

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
séance du jeudi 17 mars 2016

nombre de membres		
afférents au conseil de communauté	en exercice	qui ont pris part aux délibérations
64	64	54

L'an deux mil seize, le jeudi dix sept mars , le Conseil de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, régulièrement convoqué, s'est réuni, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean Marie CARRE

Convocation en date du
04/03/16
date d'affichage
21 MARS 2016

PRESENTS

Mesdames Prémont, Lemoine représentée par Mme Sobata, Sobata, Giraudet, Hugé, Cordevant, Champenois, Miquel, Combes, Kasprzak, Letrillart, Deville-Cristante, Parisot, Errasti, Chevalier, Maarouf représentée par Mme Deville-Cristante, Zanutto, Pelletier, Pertois, Legrand, Tuloup, Quéant, Lebée-Delattre Klein représentée par M Raverdy

Messieurs Penasse, Mathaut, Montaron, Beaudon, Massias, De Baere, Van Mello Moitié, Corneille, Walkowiak, Caudron, Couvreur G, Camacho, Leroux Couvreur F, Carré, Dufour, Crémont, Bonnaud, Vanier, Hanse, Louvet, Engrand, Tordeux P représenté par Mme Letrillart, Bureau, Sow représenté par M Bonnaud, Mouny, Delattre, Bertin, Raverdy

N° 26	rapporteur
Habitat	F DELATTRE
ZAC « Sous-Clémencins » à Crouy /- Bilan de la concertation / Création de la ZAC	

Par délibération n°9 en date du 5 mai 2011, la Communauté d'agglomération du Soissonnais déclarait l'intérêt communautaire de l'aménagement du secteur « Sous Clémencins » à Crouy dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concertée à vocation d'habitat.

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 le 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 à tous les besoins (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 délibération n°12 en date du 26 novembre 2009 complétée par la délibération n°16 en date du 2 octobre 2014, le conseil communautaire a délibéré sur la mise en œuvre d'une concertation préalable. Cette concertation publique s'est déroulée pendant toute la durée de l'étude du projet selon les modalités suivantes :

- Parution d'au moins un article dans le journal intercommunal ACTION ;

- Organisation d'au moins une réunion publique d'information et d'échange en mairie de Crouy ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné à recevoir les remarques du public dans les locaux de la Communauté d'agglomération du Soissonnais, 11 avenue François Mitterrand à Cuffies aux jours et heures d'ouverture habituels ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné à recevoir les remarques du public dans les locaux de la mairie de Crouy aux jours et heures d'ouverture habituels.

Sept ateliers de travail et deux visites de sites ont été organisés entre mai et décembre 2011 en partenariat avec le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement de l'Aisne (CPIE).

Trois réunions publiques d'informations et d'échanges ont été organisées aux dates suivantes : le 4 mai 2011, le 29 mars 2012 et le 3 février 2016.

Plusieurs articles ont été publiés dans le journal intercommunal ACTION de mai 2010 à février 2016.

Des informations relatives au projet ont été publiées sur le site internet de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais.

Des supports d'information ont été affichés dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et dans ceux de la mairie de Crouy.

Au cours de cette concertation, les thématiques présentées ci-dessous ont été abordées¹. Leur prise en compte a permis de faire évoluer le projet :

1) Cadre de vie

- traitement des nuisances sonores issues de la proximité avec la voie ferrée, de la rue M. Dupuis et de l'entreprise de récupération de métaux

Une campagne de mesures de bruits a été menée, elle stipule que le secteur se situe dans une ambiance sonore modérée. L'étude d'impact environnemental propose des mesures pour réduire ces nuisances (réduire la vitesse sur la rue M. Dupuis par exemple). Le déplacement de l'entreprise de récupération de métaux est envisagé sur le long terme.

- densité du projet

La densité respecte les préconisations du Schéma de Cohérence Territorial (environ 35 logements/ha). Le parti d'aménagement vise à regrouper les habitations sur le secteur nord de manière à libérer de vastes espaces verts ouverts au public aux abords des étangs.

2) Insertion du projet dans l'environnement urbain

- liaisons entre le nouveau quartier et le tissu urbain existant

L'aménagement du secteur « Sous-Clémencins » permet d'établir la liaison entre les deux hameaux existants de Crouy : « Les Clémencins » et le « centre bourg » et d'assurer une continuité d'urbanisation le long de la rue M. Dupuis. La principale liaison routière se fera par la rue M. Dupuis. D'autre part, un réseau de circulations douces (piétonnes et cyclistes) est prévu au sein du futur quartier et en direction du centre-ville de Soissons. L'idée est de renforcer les trajets de courte distance pour accéder aux équipements, services, commerces et emplois.

3) Équipements et services

- les équipements publics et leur fonction

¹ cf. Bilan de la concertation annexée à la présente délibération.

Un emplacement est réservé au sein de l'opération afin d'accueillir les équipements nécessaires en fonction des besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants. La création du parc permettra de bénéficier de surfaces récréatives. Par ailleurs, le quartier bénéficie de sa proximité avec certains équipements déjà existants : école des Clémencins, maison de retraite des Gloriettes etc.

- l'implantation de futurs commerces au sein de l'opération

Des commerces de proximité auront pour vocation de compléter l'offre déjà existante sur la commune et de desservir les hameaux excentrés du centre-ville (quartier des Clémencins et, à plus large échelle, la commune de Cuffies). Leur accès sera facilité depuis la rue M. Dupuis.

3) Programmation de logements et parti architectural

- les types de logements à construire et les publics ciblés

Les logements proposés répondront aux besoins de chacun : jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété, personnes éligibles aux plafonds du parc social, personnes âgées à la recherche d'un logement adapté etc. Les formes urbaines seront donc diversifiées : logements individuels, intermédiaires et collectifs de manière à privilégier la mixité sociale et intergénérationnelle.

- parti architectural et hauteur des constructions

La plupart des logements prévus sont des maisons individuelles (R+I maximum). Les bâtiments collectifs s'élèveront à R+2 maximum. D'autre part, il est prévu que les futures constructions respectent un cahier des charges afin de garantir l'harmonie du quartier.

- performances énergétiques des bâtiments

Le projet intègre le principe de bio-climatisme pour l'orientation et la conception des bâtiments. Les normes de construction en vigueur au moment des travaux en termes de performances énergétiques seront respectées.

4) Circulations et stationnements

- vitesse de circulation et sécurité aux abords de la rue M. Dupuis

L'étude d'impact préconise une réduction de la vitesse de circulation sur la rue M. Dupuis afin de limiter les nuisances sonores et les risques. Le plan masse du projet prévoit l'implantation d'un second giratoire sur la partie Est de cette rue afin de sécuriser l'accès aux parcelles attenantes.

