

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
Séance du 1er juillet 2021

nombre de membres			
En exercice	Présents	Représentés	Votants
64	41	14	55

L'an deux mil vingt et un, le jeudi 1er juillet, le Conseil de GrandSoissons Agglomération, régulièrement convoqué, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Alain CREMONT

Convocation en date du
21/06/21
date d'affichage
12 JUIL. 2021

PRESENTS

Mesdames Lemoine, Devillers, Pesce représentée par M Désumeur, Goret, Fertton-Herpe, Deville-Cristante, Parisot représentée par M Hanse, Zanutto représentée par Mme Pelletier, Platrier, Coupey, Boureux, Billecoq, Voyeux, Pelletier, Lechef représentée par Mme Billecoq, Juvigny représentée par M Faucon, Laluc, Lemaitre représentée par Mme Laluc, Cliquot représentée par M Désumeur .

Messieurs Mathaut, Carré représenté par M Couteau M, Montaron, Bézin, Seruzier, Svrcek, Platrier, Marchal Corneille, Bernard Dumaire, Caudron, Couvreur, Deram, Leroux, Grand, Bobin, Lalys, Lallier, Crémont, Bonnaud, Vanier, Hanse, Engrand représenté par M Bonnaud, D'Hiver représenté par Mme Platrier, Tordeux P représenté par M Vanier, Louvet représenté par Mme Deville-Cristante, El Mahdali, Droux représenté par Mme Boureux, Faucon, Dogmaz, Boukhalfa représenté par Mme Coupey, Lange, Couteau M, Dedier, Desumeur, Tordeux N.

Secrétaire de séance : Monsieur Platrier

CC/2021/I42	rapporteur
Habitat et gens du voyage	P DERAM
ZAC « Sous-Clémencins » à Crouy / Approbation du dossier de réalisation de la ZAC	

Par délibération n°26 du 17 mars 2016, GrandSoissons Agglomération approuvait le bilan de la concertation préalable au projet d'écoquartier à Crouy et approuvait le dossier de création de la ZAC « Sous-Clémencins » à Crouy.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Accompagner la croissance démographique de Crouy par la construction de nouveaux logements dans le respect des orientations fixées par le SCoT (en termes de densité et de mixité de l'habitat) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Respecter les principes de développement urbain énoncés dans le PLU de la commune de Crouy : le Secteur Sous Clémencin Nord étant classé en AU ;
- Proposer une offre de logement diversifiée et adaptée pour favoriser la mixité (accession à la propriété, logements locatifs aidés, promotion privée...) ;
- Valoriser les étangs au sein d'un parc ouvert au public selon le respect du zonage NI ( zone naturelle à vocation de loisirs) prévu par le PLU de la commune ;

Par la délibération n°12 en date du 26 novembre 2009 complétée par les délibérations n°21 en date du 12 décembre 2013 et n°16 en date du 2 octobre 2014, Grand Soissons Agglomération a défini les modalités de mise en œuvre d'une concertation préalable conformément aux dispositions de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

La concertation a eu lieu du 4 mai 2011 au 3 février 2016. Par délibération du 17 mars 2016, le Conseil communautaire a approuvé le bilan de la concertation. Une réunion publique a également eu lieu le 2 octobre 2019.

Au cours de l'année 2013, la poursuite des réflexions menées sur le périmètre d'études du projet a conduit à étendre le périmètre vers l'Est et à reconvertir l'actuelle activité industrielle qui y est située, d'une superficie de 1,3 hectare environ, en zone d'habitat pour assurer une transition plus cohérente avec les quartiers voisins.

Une première étude d'impact environnemental et son complément afin de tenir compte de l'extension du périmètre de la ZAC a été réalisée en 2014 et transmise à l'Autorité environnementale. Cette dernière a rendu un avis sur cette étude d'impact le 16 avril 2014. Tenant compte des remarques formulées, GrandSoissons Agglomération a réalisé des études complémentaires au cours de l'année 2014 sur la qualité de l'air et sur les nuisances acoustiques. Elle a adressé un courrier de réponse à l'autorité environnementale en date du 29 janvier 2015. Puis ce dossier d'étude d'impact a fait l'objet d'une mise à disposition du public dont le bilan a été dressé et approuvé par délibération communautaire du n°14 du 2 juillet 2015.

Par délibération n°26 du Conseil communautaire du 17 mars 2016, le Conseil communautaire a approuvé le dossier de création de la ZAC « Sous-Clémencins » de Crouy et a créé la ZAC « Sous-Clémencins » de Crouy conformément aux articles L. 311-1 et R. 311-2 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, un dossier de réalisation a été élaboré et comprend :

### **I. Le programme des équipements publics à réaliser dans la zone :**

Le Programme des Equipements Publics comprend la réalisation des accès viaires au quartier par la rue Maurice Dupuis et par la rue du Pressoir-Chevalier et la voirie secondaire permettant de circuler à l'intérieur de la future ZAC. L'ensemble des travaux est complété par les travaux de réseaux divers (assainissement, eau potable, haute tension, basse tension, éclairage public, fibre optique) permettant la viabilisation des parcelles. La ZAC a également prévu des noues stiuées dans la prairie centrale permettant de transiter l'eau pluviale vers le bassin d'infiltration, qui déversera lui-même les eaux pluviales dans les étangs.

Les aménagements paysagers seront réalisés de façon à préserver l'identité de la zone notamment au regard de la présence des étangs.

Les détails du Programme des équipements publics est présent dans le Dossier de réalisation de ZAC, annexé à la présente délibération.

### **II. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone :**

Dans le respect des documents d'urbanisme, et notamment dans le cadre prévu au dossier de

création de ZAC, le programme retenu vise à créer un quartier mixte et durable.

Pour ce faire, est approuvé le programme global des constructions, représentant une surface hors œuvre nette d'environ 41 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher répartis en :

- environ 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de maisons individuelles
- environ 12 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'habitat intermédiaire
- environ 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de logements collectifs
- environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage d'équipement public
- environ 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de commerces

Le détail du présent programme par phase est visible dans le dossier de réalisation de ZAC, annexé à la présente délibération.

### **III. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps**

Le bilan prévisionnel de l'opération s'élève à ce jour à 25 476 481 €, incluant une participation de Grand Soissons Agglomération de 3 014 831 €HT.

Les équipements publics de la ZAC seront financés par la cession des charges foncières aux constructeurs et par la participation de Grand Soissons Agglomération à la réalisation des équipements. Les constructions seront exonérées de la part communale de la taxe d'aménagement.

### **IV. Les compléments à l'étude d'impact**

L'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme précise que « *le dossier de réalisation complète en tant que de besoin le contenu de l'étude d'impact, notamment en ce qui concerne les éléments qui ne pouvaient être connus au moment de la constitution du dossier de création* ».

Les précisions et compléments ont porté sur les thèmes suivants :

- Le volet eau
- Le volet biodiversité
- Le volet cadre de vie
- Le volet plan climat
- Le Résumé non-technique

Ces compléments ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, rendu le 16 juillet 2020.

Suite aux remarques de l'autorité environnementale, un mémoire en réponse a été rédigé afin de répondre aux différentes problématiques. Les problématiques qui ont fait l'objet d'une réponse sont la gestion des ressources en eau potable, une nouvelle étude faune et flore, une étude de circulation et acoustique pour évaluer le cadre de vie actuel et futur. L'ensemble de ces éléments ont été présentés au public par l'organisation d'une procédure d'une participation du public par voie électronique du 17 mai 2021 au 18 juin 2021. A ce titre, une synthèse a été tiré par délibération en date du 1er juillet 2021.

Vu le Code général des collectivités territoriales,  
Vu le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-2, L. 311-I et suivants et R. 311-I et suivants,  
Vu le code de l'environnement et notamment l'article L.122-I et suivants et R.122-I et suivants,  
Vu le schéma directeur ou le schéma de cohérence territoriale approuvé le 11 décembre 2012,  
Vu les délibérations n°9 du 05 mai 2011 et n°19 du 12 décembre 2013, déclarant d'intérêt communautaire le projet de Zone d'Aménagement concerté à vocation d'habitat au secteur « Sous Clémencin » à Crouy,  
Vu les délibérations en date du 26 novembre 2009, du 12 décembre 2013 et du 2 octobre 2014 définissant les objectifs et les modalités de la concertation,  
Vu la délibération n°26 du 17 mars 2016 tirant le bilan de la concertation,  
Vu la délibération n°19 du 13 février 2014 définissant les modalités de la mise à disposition du public de l'étude d'impact,  
Vu la délibération n°14 du 2 juillet 2015 tirant la synthèse de la procédure de mise à disposition du public de l'étude d'impact,  
Vu la délibération n°27 du 17 mars 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC Sous-Clémencins à Crouy, créant ladite ZAC,  
Vu la délibération n°12 du 06 juillet 2017 désignant la SEDA comme concessionnaire de la ZAC,  
  
Vu l'étude d'impact et ses compléments de 2014,  
Vu l'avis sur l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 16 avril 2014  
Vu les compléments de 2019 à l'étude d'impact,  
Vu l'avis sur le complément à l'étude d'impact de l'autorité environnementale en date du 16 juillet 2019,  
Vu le dossier de réalisation établi conformément à l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme, annexé à la présente délibération,  
Vu l'avis de la commune de Crouy sur le Programme des équipements publics, formulés par courrier du 22 juin 2021.

Pièce annexe : dossier de réalisation de la ZAC « Sous-Clémencins »

Il est proposé au conseil Communautaire de :

- **APPROUVER** l'ensemble du dossier de réalisation de la ZAC « Sous-Clémencins » lequel est établi conformément aux dispositions de l'article R. 311-7 du Code de l'urbanisme,
- **APPROUVER** le programme des équipements public de la ZAC inclus dans le dossier de

réalisation,

- **AFFICHER** la présente délibération pendant un mois au siège de la Communauté d'agglomération de Grand Soissons Agglomération et à la mairie de Crouy. Elle fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du Code général des collectivités territoriales,
- **PRECISER** que le dialogue et l'information du public sur l'avancement du projet de la ZAC sera poursuivi,
- **AUTORISER** le Président, ou son représentant, à procéder aux mesures d'informations nécessaires au caractère exécutoire de la présente délibération.

