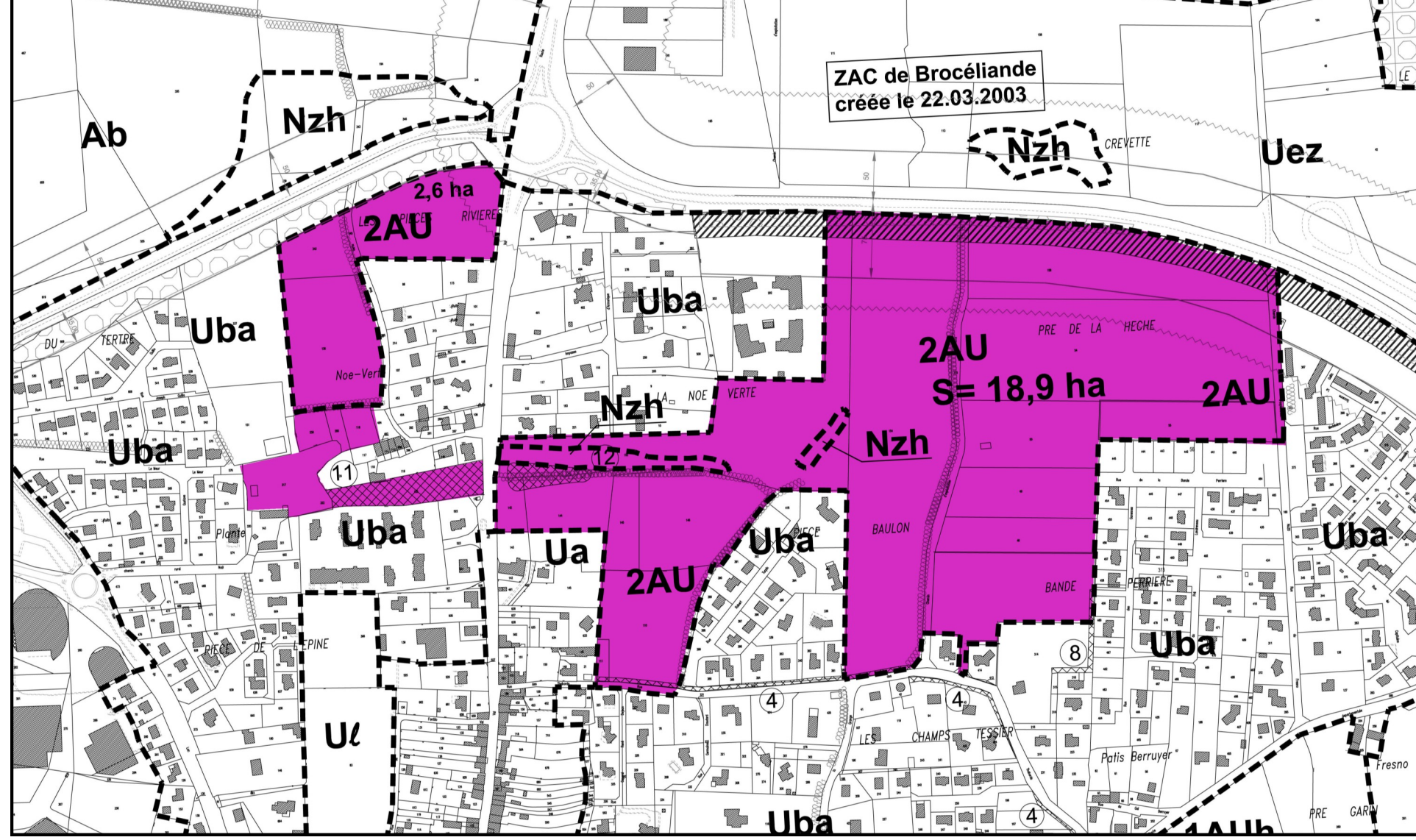
Un périmètre d'étude de 23.6 ha

Un périmètre d'études a été défini pour débiter les études préalables à la ZAC. Ce périmètre correspond au secteur qui sera analysé dans le cadre de l'étude d'impact. Il sera étendu ou réduit à la fin de la phase de création, pour délimiter le périmètre opérationnel de la ZAC.

- atelier du CANAL** → Analyse paysagère, urbaine et architecturale, projet urbain et paysager.
- QUARTA** → Voirie, Réseaux, Gestion de l'Eau, Economie de l'aménagement
- Dervenn** → Analyse environnementale, inventaire des zones humides, inventaires faune et flore
- POLENN** → Maîtrise de l'énergie
- ACOUSTIBEL** → Etudes acoustiques



Situation de la zone d'étude immédiate et périmètre d'analyse contextuelle



Extrait du Plan Local d'Urbanisme