- circulation interne au quartier

Afin d'éviter un effet traversant entre les deux entités urbaines du projet, le principe d'un axe routier orienté Est-Ouest a été supprimé et remplacé par une liaison cycliste et piétonne.

- stationnement

Le principe de deux places de stationnement par logement individuel a été retenu. Des poches de stationnements visiteurs viendront compléter cette offre.

5) Environnement et développement durable

- préservation de la biodiversité

L'étang situé à l'Est sera préservé et son accès limité afin de préserver ses richesses naturelles (faune, flore...). Les berges de l'étang Ouest seront aménagées partiellement. L'entretien des espaces verts se fera sous forme de gestion différenciée. L'utilisation des produits phytosanitaires est interdite.

- accès et sécurité aux abords des étangs

Les étangs seront accessibles aux piétons et aux cyclistes par un réseau de venelles et de sentes douces. L'accès à l'île centrale de l'étang Est sera interdit pour des raisons de sécurité et afin de préserver la biodiversité.

- présence de lignes électriques en surplomb de la zone

Plusieurs scénarios sont envisagés afin de réduire les nuisances et les contraintes dues à la présence de ces lignes : soit leur enfouissement, soit leur surélévation.

- présence d'une entreprise de récupération de métaux à proximité de la zone

La présence de cette entreprise ne gêne pas la réalisation du projet dans un premier temps. Cependant, son déplacement est envisagé sur le long terme afin de réduire les nuisances.

L'ensemble de ces éléments a contribué à enrichir la réflexion aboutissant à l'élaboration du projet de création de la ZAC.

Conformément à l'article R 311-2 du Code de l'urbanisme, un dossier de création a été élaboré et il comprend :

- un rapport de présentation,
 - un plan de situation,
 - un plan de délimitation du périmètre,
 - l'étude d'impact environnemental,
 - le programme prévisionnel global des constructions,
 - le régime de la taxe d'aménagement.

- Programme prévisionnel global des constructions

Le programme prévisionnel global des constructions prévoit une surface maximale de plancher à créer ne devant pas excéder 47 000 m² dont :

- 350 à 430 logements comprenant au moins 25 % de logements locatifs sociaux et le reste en accession à la propriété. La surface de plancher sera comprise entre 33 000 m² et 42 000 m² ;
- de commerces et/ou d'activités tertiaires dont la surface de plancher sera comprise entre 500 et 1000 m² ;
- d'une réserve pour équipements dont la surface de plancher sera comprise entre 500 et 1000 m² en fonction des besoins pouvant être générés par la ZAC.

- Régime de la taxe d'aménagement

Il est précisé que la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement ne sera pas exigible en raison de l'exonération prévue par les articles L331-7 alinéa 5 et R331-6 du code de l'urbanisme. En effet, le coût des équipements publics correspondant aux besoins de l'opération sera intégré à la charge foncière des aménageurs et constructeurs.

- Étude d'impact environnementale : avis de l'autorité environnementale et bilan de la mise à disposition

L'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement a été saisie à deux reprises sur le projet d'aménagement, en août 2012, puis en février 2014 sur le projet d'extension.

La première demande a fait l'objet d'un avis favorable tacite.

Le deuxième avis, rendu le 16 avril 2014 recommande de compléter le dossier notamment sur les volets eau, biodiversité, cadre de vie, plan climat, et sur le résumé non-technique.

Ces compléments seront apportés dans la phase ultérieure de réalisation de la ZAC.

Conformément à l'article L, 122-1-1 du code de l'environnement, le dossier d'étude d'impact comprenant, entre autres, l'avis de l'autorité environnementale, a été mis à disposition du public au siège de la Communauté d'agglomération du Soissonnais et dans les locaux de la mairie de Crouy du 6 au 26 avril 2015.

Au cours de cette mise à disposition aucune observation ni suggestion n'a été formulée sur les registres mis à disposition du public.

Un bilan a été tiré par délibération en date du 2 juillet 2015 et mis à la disposition du public selon les modalités définies par la même délibération. En conséquence, sur la base du bilan de la concertation, de l'étude d'impact, de l'avis de l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement et du dossier de création de la ZAC.

Il est proposé au Conseil Communautaire de :

- **APPROUVER** le bilan de la concertation préalable au projet,
- **APPROUVER** le dossier de création de la ZAC établi conformément à l'article R 311-2 du code de l'urbanisme, notamment le périmètre et le programme global prévisionnel des constructions,
- **CREER** la Zone d'Aménagement concerté « Sous-Clémencins » à Crouy,
- **AUTORISER** le Président à signer tous les documents relatifs à la mise en œuvre de cette délibération,

Avis Favorable de la commission « Habitat » en date du 04/02/2016

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

**Après délibération, le Conseil Communautaire ADOPTE le présent dossier
selon le vote ci-dessous**

POUR	CONTRE	ABSTENTION	REFUS DEVOTE
54	0	0	0

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

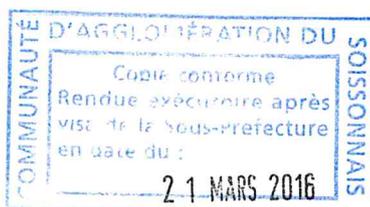
002-240200477-20160317-delib26-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/03/2016

Publication : 21/03/2016

Pour l'"autorité Compétente"
par délégation



DOSSIER DE CREATION DE ZAC



**Zone d'aménagement concerté
« Sous-Clémencins »
à Crouy**





DOSSIER DE CREATION / ZAC « SOUS-CLEMENCINS » à CROUY

LISTE DES PIECES

1. Rapport de présentation

- 1.a Objet et justification de l'opération
- 1.b Description de l'état initial du site et de son environnement
- 1.c Programme global prévisionnel des constructions
- 1.d Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

2. Situation de l'opération

- 2.a Plan de situation

3. Périmètre de l'opération

- 3.a Plan périmétral
- 3.b Liste des parcelles cadastrales situées dans le périmètre

4. Etude d'impact environnemental

- 4.a Contexte d'élaboration de l'étude d'impact environnemental
- 4.b Etude d'impact environnemental : pièce 1 initiale
- 4.c Etude d'impact environnemental : pièce 2 complémentaire
- 4.d Avis de l'autorité environnementale

5. Taxe d'aménagement

- 5.a Régime de la ZAC au regard de la taxe d'aménagement

RAPPEL

Cadre légal : article R 311-2 du Code de l'urbanisme

La personne publique qui a pris l'initiative de la création de la zone constitue un dossier de création, approuvé, sauf lorsqu'il s'agit de l'Etat, par son organe délibérant. Cette délibération peut tirer simultanément le bilan de la concertation, en application du sixième alinéa de l'article L. 300-2.