AVIS favorable de la Commission « Habitat et Gens du Voyage » du 19 mai 2021

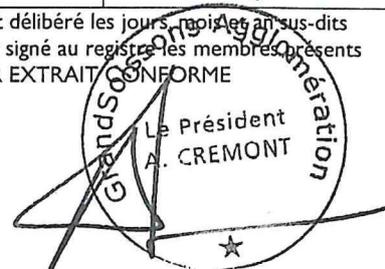
**AVIS FAVORABLE DU BUREAU  
A L'UNANIMITE**

Après délibération, le Conseil Communautaire **ADOpte** le présent dossier

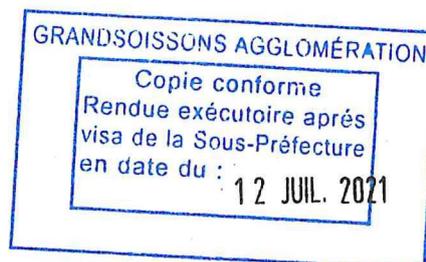
selon vote ci-dessous

POUR	CONTRE	ABSTENTION	REFUS DEVOTE
55	0	0	0

Fait et délibéré les jours, mois, années sus-dits  
Et ont signé au registre les membres présents  
POUR EXTRAIT CONFORME



Accusé de réception en préfecture  
002-240200477-20210701-21\_01846-DE  
Date de télétransmission : 12/07/2021  
Date de réception préfecture : 12/07/2021



## ZAC « Sous-Clémencins »

Ré. 1834/HD/NL

### DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

Date d'origine : le 07 juin 2021

### SOMMAIRE

<b>I-PRESENTATION GENERALE</b> .....	<b>3</b>
Liste des éléments constitutifs du dossier de réalisation .....	3
Un nouveau quartier d'habitat durable .....	3
Localisation.....	3
Périmètre de la ZAC.....	5
Inscription du projet dans les documents d'urbanisme .....	5
Phasage.....	6
<b>2- LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER</b>	<b>8</b>
Le plan du programme des équipements publics.....	8
Les ouvrages publics.....	10
Modalités de remise des ouvrages.....	10
Entretien des ouvrages.....	11
Les espaces publics.....	11
Les accès au quartier.....	11
La trame viaire.....	13
Le stationnement.....	16
Les ordures ménagères.....	18
Le parc et le bois des étangs.....	18
Les réseaux et l'assainissement.....	21
Éclairage public.....	23
Eau potable.....	23
Fibre optique.....	23
Haute Tension.....	23
Desserte basse tension.....	24
La gestion des eaux pluviales.....	25
La gestion des eaux usées.....	26
Gestion et financement des ouvrages réalisés.....	27
<b>3-LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER</b> .....	<b>28</b>
<b>4-LES MODALITÉS PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT</b> .....	<b>31</b>
<b>5-L'ETUDE D'IMPACT</b> .....	<b>33</b>
<b>6- ANNEXE :</b> .....	<b>33</b>

## I-PRESENTATION GENERALE

### Liste des éléments constitutifs du dossier de réalisation

La Zone d'aménagement concerté est une procédure d'urbanisme opérationnel dont les modalités d'élaboration sont définies dans les articles L.311-1 à L.311-8 et R.311-1 et R.311-12 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme, le dossier de réalisation de la ZAC « Sous-Clémencins » est constitué des éléments suivants :

- la présentation générale du projet urbain ;
- le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- le projet de programme global des constructions ;
- les modalités de financement, échelonnées dans le temps ;
- l'étude d'impact et ses mises à jour.

### Un nouveau quartier d'habitat durable

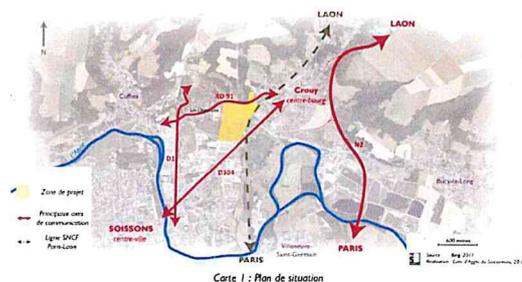
Approuvé par délibération n°26 du Conseil communautaire de GrandSoissons Agglomération du 17 mars 2016, le dossier de création de la ZAC « Sous-Clémencins » prévoit la création d'un écoquartier à dominante d'habitat, en lien direct avec un parc aménagé et une zone de nature en partie sécurisée et en partie sanctuarisée, à proximité de trois étangs. Le futur quartier comportera également une place équipée de commerces et un emplacement pour l'implantation d'un équipement d'échelle communal (type crèche).

Ce projet est issu d'une démarche d'études commencée en 2010, doublée d'une concertation publique réalisée en 2011 et 2012, marquée par l'organisation de sept ateliers thématiques et de deux réunions publiques. Par la suite, deux autres réunions publiques en 2016 et 2019 ont permis d'ajuster et de présenter les évolutions de ce projet urbain aux habitants.

### Localisation

Le site de la ZAC « Sous-Clémencins » a été retenu par son positionnement à l'interface de plusieurs parties urbanisées du cœur d'agglomération, formant une vaste « dent creuse » dont le comblement permettra de finaliser une couture de qualité aussi bien à l'échelle intercommunale, entre les communes de Crouy, Soissons et Cuffies, qu'à l'échelle communale, entre le centre-bourg de Crouy et le quartier des Clémencins, en limite ouest de la commune.

Le site a également été retenu pour la présence de bois et d'étangs qui accentuent le potentiel d'attractivité du site, permettant le maintien d'un « poumon vert » en cœur d'agglomération. Le projet de ZAC vise à créer un espace de nature en partie aménagé et sécurisé, accessible à l'ensemble des habitants de l'agglomération, en partie sanctuarisé afin de protéger et de développer les potentialités faunistiques et floristiques du site.

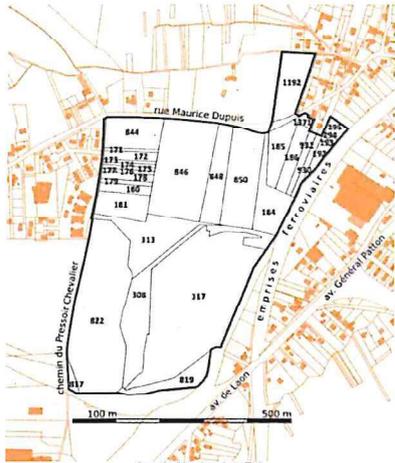


Le site de la ZAC forme un trapèze allongé Nord-Sud de 26,6 hectares situés dans la vallée de l'Aisne. Il est limité au Nord par la rue Maurice-Dupuis, à l'Ouest par le chemin du Pressoir-Chevalier, à l'Est par la voie ferrée Paris-Soissons-Laon, au Sud par la voie ferrée (actuellement non utilisée) de desserte du site industriel Verallia, situé dans le quartier de Vauxrot à Cuffies.

Le tiers Nord du terrain est occupé jusqu'à ce jour par des terres cultivées faisant partie d'un territoire nommé « Les Grands Champs ». Les parties centrales et sud présentent un paysage formé par trois étangs (issus de l'extraction de sables), et leurs végétations associées (roselières, végétations arborées, linéaires et massifs arbustifs, mégaphorbiaies nitrophiles), deux petites zones de peupleraies et quelques espaces de friches herbacées à arborées.

**Périmètre de la ZAC**

Le périmètre de la ZAC, tel qu'arrêté par délibération communautaire n°26 du 17 mars 2016, est le suivant :



Carte 2 : Périmètre de la ZAC

**Inscription du projet dans les documents d'urbanisme**

Le projet de ZAC s'inscrit dans les orientations supra communales issues du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Soissonnais approuvé en décembre 2012 et du Programme local de l'habitat (PLH) approuvé en juin 2016.

Faisant partie du cœur aggloméré de l'agglomération, l'écoquartier Sous-Clémencins est un des maillons essentiels du développement urbain afin d'assurer que « les communes de la première couronne [soient] moteur du développement démographique du cœur d'agglomération » (Document d'orientation générale du SCoT, p.10). Ce projet urbain s'inscrit dans une réflexion territoriale d'ensemble, afin de limiter le phénomène suivant, constaté lors de la l'élaboration du SCoT : l'Agglomération concentre la plupart des emplois, mais les personnes qui y travaillent résident de plus en plus en dehors du territoire communautaire, ce qui engendre des déplacements pendulaires importants. Ce déficit est dû pour partie au déficit d'offre de logements attractifs et abordables sur le territoire.

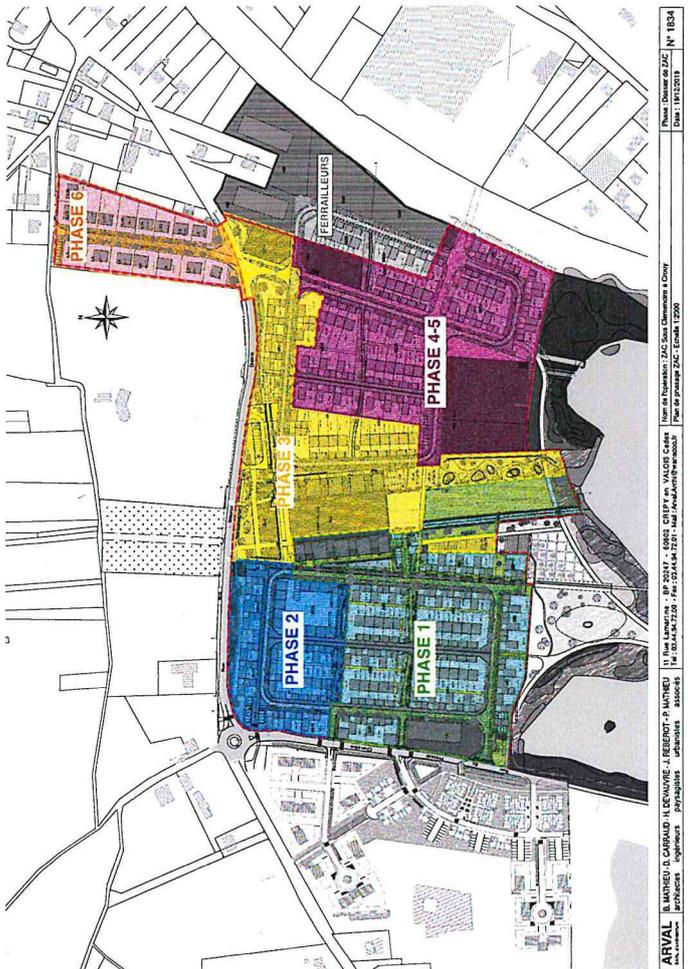
Le projet de ZAC est également pris en compte dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crouy approuvé en octobre 2005, dans l'optique d'assurer une continuité entre les différentes entités urbanisées de Crouy (centre-bourg à l'est, quartier des Clémencins à l'ouest). Classé en zone AU (à urbaniser), le règlement du PLU relatif au futur périmètre bâti de la phase 1 de la ZAC fait

actuellement l'objet d'une procédure de modification afin de rendre possible la mise en œuvre opérationnelle de l'opération.