Le dossier de création comprend :

- a) Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- b) Un plan de situation ;
- c) Un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- d) L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Pièce I.



RAPPORT DE PRESENTATION

**Zone d'Aménagement Concerté
« Sous-Clémencins » à CROUY**





DOSSIER DE CREATION / ZAC « SOUS-CLEMENCINS » à CROUY

Pièce I. RAPPORT DE PRESENTATION

I.a)	OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	3
I.b)	DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	13
I.c)	PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	17
I.d)	RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU.....	18



I.a) OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

Le site « Sous-Clémencins » à Crouy dispose d'un véritable potentiel urbain et paysager, jusqu'alors inexploité. Le projet de ZAC vise à revaloriser ce site pour mettre en valeur ses éléments identitaires qui participeront à la qualité de vie au sein du futur quartier d'habitat.

Un site aux qualités paysagères et environnementales sous-estimées

Le diagnostic urbain et paysager réalisé dans le cadre des études préalables au projet a permis d'identifier les principaux enjeux de son aménagement :

- Aspect urbain : Idéalement situé à proximité des centres-villes de Soissons et de Crouy, le site constitue cependant une rupture dans le tissu urbain. L'un des enjeux du projet sera de recréer une continuité urbaine le long de de la rue Maurice Dupuis.
- Aspect environnemental : La présence des étangs, anciennement utilisés comme grévières, accentue le caractère naturel voire sauvage du site. L'étang situé à l'Est possède ainsi une roselière remarquable, garante de biodiversité car elle abrite le milieu de vie d'une partie de la faune locale.
- Aspect paysager : Le site constitue un véritable espace de respiration en périphérie immédiate du centre aggloméré, il s'inscrit ainsi dans la création d'un réseau de parcs et d'espaces verts au sein du territoire communautaire. L'intégration paysagère du projet est un enjeu essentiel qui passe par la prise en compte des éléments identitaires qui le composent : présence d'un cimetière militaire, percées visuelles depuis les coteaux en direction de la vallée de l'Aisne... Mais aussi des « points faibles » : présence de lignes électriques dont l'enterrement pourra s'avérer nécessaire.



Vue panoramique depuis le coteau et le cimetière militaire



Rue Maurice Dupuis



Présence des lignes électriques



Vue panoramique : étang Est et sa roselière

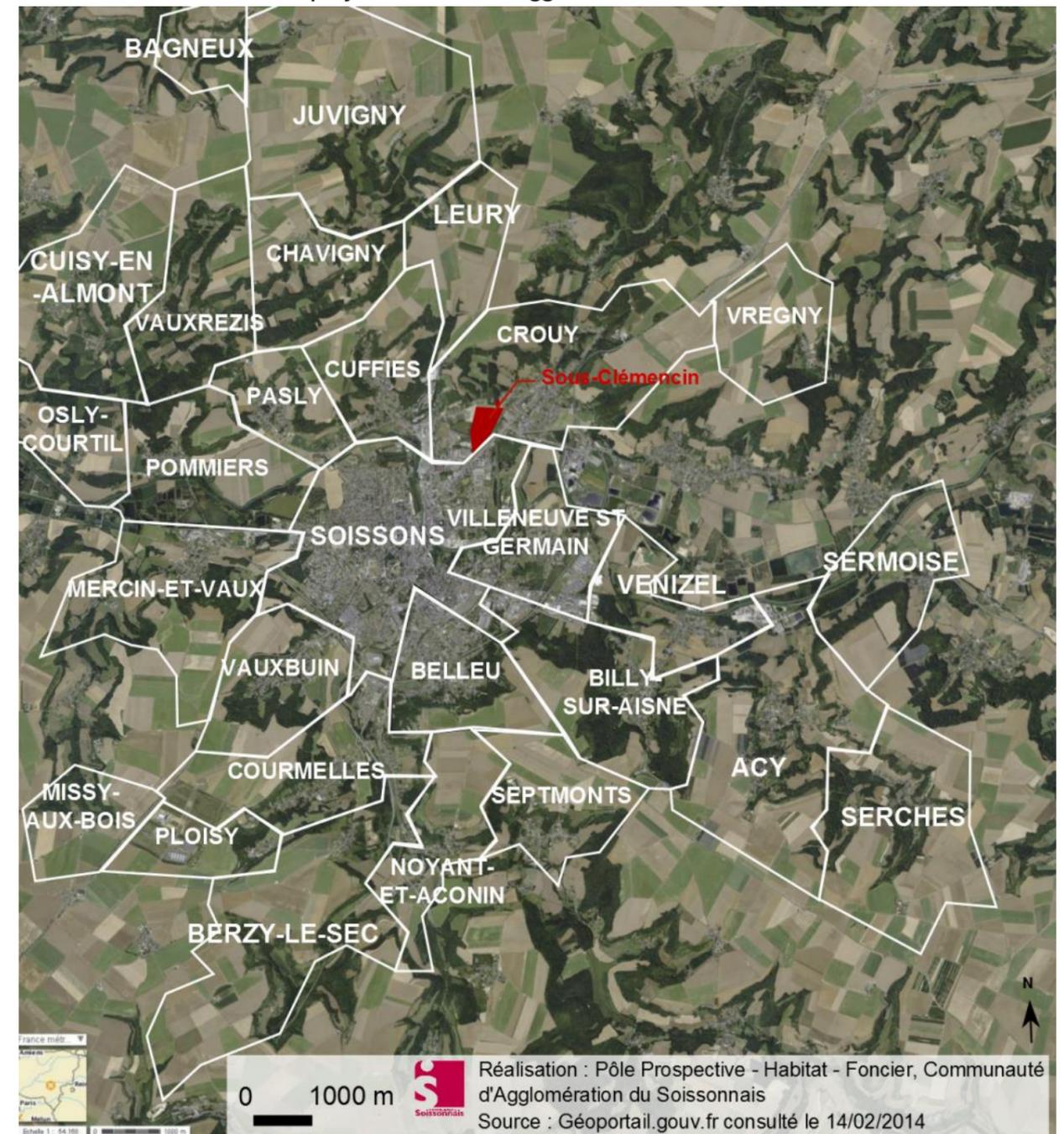


Le projet a pour objet la création d'une **Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)** sur le lieu-dit « **Sous Clémencin** » à **Crouy (02)**. La superficie de la ZAC est estimée à **26 hectares**. Elle prévoit la création d'un nouveau quartier d'habitat en lien direct avec un parc aménagé autour de deux étangs. Le futur quartier comportera également une place équipée de commerces et de services ainsi que des emplacements destinés à recevoir des équipements publics.

Un nouveau quartier d'habitat durable

La ZAC « Sous-Clémencins » est localisée sur la commune de Crouy dans laquelle on recensait 2 724 habitants en 2009 (INSEE). Le secteur de projet se situe à 500 mètres du centre-bourg de Crouy et à 1,5 kilomètre du centre-ville de Soissons. Il s'agit d'une opération d'aménagement à dominante d'habitat. Les typologies de logements envisagées au sein de la ZAC sont mixtes et variées : logements individuels, collectifs, intermédiaires. Au sein du futur quartier, des espaces destinés à recevoir des équipements publics (crèches etc.) ainsi que des commerces sont également prévus. Les étangs des Clémencins seront valorisés au sein d'un vaste parc urbain accessible au public.

Localisation du secteur de projet au sein de l'Agglomération du Soissonnais





Aménager le cœur de l'agglomération soissonnaise

Ce projet s'inscrit dans une réflexion d'ensemble portée à l'échelle du territoire soissonnais. L'accueil de nouvelles populations se concentre de manière préférentielle dans le cœur aggloméré, c'est-à-dire au sein de la ville de Soissons et des communes qui forment sa première couronne et dont Crouy fait partie. En effet, le secteur « Sous-Clémencins », situé à 1,5 kilomètre du centre-ville de Soissons, bénéficie ainsi de la proximité avec les emplois, commerces, équipements et services. Actuellement, les dessertes du site sont essentiellement routières. L'aménagement du secteur permettra de compléter le réseau existant par un maillage de voies douces. Riche de son environnement naturel, le site conservera sa fonction de poumon vert au sein du tissu urbain grâce à l'aménagement du parc et de ses étangs.

Les objectifs de l'opération d'aménagement

Le projet « Sous-Clémencins » a été conçu dans le respect des principes issus du développement durable. A cet égard, voici quelques-uns des principaux objectifs fixés :

- Une intégration de fonctions urbaines mixtes (habitat, activités économiques, équipements de proximité...);
- Une diversification des types de logements (collectifs, intermédiaires et individuels) ;
- Une densité urbaine d'environ 35 logements par hectare ;
- Une mixité sociale et générationnelle (logements locatifs aidés, accession aidée, accession libre, logements adaptés pour les seniors...);
- Un traitement des espaces publics et des voiries en faveur d'une circulation apaisée et d'un partage entre les différents usages ;
- Un assainissement collectif ;
- Une création d'espaces verts et récréatifs.

Un projet issu d'une longue démarche d'études et de concertation

Dès 2010, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a lancé les études pré-opérationnelles à la création de ce quartier d'habitat durable. La conception du plan masse du projet fut réalisée par le groupement formé de l'atelier Corajoud-Salliot-Taborda (75), de l'atelier Edith et Olivier Girard Architectes (93), du bureau d'études techniques OGI (93), du bureau d'études en développement durable Tribu (75). Cette mission a été complétée par un volet déplacements et mobilités au sein d'une étude réalisée par le bureau Transmobilités (13). L'approche financière et fiscale du projet a fait l'objet d'une assistance à maîtrise d'ouvrage assurée par le bureau d'études Stratorial Finances (38).

Un comité de pilotage a été organisé afin d'assurer le suivi du projet. Il est constitué du groupement cité ci-dessus, des élus de Crouy et de l'Agglomération du Soissonnais ainsi que de tous les partenaires associés au projet : Syndicat des Transports Urbains Soissonnais, CAUE de l'Aisne, DREAL de Picardie, DDT de l'Aisne, Conseil Régional de Picardie, Caisse des dépôts et consignations, Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement des Pays de l'Aisne, Conservatoire d'espaces naturels de Picardie, gestionnaires de réseaux,... Entre 2010 et 2012, ce comité de pilotage s'est réuni 3 fois.

Une concertation préalable a été mise en œuvre par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, en partenariat avec le CPIE des Pays de l'Aisne. Cette concertation avec les habitants de Crouy a pris la forme de réunions publiques, d'ateliers et de visites de terrains. Ainsi, de mai à décembre 2011, sept ateliers thématiques ont été organisés.

Une première réunion publique a marqué le lancement de la concertation, suivie de deux autres organisées en mars 2012 et en février 2016, qui ont permis de présenter les évolutions du plan masse du projet aux habitants.



Un moyen d'encourager et soutenir la relance démographique

Le projet « Sous-Clémencins » permet de constituer une offre de logements nécessaire aussi bien au développement de l'Agglomération Soissonnaise qu'à celui de la commune de Crouy.

À l'échelle de l'Agglomération : Le territoire de l'Agglomération soissonnaise est attractif en ce qui concerne les emplois ; en effet, 70% des 15-64 ans sont actifs en 2012 (INSEE). Cependant, cette attractivité de l'emploi se répercute peu sur le plan résidentiel puisque la croissance démographique de l'agglomération reste faible (+0.1% par an entre 2007 et 2012). On constate alors le paradoxe suivant : les personnes travaillent dans le bassin d'emploi du Soissonnais mais résident en dehors du territoire, ce qui engendre des déplacements pendulaires importants. Ce phénomène s'explique notamment par une augmentation des prix du foncier et de l'immobilier dans le Soissonnais, qui ne permettent pas aux ménages de se loger selon leurs moyens. Une politique volontariste de constructions de logements, menée par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, vise à proposer une offre mieux adaptée aux besoins, afin d'inverser cette tendance. Le présent projet entre dans cette logique.

Évolution de la population	1982	1990	1999	2007	2012	Variation annuelle moyenne entre 2007 et 2012
Crouy	2 960	2 819	2 619	2 653	2 801	+ 5,5%
Agglomération du Soissonnais	54 661	53 764	52 452	51 512	51 783	+ 0,1%
Zone d'emplois du Soissonnais	92 073	92 855	92 281	92 716	93 990	+ 0,3 %

Source : INSEE

À l'échelle de la commune : Après avoir connu une forte baisse de sa population entre 1975 et 1999, la commune de Crouy regagne des habitants. Sa croissance démographique est de +5,5% entre 2007 et 2012. Elle compte aujourd'hui plus de 2 800 habitants¹. La commune souhaite encourager cette reprise démographique grâce à l'accueil de nouveaux habitants. Les phénomènes conjoints de desserrement des ménages² et de vieillissement de la population, entraînent une augmentation du besoin de logements. Ainsi, à Crouy, le nombre de familles monoparentales est passé de 6,8% en 1999 à 10,7% en 2012³. Sur la même période, le nombre de personnes vivant seules est passé de 24,7% à 30,3%². Cette tendance continue de s'accroître.

L'offre nouvelle de logements du projet tient compte de ces récentes évolutions sociodémographiques, en proposant par exemple des logements de petites tailles et/ou adaptés pour les personnes âgées.