**Phasage**

Il est prévu d'aménager la ZAC « Sous-Clémencins » en plusieurs phases, prédéfinies comme suit :

Carte 3 : Plan de phasage de la ZAC (Source ARVAL)



**2- LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER**

**Le plan du programme des équipements publics**

Carte 4 : Plan du programme des équipements publics (Source ARVAL)



**LÉGENDE**

- Gazon
- Arbres d'alignement
- Arbres hautes
- Arbustes
- Emprise de la voirie des piétons
- Autres types
- Voies
- Parcelles d'habitat individuel
- Parcelles d'habitat collectif
- Espaces verts
- Ponds et aménagements
- Ponds
- Ponds réservés ONA

ARVAL Ingénierie, urbanisme, paysagisme  
 M. MATHEU, D. CARROU, H. BEAUVRE, J. REBERT, P. MATHEU  
 11, Rue Lamour, BP 2024 N - 09000 CROUY - 03 27 41 21 21 - Fax 03 27 41 21 21 - Mail: arval@arval.fr  
 Urbanisme, paysagisme, ingénierie  
 N° 1834  
 Date : 19/12/2018  
 Phase : Dossier de ZAC  
 Titre et objet : ZAC Sous-Clémencins  
 Programme des Équipements Publics - Ecole, 1200

**Les ouvrages publics**

**Modalités de remise des ouvrages**

Aux termes d'une concession d'aménagement signée le 1er septembre 2017, en application des articles L.300-4 et L.300-5 du code de l'urbanisme, l'Établissement public de coopération intercommunale Grand Soissons Agglomération a confié à la Société d'Équipement du Département de l'Aisne (SEDA) l'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) « Sous-Clémencins » à Crouy.

Dans ce cadre, la SEDA assurera notamment le suivi général des travaux et fera vérifier leur parfait achèvement dans les délais prévus.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la concession d'aménagement et ayant vocation à revenir dans le patrimoine de Grand Soissons Agglomération et notamment les voiries, les espaces libres et les réseaux, appartiennent à Grand Soissons Agglomération au fur et à mesure de leur réalisation et lui reviennent de plein droit dès leur achèvement.

Dès l'achèvement des équipements, la SEDA doit inviter Grand Soissons Agglomération à participer aux opérations de remise desdits ouvrages. La Collectivité ne peut refuser la remise d'un ouvrage propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter la SEDA à remédier aux défauts constatés. En cas de refus de la Collectivité de participer aux opérations de remise, celle-ci sera considérée comme accomplie de fait.

Les concessionnaires de service public seront invités aux opérations de remise. La Collectivité concédante, propriétaire de ces biens de retour, leur remettra les ouvrages en présence de l'Aménageur.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés en application de la présente concession d'aménagement et ayant vocation à entrer dans le patrimoine d'autres collectivités que la Collectivité concédante ou de groupement de collectivités, seront remis dès leur achèvement à leur destinataire par Grand Soissons Agglomération.

Dans ce cas, ces collectivités sont invitées aux opérations de remise : Grand Soissons Agglomération leur remet les ouvrages en présence de la SEDA.

La SEDA a l'obligation de faire préparer et présenter à la signature de Grand Soissons Agglomération ou le cas échéant, des autres personnes intéressées, un acte authentique réitérant le transfert de propriété des terrains d'assiette des voies, espaces plantés ou non plantés, réseaux divers ou autres équipements.

L'achèvement est réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Le classement des voies à l'intérieur de la zone dans la voirie publique est, s'il y a lieu, opéré par l'autorité compétente et selon les règles en vigueur.

À la mise en service des ouvrages et au plus tard à leur remise, la SEDA fournit à la personne à laquelle l'ouvrage est remis une collection complète des dessins et plans des ouvrages tels qu'ils ont été exécutés, ainsi que tous les documents nécessaires à leur exploitation rationnelle.

À la remise des ouvrages, la SEDA établira une « fiche d'ouvrage », précisant les éléments nécessaires à l'intégration de l'équipement dans le patrimoine de la Ville de Crouy ou de Grand Soissons Agglomération (suivant le gestionnaire).

**Entretien des ouvrages**

Jusqu'à la remise des ouvrages réalisés en application de la concession d'aménagement, ceux-ci sont entretenus en bon état par la SEDA. Les dépenses correspondantes seront prises en compte au bilan de l'opération.

Postérieurement à la date de remise et conformément aux modalités de remise des ouvrages prévus ci-dessus, Grand Soissons Agglomération ou les autres personnes compétentes exercent pleinement leurs obligations de propriétaires de l'ouvrage, en assurent notamment la garde, le fonctionnement et l'entretien.

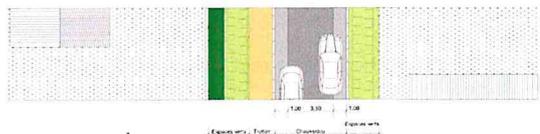
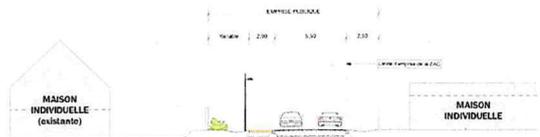
**Les espaces publics**

**L'accès au quartier**

Les accès viaux au quartier se font par les rues Maurice Dupuis et du Pressoir-Chevalier :

La rue Maurice-Dupuis, orientée Est-Ouest, relie le centre de la ville de Crouy au quartier des Clémencins, en limite ouest de la commune. À cet égard le nouveau quartier assure la continuité urbaine entre les différentes composantes urbanisées de la commune. Deux carrefours distribuent, sur cette rue, les entrées et sorties du quartier. L'un, déjà existant, au croisement avec le chemin du Pressoir Chevalier et l'autre, à créer, à proximité de l'entreprise Maillard. Le premier demeure un giratoire à quatre branches assurant la desserte fluide de la partie Ouest du nouveau quartier. Le second est traité et sécurisé par la création d'un plateau surélevé urbain réalisé dans un revêtement contrasté. Il rétrécit ponctuellement les voies à 5,50 m. Ces deux accroches et accès au quartier des Sous-Clémencins ralentissent les véhicules.

Le chemin du Pressoir-Chevalier, orienté nord-sud, est déjà aménagé sur sa partie nord en rue desservant une partie du quartier d'habitation dit « des Gloriettes ». Cette voie deviendra à terme l'axe principal de distribution de la partie Ouest du quartier. Pour cela, il sera élargi à douze mètres cinquante d'emprise et sécurisé pour les déplacements piétons. Cette rue est aussi l'axe doux structurant reliant l'écoquartier à l'avenue de Laon et donc au centre-ville de Soissons, avec la création de son prolongement en voie douce à terme à travers l'espace naturel des étangs.



Coupe 1 : Rue du Pressoir Chevalier

Sur ces deux voies (Maurice Dupuis et Pressoir Chevalier sur sa partie accessible aux véhicules motorisés) un principe de « chaudiou » est proposé (chaussée à circulation douce ou chaussée à voie centrale banalisée). Le « chaudiou » est une chaussée étroite sans marquage axial dont les lignes de rive sont rapprochées de son axe. Les véhicules motorisés circulent sur une voie centrale bidirectionnelle et les cyclistes sur la partie revêtue de l'accotement appelée rive. La largeur de la voie ouverte aux véhicules motorisés est insuffisante pour permettre le croisement, ces derniers empruntent donc la rive lorsqu'ils se croisent, en vérifiant auparavant l'absence de cyclistes.



Le « chaudiou » a pour principal objectif d'améliorer les conditions de circulation des cyclistes dans des situations contraintes où les aménagements de bande ou de piste cyclable se révèlent impossibles à réaliser. Cet aménagement, que l'on trouve dans d'autres pays d'Europe, est parfois mis en œuvre aux fins de réduction de la vitesse des véhicules motorisés.

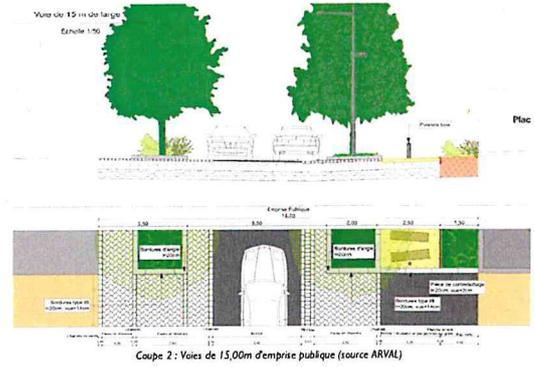
## La trame viaire

Les espaces publics comptent trois typologies de voies dont les emprises publiques varient : 15 m., 10,5 m. et 7 m. de large.



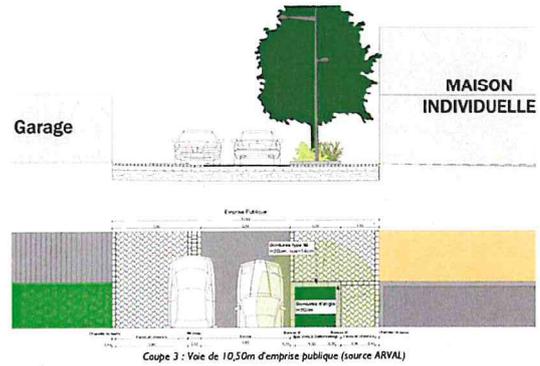
Carte 5 : Plan de la trame viaire (source ARVAL)

Les voies les plus larges (15 m et 10,5 m, en rouge et en orange sur le plan ci-dessus) organisent des espaces partagés (20 km/h maximum) avec un marquage type « chaudioux » qui réduit visuellement la bande carrossable, ce qui induit un comportement apaisé de la part des automobilistes. Si elles permettent le croisement de deux véhicules avec des espaces carrossables de 5,50 m de large, la largeur du revêtement en enrobé, usuellement assimilé à l'espace accessible au véhicule, sera réduit à 3,50 m. Au-delà des 3,50 m, un revêtement contrasté est mis en place, destiné à accueillir un usage mixte de l'espace, mêlant piétons, vélos, véhicules et stationnement. Cette réduction de l'espace assimilé aux véhicules induit une réduction des vitesses et un partage réel de l'espace entre les usagers.