¹ INSEE, 2012

² Le desserrement des ménages est une diminution du nombre moyen d'habitant par logement. Il s'explique notamment par l'augmentation du nombre de familles monoparentales, la décohabitation des jeunes et l'allongement de l'espérance de vie. En France, la taille moyenne d'un ménage est passée de 2,42 personnes en 1999 à 2,27 en 2010. A Crouy, on observe la même tendance : 2,5 personnes en 1999 à 2,3 personnes en 2012 (source : INSEE).

³ Source : INSEE



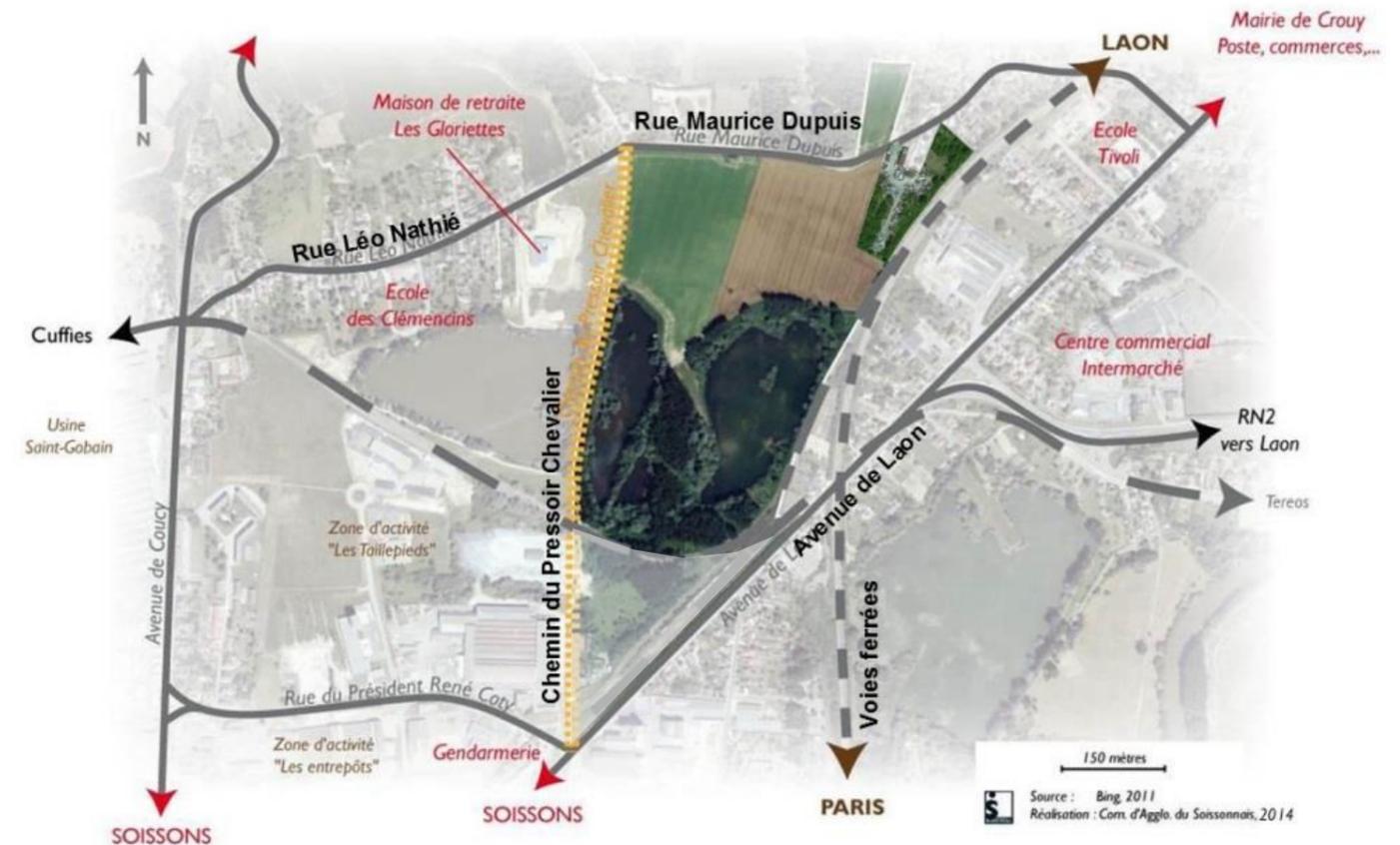
L'aménagement d'un secteur stratégique

L'aménagement du secteur « Sous-Clémencins » s'appuie sur la volonté de densifier le cœur de l'agglomération soissonnaise et s'inscrit dans la logique du développement urbain de la commune de Crouy. Sa localisation se justifie à plusieurs échelles :

- À l'échelle de l'Agglomération : le Schéma de Cohérence Territoriale du Soissonnais préconise "d'intensifier" l'urbanisation dans les communes constituant le "Cœur de l'agglomération" afin de favoriser le développement du territoire dans un lien de proximité avec le centre-ville qui offre services, emplois et équipements. Le secteur « Sous-Clémencins » fait partie des secteurs identifiés pour cela. Il bénéficie en outre d'un double avantage : sa proximité avec le centre-ville de Soissons et avec celui de Crouy.
- À l'échelle de la commune : le secteur de projet se situe entre le hameau des Clémencins et le centre-bourg de la commune. Dans le respect des orientations fixées par le PLU de Crouy, il permettra, à terme, d'assurer une continuité entre ces deux entités urbaines aujourd'hui distinctes. La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements scolaires, commerciaux et de services de proximité qui seront renforcés avec l'arrivée de nouveaux habitants.

Le site a également été retenu pour l'une de ses particularités : la présence des étangs qui accentue le potentiel d'attractivité du site. Elle constitue un atout en faveur d'un cadre de vie agréable et participe à la constitution d'une trame verte sur le territoire.

Localisation du secteur de projet à Crouy





Une réponse aux besoins des habitants dans un contexte local

La programmation de ce projet repose sur une identification des besoins en termes de logements, de services et d'équipements.