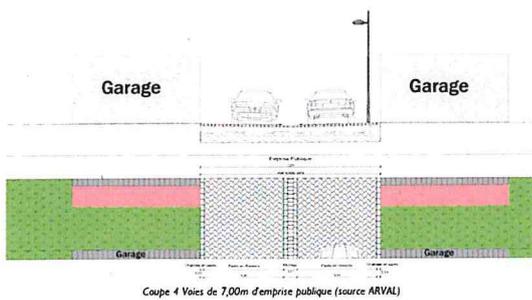
Coupe 2 : Voies de 15,00m d'emprise publique (source ARVAL)

Les « chaudioux » sont marqués au sol par de l'enrobé au centre de la voie et des espaces pavés à joints drainants de part et d'autre. Chaque rue offre des vues lointaines sur le grand paysage. Sa trame végétale crée une ambiance spécifique, en étant constituée d'essences locales à faible développement, adaptées au contexte urbain et à la densité du quartier résidentiel. Les alignements d'arbres ne sont pas monospécifiques, ils sont constitués de 3 essences différentes permettant d'identifier chaque rue.



Coupe 3 : Voie de 10,50m d'emprise publique (source ARVAL)

Les voies de 7m. (en jaune sur la carte n°5 ci-dessus) desservent les garages et les entrées des maisons. Elles sont plus ou moins minérales constituées de pavés à joints enherbés. Elles permettent des vues discrètes sur le devant des maisons et sont sans stationnement possible. Elles sont beaucoup plus intimes, formant des sortes d'unités de voisinage.



Coupe 4 : Voies de 7,00m d'emprise publique (source ARVAL)

L'ensemble des rues de l'écoquartier partageront les caractéristiques suivantes :

- Les matériaux de l'ensemble sont qualitatifs, durables et drainants sur une partie des surfaces ;
- les élargissements piétonniers de voiries (Maurice Dupuis) et les espaces interstitiels résultant de changement d'orientation géométrique seront propices à l'installation de petits lieux publics de nature différente ;
- les déplacements au sein du quartier respectent l'accessibilité pour tous : Pentes, largeur des cheminements, visibilité du mobilier, places de stationnement seront adaptées aux Personnes à Mobilité réduites ;
- les flux et les stationnements au sein des espaces publics dans un contexte résidentiel et urbain seront organisés selon le principe d'espace partagé. Il responsabilise les usagers et diminue la vitesse des véhicules à 20 km/h maximum dans tout le quartier.

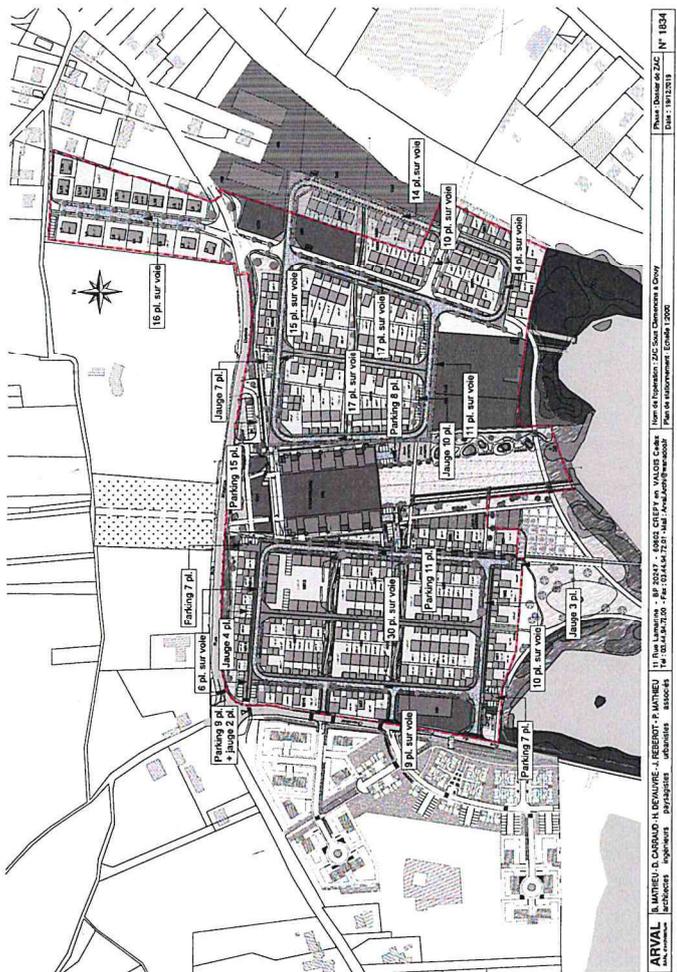
## Le stationnement

La gestion du stationnement au sein du quartier s'appuie sur les principes suivants :

- chaque maison possède deux places de stationnement aisément accessibles (garage et place de jour) ;
- chaque logement intermédiaire ou collectif comporte également deux places par logement (une place seulement pour les logements locatifs sociaux) et ces places sont préférentiellement prévues en sous-sol ou éventuellement en place de jour aisément accessibles pour les intermédiaires ;
- l'espace public comporte une place de stationnement aménagée pour trois logements ;
- des surfaces sont neutralisées sur le plan masse du quartier et correspondent à des jauges de stationnements publics supplémentaires (non aménagées dans un premier temps). Ces surfaces permettent l'évolutivité de l'offre en stationnement et d'atteindre une place de stationnement publique pour 1,6 logement. Ce dispositif permet la réversibilité de certaines surfaces ;
- les emplacements de stationnement sur espace public correspondent aux espaces résiduels prévus entre les entrées charretières et les espaces plantés d'arbres tiges et d'arbustes délimités par des bordures hautes infranchissables.

Le plan masse prévoit à ce jour 216 places de stationnement prévisionnelles (soit 57 places sur parkings et 159 places en stationnement le long des voies) auxquelles viennent s'ajouter 26 places potentielles (jauges).

Carte 6 : Plan de stationnement ( Source ARVAL)



### Les ordures ménagères

La collecte des ordures ménagères sera effectuée via des points d'apports volontaires disposés suivant le plan ci-dessous.



Carte 7 : Plan de positionnement des points d'apport volontaires d'OM (source ARVAL)

### Le parc et le bois des étangs

#### Le parc

Le parc constitue le cœur de la ZAC. La grande prairie orientée Nord - sud prolonge l'ouverture visuelle créée par le jardin (privatif) de la Chartreuse centrale jusqu'au bois des étangs. Elle assure la connexion entre le quartier urbanisé et la zone de nature.

De plus, les aménagements du parc introduisent des espaces de loisirs et de détente destinés à accueillir tout autant les habitants de l'écoquartier que ceux des communes avoisinantes : bassins paysagers, jardins familiaux, espaces de détente pour les familles et les enfants, cheminements piétons et cycles, vergers partagés, grandes prairies et pelouse libre, plantations arborées et installation de tables de pique-nique, aménagement des berges de l'étang Ouest.

#### Le bois des étangs

La partie sud du site est aujourd'hui occupée par trois étangs : un grand à l'Est (en appui de la voie ferrée), un moyen à l'Ouest (en appui du chemin du Pressoir Chevalier) et, enfin, un petit au Sud.

La concertation publique menée avec les habitants montre que ces derniers souhaitent garder le caractère « naturel » voire « sauvage » de ces étangs, avec la possibilité de se promener sans aménagement important. Les qualités écologiques du site plaident aussi dans ce sens pour préserver une forte naturalité aux abords des étangs.



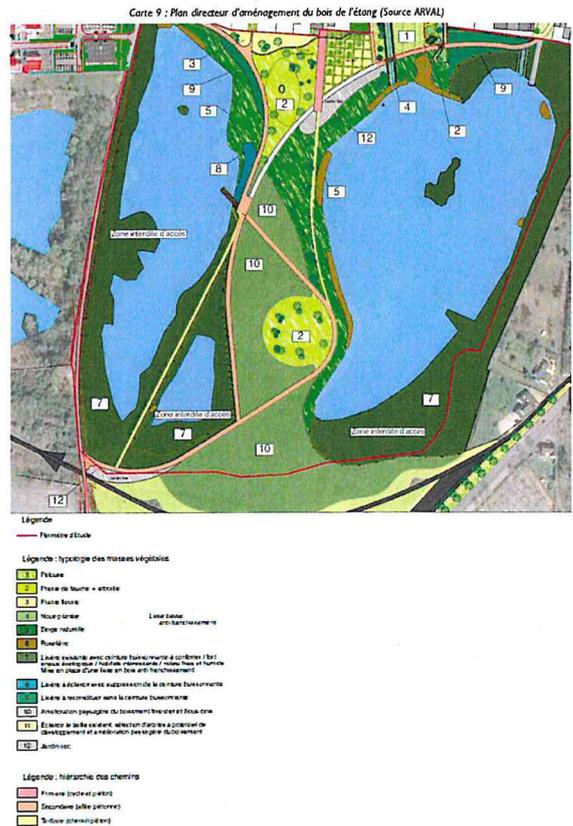
Carte 8 : Position des étangs (source ARVAL)

Une différence de traitement est prévue entre l'étang situé à l'est et celui situé à l'ouest.

L'étang Est, notamment parce que ses rives situées à l'Est sont très pentues (alés de la voie ferrée), est de caractère plus inaccessible et donc plus sauvage. Le projet propose de garder toute la berge Est et les boisements arrière qui l'accompagnent inabordable afin que la faune puisse s'y réfugier. Il est proposé aussi de garder inaccessible l'île qui est au centre pour les mêmes raisons. En revanche, le projet propose de niveler la partie Nord-ouest pour donner un accès visuel et une proximité physique à l'eau. C'est en effet à cet endroit qu'anciennement les habitants de Crouy venaient se baigner dans cet étang. Enfin, la roselière présente en partie ouest sera maintenue.