- Un programme de logements mixte : Les logements proposés au sein de cette opération doivent répondre aux besoins de chacun : jeunes ménages qui souhaitent accéder à la propriété, personnes éligibles aux plafonds du parc social, personnes âgées à la recherche d'un logement adapté etc. Les formes urbaines seront donc diversifiées : logements individuels, intermédiaires et collectifs de manière à privilégier la mixité sociale et intergénérationnelle. Certains logements pourront prendre la forme d'un « béguinage » (logements individuels de plain-pied organisés autour d'un espace commun) afin de permettre aux personnes âgées qui le souhaitent de rester dans leur commune.
- Une offre commerciale de proximité : en complément de l'offre de services et de commerces déjà disponible dans la commune de Crouy, la création d'une place au niveau de la rue M. Dupuis permettra l'implantation de nouveaux locaux. Ces locaux pourront accueillir des commerces de proximité qui bénéficieront aux habitants de Crouy (et particulièrement aux hameaux des Clémencins et des Gloriettes, les plus éloignés du centre-bourg), voire à la commune voisine de Cuffies dépourvue de ce type de services. Facilement accessible depuis la rue M. Dupuis, la place constituera un point d'arrêt lors des déplacements domicile/travail.
- Un emplacement réservé pour équipement public : en fonction des besoins générés par l'arrivée de nouveaux habitants, une réserve foncière est prévue au sein de l'opération de manière à pouvoir accueillir un équipement public de type crèche, local associatif ou sportif, maison de santé... Ainsi le projet conserve une capacité d'adaptabilité sur le long terme.
- Le projet bénéficie également de sa proximité avec d'autres équipements :
 - L'école élémentaire des Clémencins (6 classes), distant de 400 mètres du site ;
 - L'arrêt de bus « Les Gloriettes », situé à une centaine de mètres, et desservi par la ligne 7 du SITUS sur l'axe Soissons-Crouy.
 - La maison de retraite des Gloriettes qui dispose de 85 chambres.



Les principes d'aménagement retenus

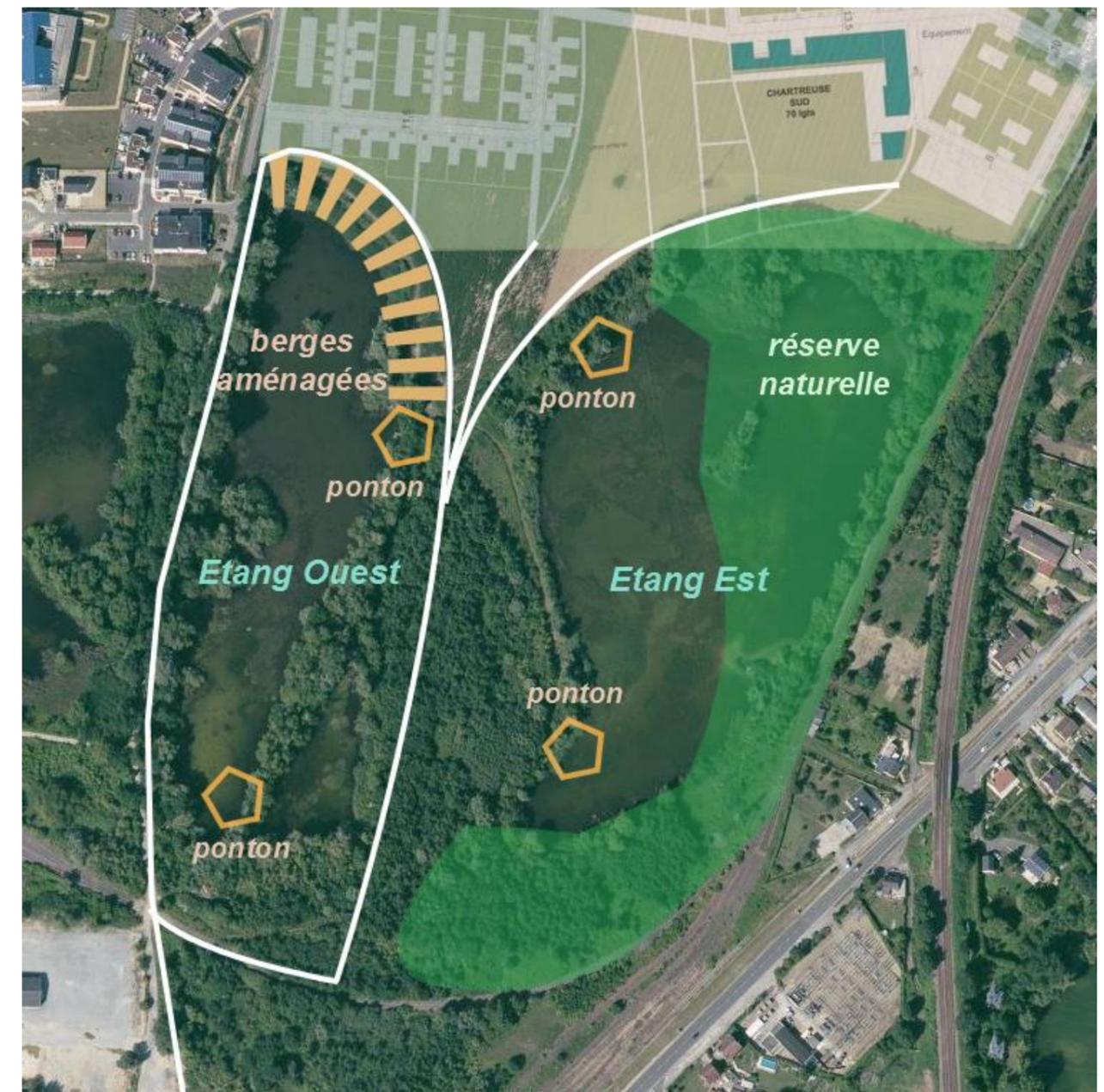
Le phasage de l'opération

Compte tenu de son importance, le projet sera réalisé en plusieurs tranches opérationnelles. Le phasage prévoit une mise en œuvre progressive des constructions qui respecte le principe de mixité des différentes typologies de logements. Il offre aussi la flexibilité nécessaire pour permettre de recadrer dans le temps la composition des logements en fonction des besoins qui seront identifiés sur le territoire. Les fonctionnalités commerciales seront, si possible, réalisées dès le début de l'opération (en fonction du marché du commerce), afin d'être disponibles aux premiers habitants.

Le concept « habiter un parc »

Plutôt que de disséminer les logements sur le site et d'affecter les milieux naturels présents, les habitations ont été regroupées en un quartier assez dense, de façon à libérer un parc d'un seul tenant et de grande taille. L'espace destiné au parc occupe la totalité de la zone des étangs tandis que le nouveau quartier est cantonné au secteur Nord, au le lieudit des « Grands Champs » sur une épaisseur habitée de 230 mètres le long de la rue Maurice Dupuis et assure ainsi la liaison entre les quartiers qui se développent linéairement le long de cette rue et le centre-bourg de Crouy.

Principes d'aménagement des berges des étangs des Clémencins



Source : Agglomération du Soissonnais



Réunir mixité de logements, densité et cadre de vie agréable au sein de la même opération

Compte tenu du site et des objectifs programmatiques fixés par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, trois typologies d'habitat denses ont été retenues, chacune possédant un espace extérieur privatif :

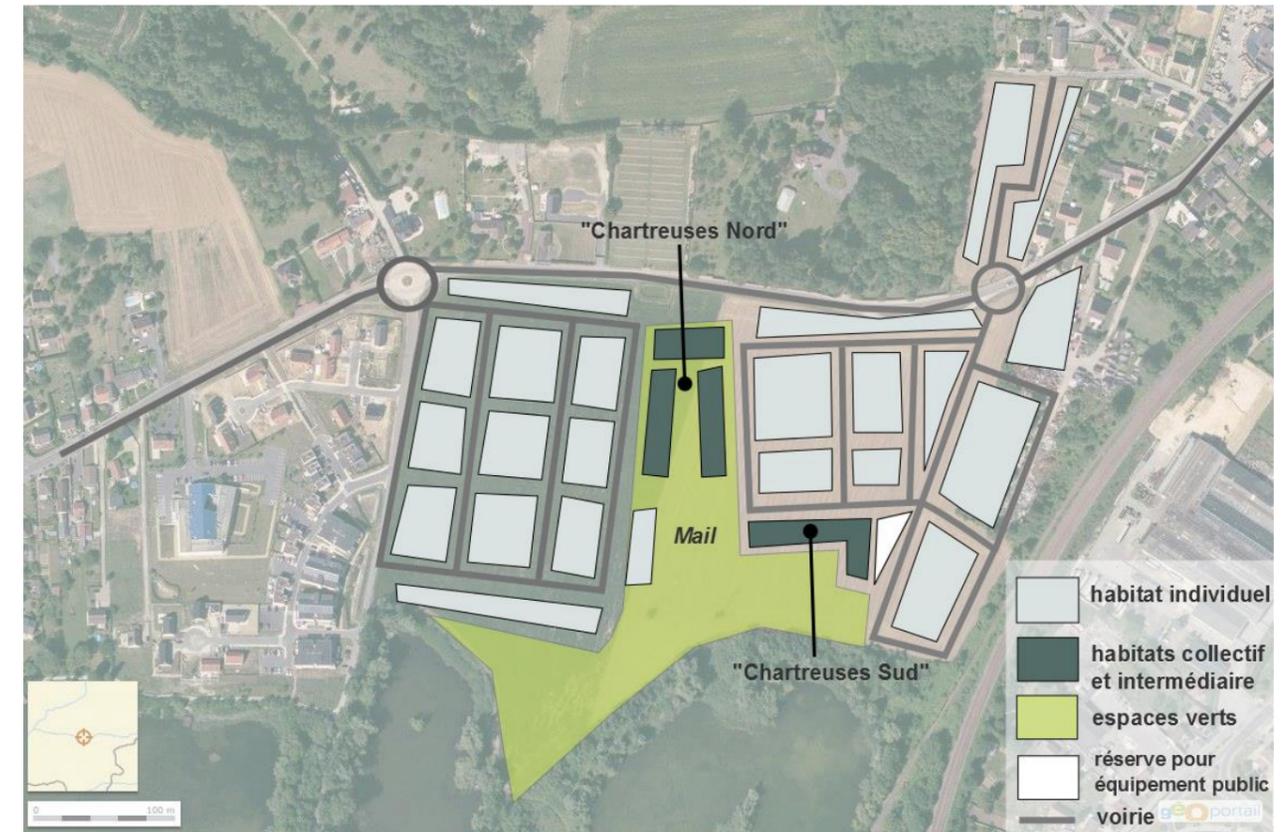
- La maison mitoyenne, en bande, à patio, accolée ou jumelle sur des parcelles d'une surface de 225 à 450 m² avec jardin privatif ;
- L'appartement intermédiaire avec terrasse, ou jardin pour les rez-de-chaussée, avec accès individuel dans des immeubles de 2 étages maximum ;
- L'appartement collectif avec loggia, dans des immeubles de 3 étages maximum.

Intermédiaires et collectifs forment un U autour d'une vaste prairie en continuité du parc : ces logements sont appelés « Chartreuse Nord ». A la différence de ce qui se passe usuellement, La « Chartreuse Nord » occupe le cœur du quartier tandis que les maisons individuelles se situent en périphérie. Déclinées sur le même principe, la « Chartreuse Sud » forme un bâtiment en équerre. Ainsi, le déficit en jardin privatif des logements collectifs et intermédiaires est compensé par leur proximité immédiate avec le parc. Dans le même temps, les « Chartreuses » constituent des émergences bâties qui sont autant de repères pour les rues et ruelles des maisons.

Par ailleurs, des logements sous forme de bégainage seront construits pour répondre aux attentes des seniors. Organisés autour d'une cour centrale, de manière à favoriser les rencontres et les liens de solidarité, une dizaine de ces logements sont ainsi prévus.

Le concept « habiter un parc » s'entend de deux façons : d'une part, les jardins individuels en bordure du parc et des étangs en sont le prolongement naturel. D'autre part, chacun aura depuis chez lui, soit une vue directe sur le parc, soit sur les espaces verts qui le prolongent.