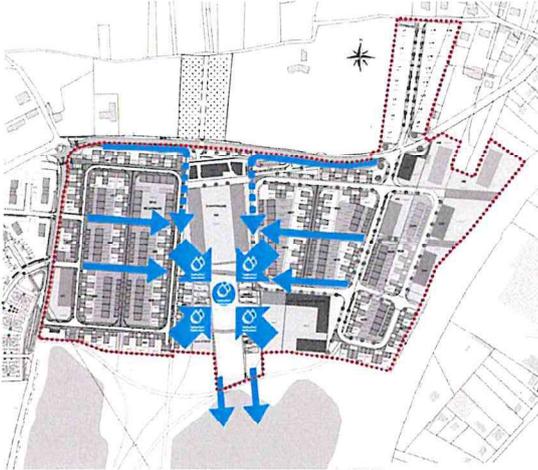
L'étang Ouest a lui aussi des berges très en pente. Des pontons de pêche aujourd'hui très dégradés y avaient été installés. Ces derniers vont être démontés pour des raisons de sécurité. La rive nord sera en partie ouverte pour créer une ouverture visuelle sur l'eau, tout en valorisant écologiquement les berges sous la forme d'une roselière ou d'un carrique.

#### Le plan directeur d'aménagement du bois des étangs





## La gestion des eaux pluviales



Carte 12 : Gestion des eaux pluviales (source ARVAL)

Afin de limiter l'impact de l'imperméabilisation du site et d'éviter la concentration des eaux pluviales en un seul point, la gestion à la parcelle a été privilégiée. Chaque parcelle (individuelle ou collective) aura l'obligation de gérer ses eaux sur son terrain d'assiette jusqu'à la pluie d'occurrence 20 ans.

Les perméabilités mesurées sur le site sont dans une fourchette de  $8 \times 10^{-5}$  à  $6 \times 10^{-4}$  m/s, ce qui est favorable à de l'infiltration avec des temps de vidange inférieurs à 48 heures. Toutefois, les études de variation de l'altimétrie de la nappe (entre 40,60m et 41,20m NGF) imposent d'avoir des dispositifs de gestion des eaux peu profonds pour conserver une épaisseur suffisante entre la surface de contact des eaux et la nappe.

Les eaux de trop-plein des organes privés de rétention des eaux privées seront évacuées superficiellement en direction des ouvrages publics.

En accord avec la police de l'eau, l'ensemble des eaux issues des espaces publics sera ramené vers les étangs existants. Les eaux transiteront par des collecteurs sous voiries puis par de vastes noues situées dans la prairie centrale. Ces dernières assureront la transition entre les exutoires des collecteurs et les étangs. Leur faible pente permettra d'assurer un abatement important des pollutions résiduelles pouvant provenir des eaux de voirie.

Page 25 sur 33

En complément, toutes les places de stationnement sont traitées en matériaux poreux afin d'assurer localement la rétention des pollutions liées aux véhicules.

Le nivellement du projet a été établi de manière à permettre les écoulements superficiels des trop-pleins issus des ouvrages de rétention en parcelle privée.

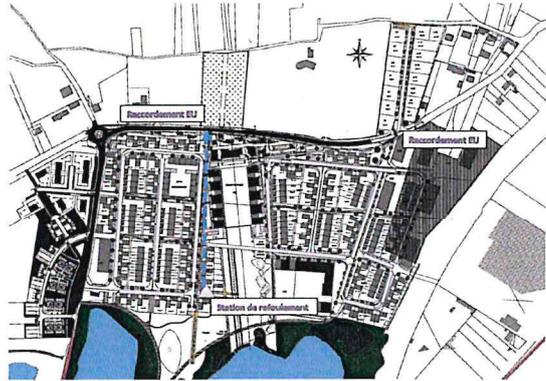
Le choix des matériaux de revêtement des accès piétons/cheminements dans les lots et les espaces publics doivent favoriser l'infiltration (les matériaux imperméables ne sont pas autorisés).

## La gestion des eaux usées

Un collecteur existe sous la rue Maurice Dupuis.

Du fait de la topographie du site, seul le terrain situé à l'amont de la rue pourra être raccordé gravitairement sur le collecteur existant.

Le reste de l'opération passera par une station de refoulement des eaux usées qui sera réalisée dès la première tranche de travaux. L'exutoire de cette station sera le collecteur de la rue Maurice Dupuis.



Carte 13 : Plan de gestion des eaux usées

Page 26 sur 33

## Gestion et financement des ouvrages réalisés

La SEDA assurera la maîtrise d'ouvrage de l'ensemble des travaux décrits ci-dessous.

Désignation des ouvrages	Gestionnaire	Financement et maîtrise d'ouvrage
<b>Voies</b>		
Voies interne à la ZAC	Ville de Crouy	SEDA
Réfection / Elargissement de la rue du Pressoir Chevalier	Ville de Crouy	Maîtrise d'ouvrage : SEDA Financement : - SEDA : 60 % - Ville de Crouy : 40 %
<b>Assainissement Eaux Usées</b>		
Canalisations - regards	GrandSoissons Agglomération	SEDA
<b>Réseau Eau Potable</b>	GrandSoissons Agglomération	SEDA
<b>Réseau HT</b>	ENEDIS	SEDA
<b>Réseau BT</b>	Ville de Crouy	SEDA
<b>Réseau éclairage public</b>	Ville de Crouy	SEDA
<b>Réseau téléphone (fibre)</b>	Aisne THD	SEDA
<b>Espaces verts</b>		
Parc public et jardins familiaux situé dans périmètre de la concession d'aménagement	Ville de Crouy	SEDA
Bois des étangs (verger, bois, prairies, étangs) situé hors périmètre de la concession	Ville de Crouy	Agglo
Noues et bassins d'infiltration	Ville de Crouy	SEDA

Page 27 sur 33

## 3-LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER

Pour mémoire, la volonté de l'Agglomération est de créer un quartier mixte et durable.

Un équipement d'échelle communale de type crèche pourra être intégré en rez-de-chaussée des bâtiments de logements collectifs du lot Co2, dans la Chartreuse Est (voir carte n°14, en page suivante).

Des commerces pourront s'installer en rez-de-chaussée des logements collectifs du lot Co1 donnant sur la rue Maurice Dupuis, dans la Chartreuse centrale.

Un béguinage pourra être réalisé en phase 2 sur le lot M12. Il accueillera des logements adaptés aux personnes âgées.

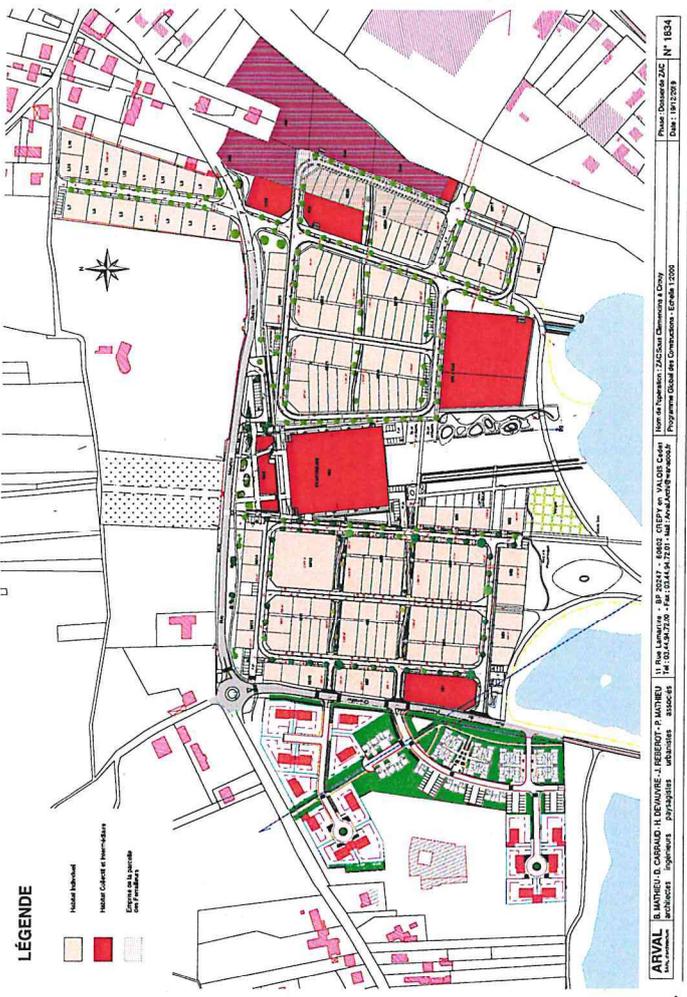
Le découpage des parcelles individuelles à l'intérieur des lots est indicatif.

La surface totale de terrain commercialisable est de l'ordre 78 606 m<sup>2</sup> et la surface de plancher totale pour l'ensemble de la ZAC est de 40 612 m<sup>2</sup>.

### Plan du programme global des constructions

Carte 14 : Plan du programme global des constructions (Source : ARVAL)

Page 28 sur 33



ARVAL  
 B. MATHIEU, D. CARROU, H. DEVAUDRE, J. REBERROT, P. ANTHREU  
 11 Rue Lamourin - BP 20247 - 69022 CROIX cedex  
 Tél: 04 78 49 72 26 - Fax: 04 78 49 72 01 - Mail: Arval@arval.com  
 Nom de l'opérateur: ZAC Sous-Démençin à Croix  
 Programme d'Etat des Concessions - Echelle 1/2000  
 Date: 19/12/2023  
 N° B34

ETAT DES CONSTRUCTIONS (Tableau par phase ARVAL)

Phase	Quantité (potentiel)	Empreinte globale	Charge foncière à commercialiser	Empreinte publique totale
Phase 1 - QUARTIER (SUD)	HABITAT Maison individuelle Collectifs et intermédiaires Total: 20 269 m²	Nbr de logt 31 62 93	5 540 m² 4 326 m² 9 866 m²	18 800 m²
Phase 2 - QUARTIER (SUD EST)	HABITAT Maison individuelle Collectifs et intermédiaires Total: 7 069 m²	Nbr de logt 31 0 31	2 660 m² 0 m² 2 660 m²	8 710 m²
Phase 3 - CHAMPELITE	HABITAT Maison individuelle Collectifs et intermédiaires Total: 10 789 m²	Nbr de logt 18 90 108	7 000 m² 9 330 m² 16 330 m²	11 800 m²
Phase 4 - QUARTIER (EST)	HABITAT Maison individuelle Collectifs et intermédiaires Total: 21 216 m²	Nbr de logt 86 82 168	11 610 m² 3 500 m² 15 110 m²	17 610 m²
Phase 6	HABITAT Maison individuelle Collectifs et intermédiaires Total: 9 340 m²	Nbr de logt 16 0 16	8 330 m² 0 m² 8 330 m²	8 330 m²
<b>TOTAL</b>	<b>64 224</b>	<b>704</b>	<b>61 716 m²</b>	<b>50 840 m²</b>

Stationnements publics: 63 + 7 potentiels (Phase 1), 8 + 6 potentiels (Phase 2), 15 + 15 (potentiels sans commerces) + 24 potentiels (Phase 3), 20 + 21 potentiels (Phase 4), 20 + 15 (multiplicatives) + 60 potentiels (Phase 6), 223 + 15 (multiplicatives) + 80 potentiels (TOTAL).

Tableau 1 : Programme des constructions par phases (source ARVAL)  
 Page 30 sur 33

### 4-LES MODALITÉS PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

#### CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC "Sous-Démençin" à Croix Modalités prévisionnelles de financement

	BOUQUET 2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
<b>DEPENSES</b>																					
<b>TOTAL FONCIER</b>																					
Travaux VDD	1 139 342	217 238	1 100 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000
Travaux de construction des logements (CIPA)	7 120 300	780 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000	1 100 000
<b>TOTAL TRAVAUX</b>	8 259 642	1 000 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
Etudes et honoraires VDD	70 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000	140 000
Etudes et honoraires construction	2 100 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000
<b>TOTAL ETUDES</b>	2 170 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000	350 000
<b>TOTAL DEPENSES ET</b>	10 429 642	1 350 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000	2 550 000
<b>RECETTES PREVISIONNELLES</b>																					
TOTAL FONCIER	20 110 000	4 100 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000	8 200 000
TOTAL TRAVAUX	8 259 642	1 000 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000	2 200 000
<b>TOTAL RECETTES</b>	28 369 642	5 100 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000	10 400 000
<b>TOTAL RECAPITULATIF</b>	17 940 000	3 750 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000	7 850 000

## 5-L'ETUDE D'IMPACT

L'étude environnementale de la ZAC « Sous-Clémencins » jointe au dossier a été réalisée et mise à jour aux dates suivantes :

- Juillet 2012 : étude d'impact initiale ;
- Janvier 2014 : étude complémentaire sur le périmètre d'extension occupé par l'entreprise Maillard ;
- Janvier 2015 : réponse à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Novembre 2019 : mise à jour complète de l'étude d'impact initial, sur le périmètre de la ZAC créée par délibération du 17 mars 2016.
- Mai 2021 : Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale et une mise à disposition du 17 mai 2021 au 18 juin 2021

## 6- ANNEXE :

- Courrier de Monsieur Le Maire de CROUY confirmant sa participation financière relative à l'aménagement de la Rue du Pressoir Chevalier



Monsieur Le Président  
GRANDSOISSONS Agglomération  
11 avenue François Mitterrand  
Les Terrasses du Mail  
02880 CUFFIES

CROUY, le 22 juin 2021

Objet : ZAC CROUY « les Sous Clémencin »  
Projet de programme des équipements publics à réaliser

Monsieur Le Président,

Dans le cadre de l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC des Sous Clémencin à CROUY et conformément à l'article R311-7 du code de l'urbanisme, je vous confirme par la présente mon accord sur le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone :

- le principe de la réalisation de ces équipements,
- les modalités de leur incorporation dans le patrimoine de la commune
- la participation de la commune de CROUY, sous réserve de l'accord de la SEDA concernant l'échelonnement des paiements concernant les coûts induits pour la commune des travaux prévus dans la rue du Pressoir Chevalier (en 2024, 2025 et 2026).

Le Maire,



C. PLATRIER



# AMENAGEMENT DE LA ZAC « SOUS-CLEMENCINS » CROUY (02)



## RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

Novembre 2019 – Rev Mai 2021

Observations  
Révisé par



ZAC du Chevaleret  
5 rue des Moulins  
52200 Croisy-Beaucourt  
03 27 97 38 39



Agence Nord  
5 rue des Moulins  
52326 Solesmes  
03 27 97 38 39



Agence Est  
6 place Saint-Claude  
51000 Châlons-en-Champagne  
03 26 84 05 01



Agence Ouest  
380 rue de la République  
27300 Le Val-de-Vieilleux  
02 32 23 53 28



Agence Val de Loire  
Présidente d'Entreprises du  
Rue de la Chevâle-Duif  
43400 Salmur  
02 41 51 38 39



Agence Sud  
Rue de la Chevâle  
03 50 64 04 65

SEDA - AMENAGEMENT DE LA ZAC-SOUS-CLEMENCINS

### Table des matières

Préambule.....	4
1. Le projet.....	5
2. Etat initial du site et principaux enjeux.....	5
2.1. Milieu physique.....	5
2.2. Le milieu naturel.....	8
2.3. La santé.....	10
2.4. Le milieu humain.....	10
2.5. Le patrimoine paysager et historique.....	12
3. Incidences et mesures.....	12

SEDA - AMENAGEMENT DE LA ZAC-SOUS-CLEMENCINS

### Préambule

Grandssossons Agglomération a décidé de porter l'aménagement sur 26,6 ha d'un éco-quartier résidentiel sur le site « Sous Clemencins » à Crouy, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique du territoire et de rapprocher les zones d'habitat et les zones d'emploi. Le projet a été déclaré d'intérêt communautaire par délibération n° 9 du 5 mai 2011, modifiée par telle n° 18 du 13 février 2014, et a donné lieu à la création d'une zone d'aménagement concerté par délibération n° 26 du 17 mars 2016.

Ce projet urbain s'inscrit dans une réflexion territoriale d'ensemble portée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Sossennois approuvé en 2012, en lien avec le porteur de projet : l'agglomération concerne la plupart des emplois, mais les personnes qui y travaillent résident de plus en plus en dehors du territoire communal, ce qui engendre des déplacements pendulaires importants. Ce phénomène est dû pour partie au déficit d'offre de logements attractifs et abordables sur le territoire.

La politique volontariste de constructions de logements menée par Grandssossons Agglomération vise à proposer une offre qui tend à inverser cette tendance, en limitant à la fois l'étalement urbain, consommateur de terres agricoles et naturelles, et les déplacements pendulaires de longues distances, générateurs de congestions routières, de pollution atmosphérique et de difficulté d'acheminement par les transports en commun.

Bout sur le concept « habiter un parc », le projet s'inscrit dans une démarche de haute qualité environnementale qui a donné lieu à la signature de la charte Eco Quartiers le 16 juin 2016 avec le Ministère du Logement et de l'habitat Durable en vue de la labellisation du quartier.

L'objectif de Grandssossons Agglomération est ainsi de réaliser une opération qualitative et exemplaire en termes de qualité urbaine, paysagère et architecturale, de densité d'habitat, de mixité des formes urbaines, de mixité des statuts d'occupation, de modes de déplacement, de préservation et de valorisation de l'environnement existant, de consommation et de production énergétique.

#### L'étude d'impact

Le projet initial fait l'objet d'une première étude d'impact en juillet 2012, puis d'un complément en janvier 2014 suite à l'extension du périmètre. L'actualité environnementale a émis un avis sur le projet le 16 avril 2014.

Le présent document est le résumé non technique de l'étude d'impact qui apporte les compléments nécessaires afin de prendre en compte ces recommandations, les évolutions du projet et celles du cadre législatif et réglementaire du code de l'environnement.

1. Le projet

Granddossiers Agglomération a décidé de porter l'aménagement sur 25,6 ha d'un éco-quartier résidentiel sur le site « Sous cleménis » à Croisy, afin de répondre aux besoins liés à la croissance démographique du territoire et de rapprocher les zones d'habitat et les zones d'emplois.

Le programme propose 489 logements au total, et se compose de maisons en bande, de maisons à patio, d'un bâtiment pour personnes âgées, d'habitants individuels superposés et de logement collectifs structurant un « U » autour de prairies en continuité du parc, « les deux Chartruses ».



2. Etat initial du site et principaux enjeux

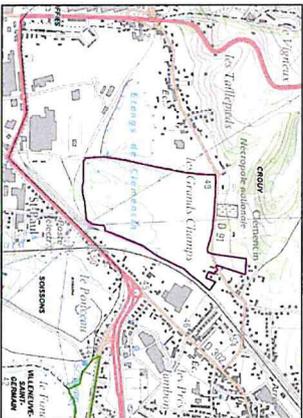
2.1. Milieu physique

Relief

Croisy se situe au pied de plateaux dominant la vallée de l'Alsine. Au Nord de la commune, le plateau culmine à environ 150 mètres.

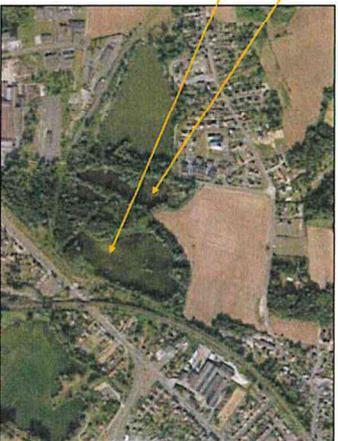
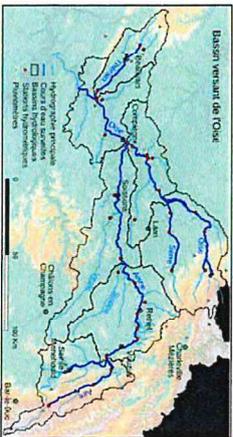
La site est traversé par la rivière Jodenne qui se jette dans l'Alsine sur le territoire de la commune.

La zone d'emprise est située au bas de coteaux boisés, elle présente une topographie peu marquée, avec une légère pente du Nord au Sud, de 45 à 40 mètres d'altitude au niveau des étangs.



Il existe deux étangs sur la zone d'emprise, les étangs de Cleménis. Ces deux vastes étangs (à l'est un de 4,1 hectares, et à l'ouest un de 2,2 hectares) sont formés sur d'anciennes gravières et représentent un enjeu important dans l'aménagement de la zone.

Ces étangs entrent dans l'inventaire des zones humides de la DREAL Vendée.

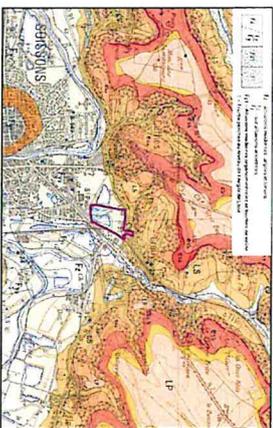


■ Géologie et ressource en eau souterraine

La zone se caractérise par la présence de formations alluvionnaires, recouvrant les sables et grès du Trias, qui eux recouvrent les formations crayeuses. Les nappes potentiellement présentes au niveau du site sont :

- Nappe alluviale → libre superficielle, d'accompagnement d'un cours d'eau, forte vulnérabilité.
- Nappe des sables charnières → semi captive mais devenant libre en exploitation, vulnérabilité moyenne.
- Nappe de la craie → captive, profonde, très faible vulnérabilité.

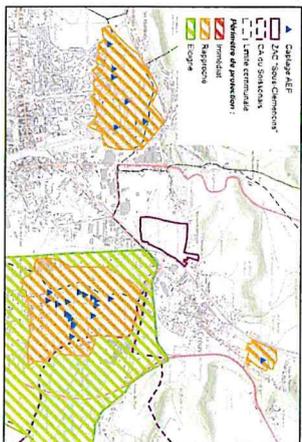
Il est à noter la présence à moins de deux kilomètres d'importants champs captant (Fond du Ham et Porcherai, et hippodrome). Néanmoins, la zone d'emprise n'est pas concernée par un captage d'alimentation en eau potable ni par un périmètre de protection.



■ Ressource en eau superficielle

Le site se localise dans le bassin versant de l'Alsine. Il se situe au niveau d'un méandre, le cours de l'Alsine passant à 700 m à l'est du site, et à 1 km à l'ouest. La Jodenne est un petit ruisseau qui naît à proximité de Larrau et se jette dans l'Alsine à proximité de Croisy (son nom devient alors « ru de Saint-Médard »). Il passe à environ 300 m à l'est du site.

L'Alsine au niveau de la commune de Saissons appartient à la masse d'eau n°FRH0211 = « l'Alsine, du confluent de la Vasse (exclue) au confluent de l'Oise (exclue) ». Son objectif de qualité est l'atteinte du « Bon potentiel pour 2021 ». Aujourd'hui, sa qualité physico-chimique est peu satisfaisante, les paramètres déclassants sont les matières azotées et particules en suspension.



2.2. Le milieu naturel

■ Zones naturelles d'intérêt reconnu et trame verte et bleue  
Aucune zone naturelle d'intérêt reconnu n'est présente à moins de 1800 m du projet. La zone la plus proche, à savoir la ZNIEFF de Type 1 « Coteau de la Pierre frite à La Perrière », est à environ 1800 m au nord-est.

Aucun élément constitutif de la carte des continuités écologiques des Hauts-de-France figurant dans le SDUDDET n'est concerné par la zone d'étude. Cette dernière est toutefois incluse dans une zone à enjeux d'identification de corridors boisés.

La quasi-totalité de la zone d'étude est identifiée comme « Zone à Dominante humide » dans le SDAGE 2016-2021.

■ Flore et habitats naturels

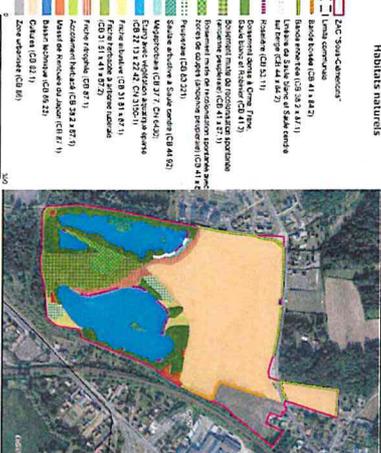
Les étangs et leurs végétations associées (berges boisées, végétations aquatiques et néophytiques...) présentent des enjeux modérés du point de vue floristique au sein de l'aire d'étude. Néanmoins, leurs potentialités ne peuvent s'exprimer de manière optimale, en raison de l'embranchement des berges et de leur profil abrupt. Les végétations subaquatiques en particulier (fossilières, parvo-rosetières, cartilagineuses) apparaissent très relictuelles.

Seul l'étang Est comporte des berges plus hétérogènes avec quelques linaires de roselières à Roseau commun et semble écologiquement plus intéressant que l'étang Ouest, plus artificialisé (plusieurs cabanes de pêche en rive ouest).

Les deux étangs accueillent toutefois des végétations aquatiques (Juncus, bien qu'éparses, constituent des habitats d'intérêt communautaire. Aucune espèce végétale protégée n'a été observée. Toutefois, une espèce patrimoniale en Hauts-de-France est présente : le Myosotis des bois (déterminant de ZNIEFF).

Enfin, il est à noter la présence de plusieurs espèces exotiques envahissantes dont la Renouée du Japon, assez abondante.

Habitats naturels



■ Faune  
En raison de la présence de l'arsénine locale et du Gomphe à pinces, respectivement « rare et en danger d'extinction » et « rare et vulnérable », les enjeux pour les insectes sont considérés comme forts au niveau des plans d'eau. Ils sont également modérés au niveau des espaces de végétations spontanées autour des étangs (diversité importante).

Les enjeux pour les amphibiens sont globalement faibles. Deux espèces communes en Picardie ont été observées au sein des étangs. La présence d'Écraiss américaine et de poissons carnassiers limite fortement l'intérêt des étangs pour la reproduction de ce groupe. Compte tenu de la présence de la Colymbus hétéroclite en plusieurs endroits dans la zone des étangs, les enjeux liés aux reptiles sont considérés comme modérés à cet endroit.

Les enjeux pour les oiseaux sont quant à eux qualifiés de faibles pour les parcelles cultivées, de moyens pour les bosquets et boisements et de forts pour les zones de roselières. Ils sont également forts pour les îlots, en raison de leur proximité.

Les enjeux liés aux mammifères terrestres sont modérés au niveau des espaces entourant les étangs (présence du Hérisson d'Europe, protégé).

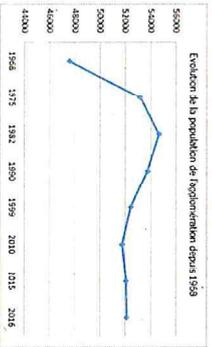
Les enjeux liés aux chauves-souris sont quant à eux qualifiés de forts à très forts au niveau des étangs et des végétations arborées autour. L'absence du Murin à oreilles échancrées et du Grand Rhinolophe -Annexe II de la Directive Habitats-, de plusieurs autres espèces patrimoniales, intérêt des habitats comme zone de chasse et de déplacement, et la possibilité de présence de Gîtes (microbiote). Ils sont également modérés au niveau des habitats de classe en périurbain.

■ Synthèse et hiérarchisation des enjeux globaux

Afin de réaliser la synthèse globale des enjeux écologiques, les enjeux obtenus pour chaque groupe taxonomique et pour chaque entité d'habitat du site sont superposés selon une codification précise :

- Lorsqu'une zone cumule des enjeux forts pour au moins deux groupes taxonomiques, le niveau d'enjeu devient majeur.
- Lorsqu'une zone cumule des enjeux modérés pour au moins trois groupes taxonomiques, le niveau d'enjeu devient fort.
- Dans tous les autres cas, on retient le niveau d'enjeu le plus élevé.

On aboutit ainsi à une carte de synthèse globale des enjeux.



■ Activités et équipements

Il y a à Croisy 5 exploitations agricoles, faisant essentiellement de la grande culture.

La présence des différentes activités économiques, commerces, équipements scolaires, culturels et sportifs confère à Croisy une certaine attractivité.

■ Urbanisme

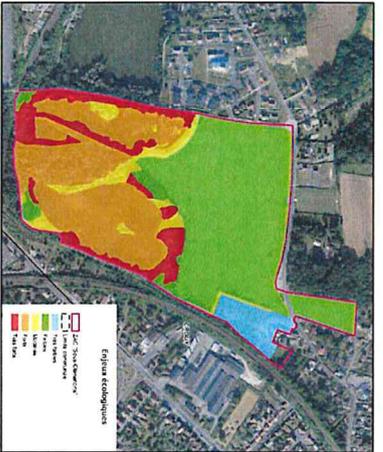
Le PLU : Le projet est compatible avec la réglementation de la zone AU au Nord et NI pour l'aménagement des étangs. Par contre, il n'est pas compatible avec la zone N au Nord-Est du périmètre et la zone M au Sud des étangs. Une procédure de modification ou de révision du PLU sera nécessaire, en cohésion avec les orientations du SCOT.

■ Le SCOT : le projet est compatible avec les orientations du SCOT.

■ Déplacements et trafic

Le trafic : Le site d'étude a déjà des liaisons périphériques avec le centre de Croisy, les quartiers riveurs et Soissons.

Des campagnes routières ont été effectuées en avril 2012. L'observation principale est que les trafics sont pendulaires, et plus importants en semaine que le week-end.

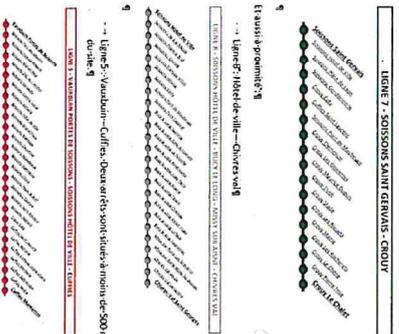


■ Prise en compte des enjeux écologiques et évolution du projet

Suite à l'analyse de l'état initial du patrimoine naturel de la zone d'étude, il est apparu que le projet initial risquait d'engendrer, dans certains secteurs, des impacts forts sur le milieu naturel.

Ces impacts ont nécessité des mesures d'évitement, qui ont entraîné les modifications parfois importantes du projet ayant abouti au projet final.

Transport collectif : Il existe une ligne de bus gérée par le SITUS, la ligne 7 : saint Gervais - Hôtel de ville (Soissons) - Croisy. Deux arrêts sont situés à moins de 500 m du site.



Déplacements doux : Il y a peu de cheminements doux de type cheminement piétons et cyclistes arrivant sur le site : une piste cyclable existe rue René Cœur et une bande vers Soissons, le long de l'Avenue de Loni. Les cheminements doux restent à créer.

Les principaux impacts détectés sur ce projet initial et les mesures d'évitement mises en œuvre sont présentées au § 6.4.1. de l'étude d'impact.

Le scénario d'aménagement retenu a donc vu une évolution du projet sur les points suivants :

- Maintien des roselières existantes et suppression des « pilgès » projetées ;
- Limitation du nombre de pontons/observations ;
- Préservation totale de la berge Est de l'étang Est (le long de la voie ferrée), afin de maintenir une zone de quiétude de l'avifaune, avec interdiction d'accès par un système de végétation dissuasive ;
- Diminution et différenciation des chemins (exemple : chemins stabilisés pour accessibilité du parc et chemins en mélange terre-éclaire avec végétation herbacée) ;
- Suppression des chemins sur la voie ferrée de Saint-Gobain et maintien des rails le plus au Nord.

2.5. Le patrimoine paysager et historique

Patrimoine : Il n'y a aucun monument historique, site ou ZPPAUV sur le périmètre ou à moins de 500m.

Une Nécropole Nationale présentant une vue large sur le secteur d'étude

- On peut signaler une vue particulière sur deux monuments historiques classés de la ville de Soissons depuis le haut de la nécropole française jouant le rôle de ZAC au nord :
- L'abbaye de Saint-Jean-des-Éperons (1,33 hectare) ;
- L'abbaye de Saint-Denis-et-Saint-Protais (1,25 hectare) ;



Tourisme et usages : Des usages non contrôlés liés à la balade et à la pêche le long des étangs. Un circuit de randonnée longe la limite Nord du secteur d'étude.

Paysage : Le site est dans la continuité de l'urbanisation actuelle et à l'arrêt des cotreaux de la vallée de l'Aisne. De nombreuses vues se présentent sur les cotreaux boisés.

Le site a néanmoins une identité peu marquée due à un abandon partiel des deux étangs et des espaces « naturels » qui le constituent.

Un contexte industriel est prégnant, marqué par des usines, silos et zones de stockage.

2.3. La santé

■ Qualité de l'air

La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Sur le site, une modification des polluants atmosphériques (CO, CO<sub>2</sub>, COV, NOX, PM10, SO<sub>2</sub>) a été réalisée. Celle-ci permet de conclure qu'aucun ne dépasse les valeurs limites pour la santé humaine.

■ Bruit

Une campagne de mesures de bruit a été menée comportant des mesures de bruit routier afin d'estimer l'impact des voies déjà existantes autour et dans la zone du projet, ainsi que des mesures de bruit sur 24 h en 5 points de manière à caractériser le niveau sonore moyen à l'extérieur de la zone.

Résultats : on constate que la zone d'étude est placée dans une ambiance sonore modérée, sauf le long des axes routiers (rue Dupuis, Av de Loni).

■ Risques naturels et technologiques

La zone d'emprise n'est pas identifiée comme susceptible d'être concernée par des risques naturels, tels que mouvements et glissements de terrain, inondations, fondissements.

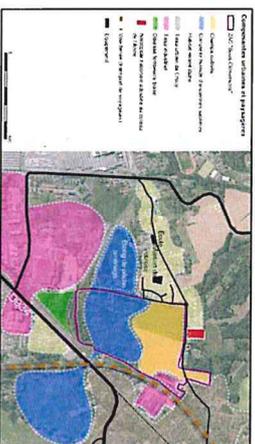
La zone d'emprise n'est pas sensible aux risques technologiques (sites SEVESO, sites pollués...). La commune de Croisy est identifiée comme sensible aux risques liés au transport de matières dangereuses.

2.4. Le milieu humain

■ Démographie et emploi

Depuis 1975, la population diminue à Croisy, comme dans le Soissonnais. Une hausse est enregistrée depuis 1999.

Le taux de chômage à Croisy est de 12,4 % en 2009, 14,4% au niveau départemental.



3. Incidences et mesures

La méthodologie générale a consisté à dresser un état initial et prospectif du site et à établir une synthèse des enjeux relevés par thématique. Les effets potentiels du projet sur l'environnement et sur la santé ont été évalués. Le cas échéant, des mesures de correction et/ou d'accompagnement ont été prescrites.

En phase chantier, le projet aura des incidences temporaires sur l'environnement. Pendant les travaux toutes les précautions seront mises en œuvre pour en limiter les nuisances et les incovenients : informations des riverains et des usagers, déviations, respect des normes de précaution et de sécurité, arrosage des zones de chantier par temps sec, surveillance, adaptation du planning d'orientation aux cycles de la faune, ...

Le projet n'aura pas d'incidence significative sur les composants du milieu physique : relief, climat, sous-sol, ressource en eau souterraine et superficielle. Des mesures d'accompagnement du projet seront prises par la maîtrise d'œuvre.

Concernant les eaux souterraines, le projet ne présente pas d'incidence significative sur l'alimentation, la qualité des nappes et leur usages. Pour limiter au mieux les risques de dégradation de la nappe superficielle, les eaux pluviales seront collectées par une grille avaloirs muni de décanéation et de noue de dépollution qui permettra de diminuer leur charge en hydrocarbures, MES et métaux lourds avant leur rejet à l'étang Est.

Par ailleurs, la nappe de la crête est ici peu vulnérable en raison des formations géologiques imperméables qui la protègent.

Concernant les eaux superficielles, le projet n'aura pas d'incidence significative ni sur l'aspect quantitatif ni qualitatif grâce aux dispositifs de gestion mis en place. En effet, les eaux d'écoulement en surface (chaussée et parking) seront collectés par des avaloirs à grilles équipés de cloisons siphonnées avec filtrant avant leur traitement dans des noues de dépollutions et rejet vers l'étang Est du Clemenceis.

La gestion des eaux pluviales de la zone s'appuiera ainsi sur les techniques d'assainissement dites « alternatives ». Le principe de base de ces techniques est le tamponnement des eaux pluviales.

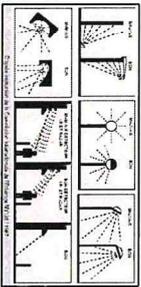
Concernant le milieu naturel, tenant compte du fait que le projet ne concerne que les espaces agricoles au Nord des étangs, ne comportant que peu de végétations spontanées, les impacts de la phase travaux seront globalement faibles, voire très faibles, et non significatifs.

Une mesure spécifique a toutefois été définie pour l'avifaune, afin d'éviter le risque de destruction d'individus ou de dérangement en période de nidification :

le début des travaux de suppression des végétations devra être compris entre fin août et début février (hors période de nidification).

En phase de fonctionnement, les seuls impacts significatifs identifiés concernent les insectes (perturbation par l'éclairage nocturne), les oiseaux (déplacement en période de nidification par la fréquentation humaine des étangs, et perturbation en migration par l'éclairage nocturne) et les chauves-souris (perturbations de zones de chasse par l'éclairage nocturne).

Des mesures ont été préconisées afin de réduire cet impact à un niveau très faible et non significatif : plan de mise en lumière adapté et raisonné, intégration d'équipements destinés à préserver la tranquillité des étangs pour l'avifaune.



Enfin, la valorisation écologique de l'aménagement, avec la plantation d'espèces indigènes, la réalisation d'un plan de gestion différencié des espaces publics, l'incitation à la gestion écologique des jardins... a été proposée au titre des mesures d'accompagnement.

D'autre part, l'opération d'aménagement de Crouy n'aura pas d'incidence sur le réseau Natura 2000 (le site le moins éloigné étant à plus de 12 km). Les milieux en présence ne sont pas propices à l'accueil des espèces ayant justifié la désignation de ce site et des autres sites environnants, et la distance séparant ces sites de l'emprise du projet permet d'éviter tout impact sur leurs habitats.

De même, aucune incidence sur les ZNIEFF n'est à considérer, la ZNIEFF la plus proche, à 1800 m au Nord-Est, ayant été inventoriée en raison de la présence de bosquets et de ruisseaux calcicoles, non représentés sur la zone d'étude.

Enfin, la réalisation du projet entranera l'urbanisation de la partie nord de la zone d'étude, aujourd'hui en culture et pourrait engendrer une rupture de continuité écologique au niveau local. Néanmoins, le projet intégrera des aménagements « éco-paysagers adaptés, qui permettront de maintenir la perméabilité écologique du secteur.

Concernant la qualité de l'air, le projet ne présente pas d'impact significatif sur la qualité de l'air. Des prescriptions environnementales sont à prendre en compte en phase de travaux.

Concernant l'acoustique, des prescriptions environnementales sont à prendre en compte en phase de travaux. Le trafic sera augmenté, mais l'étude de circulation a montré que les réseaux avaient une capacité suffisante, le trafic sera donc fluide.

Concernant l'activité et la démographie, le projet présente une incidence positive sur la population de Crouy, l'activité économique et ses équipements qui seront adaptés. Il permettra en outre la pérennisation et le développement des écoles.

Concernant le document d'urbanisme, le projet n'est pas compatible avec la réglementation de la zone N. Une procédure de modification ou de révision du PLU sera nécessaire conformément au L123-13 du Code de l'Urbanisme.

Le projet présente une incidence négative sur le foncier. Des procédures d'acquisition foncière se sont déroulées à l'amiable. Une DUP restera nécessaire pour un unique propriétaire.

Concernant l'intégration paysagère, le projet parvient à offrir une typologie urbaine offrant une diversité d'ambiances paysagères. Sa composition entre dans la continuité de l'urbanisation existante et situe le quartier dans son contexte paysager large.

La conception du projet a travaillé aussi beaucoup sur la relation homme/nature en tenant d'offrir un cadre de vie intime et verdoyant aux futurs habitants du quartier tout en le densifiant.

**Densité et qualité architecturale**

Une densité d'environ 30 logts / ha afin de limiter l'empreinte  
Traitement urbain  
Trillies de parcelles et typologies de logements variés  
Logements individuels avec jardin privatif, logements intermédiaires avec terrasses



**Revitalisation des étangs au sein d'un espace de nature accessible**

**Étang Est :**  
 En partie accessible pour préserver sa biodiversité  
 **Étang Ouest :**  
 En partie aménagée  
 **Proposition :** Investir la concentration :  
 Organiser des sentiers nature avec des aménagements pour des usages multiples (bataillon, birdwatching...)

Accusé de réception en préfecture  
N°1846-DE  
002-240200477-20210701-21  
Date de télétransmission : 12/07/2021  
Date de réception préfecture : 12/07/2021

GRANDSOISSONS AGGLOMÉRATION  
Copie conforme  
Rendue exécutoire après  
visa de la Sous-Préfecture  
en date du : **12 JUL. 2021**