Principes d'occupation de l'espace au sein du quartier



Source : Agglomération du Soissonnais



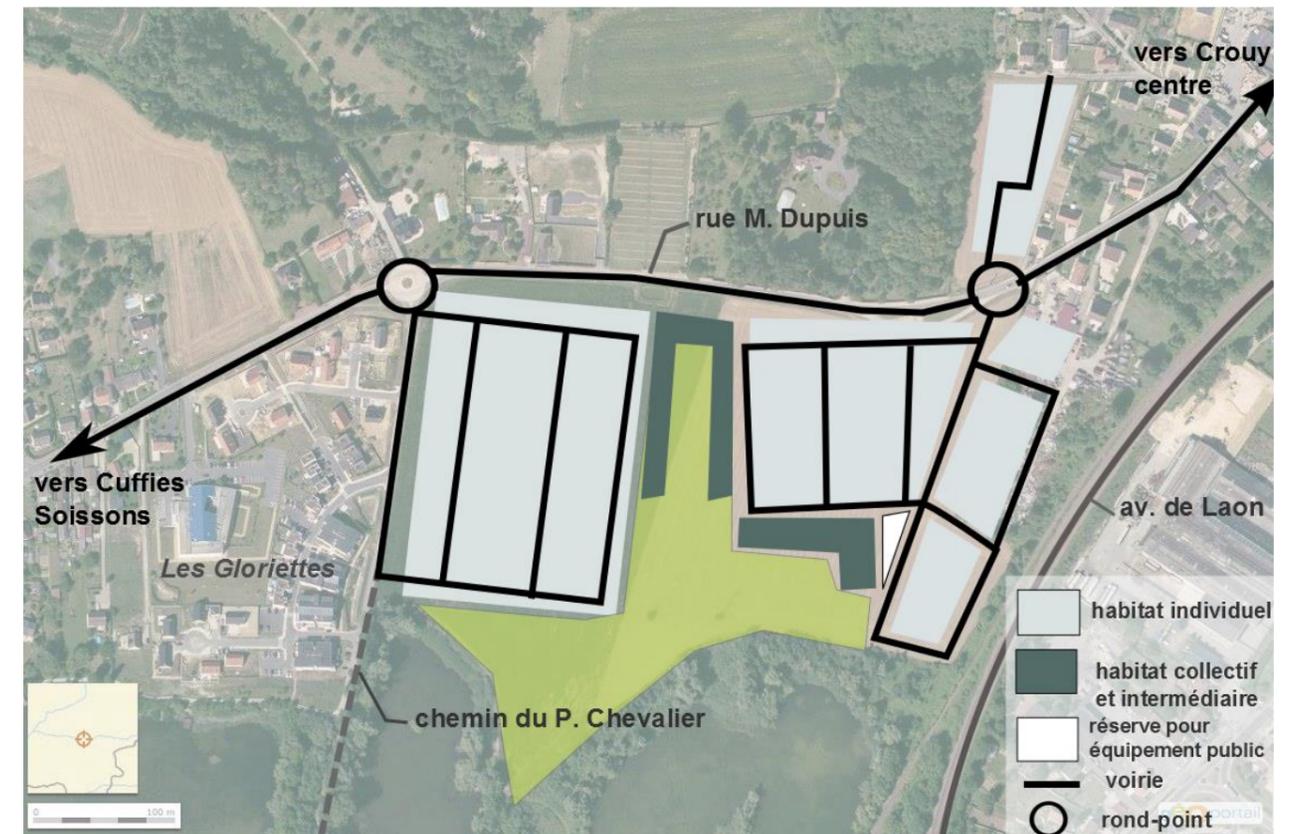
Des rues apaisées et des circulations douces au sein d'un maillage rationnel

La conception du projet repose sur une trame viaire orthogonale, un choix idéal pour optimiser l'organisation des parcelles de petites tailles destinées à recevoir de l'habitat individuel. Toutes les voies se bouclent, ainsi les culs-de-sac, symptomatiques des quartiers pavillonnaires traditionnels sont évités. La volonté de diversification du paysage urbain s'illustre dans le plan masse par la variation des tailles de parcelles, le traitement paysager différencié des segments de voirie, ainsi qu'une diversité architecturale (maisons à patio, en bande, logements intermédiaires, collectifs...). Il a été décidé de respecter un désaxement de la trame au niveau central afin d'épouser la géométrie existante du site.

À l'est du quartier, une voie principale assure la liaison entre le carrefour, la Chartreuse sud et le parc. Elle est bordée d'immeubles de différentes typologies (individuels, intermédiaires, collectifs).

Les deux giratoires positionnés sur la rue Maurice Dupuis desservent chacun par moitié l'ensemble du site. À l'ouest, la rue du Pressoir Chevalier connecte le nouveau quartier à celui voisin des Gloriettes. Le réseau viaire est organisé de sorte qu'aucune voie ne traverse le quartier de part en part, excluant ainsi la circulation automobile de transit. Les rues peuvent ainsi être aménagées pour une circulation apaisée (de type zones 30 ou zones de rencontre) mêlant tous les usages. Les voies de dessertes automobile sont principalement orientées nord/sud. Elles bénéficient ainsi d'un meilleur ensoleillement et offrent des vues sur le parc.

Principes de circulations routières au sein du quartier



Source : Agglomération du Soissonnais



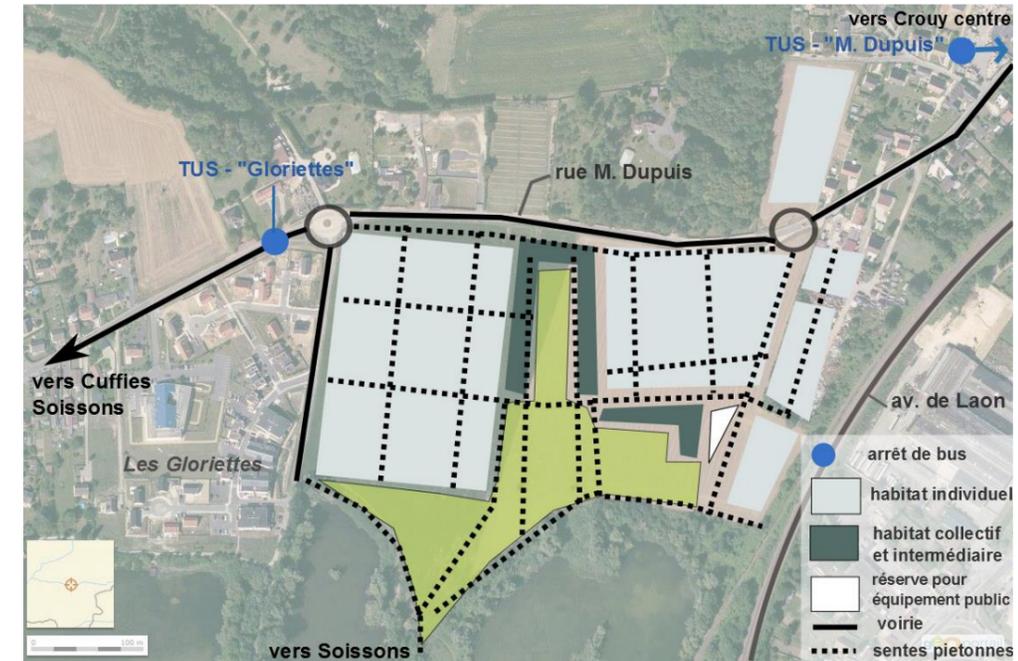
Toutes les rues sont donc praticables à vélo, mais des itinéraires cyclables privilégiés sont aménagés pour desservir l'ensemble du quartier et permettre sa traversée depuis n'importe quel point d'accès. Le parcours parallèle à la rue Maurice Dupuis, reliant les deux giratoires et la place commerciale est ainsi sécurisé.

L'ensemble du quartier est quadrillé par des circulations piétonnières, soit en accompagnement des rues, soit sous forme de venelles ou de mails transversaux est/ouest au sein des îlots, assurant une très grande perméabilité de l'ensemble du quartier, notamment vers les points singuliers des commerces, de l'équipement et du parc. Les mails sont très végétalisés et incluent une épaisseur de 6 mètres *non aedificandi* dans les jardins privés de chaque côté du chemin piéton. Des coupures vertes d'environ 20 mètres de large sillonnent d'est en ouest la trame urbaine et renforcent la dominante végétale.

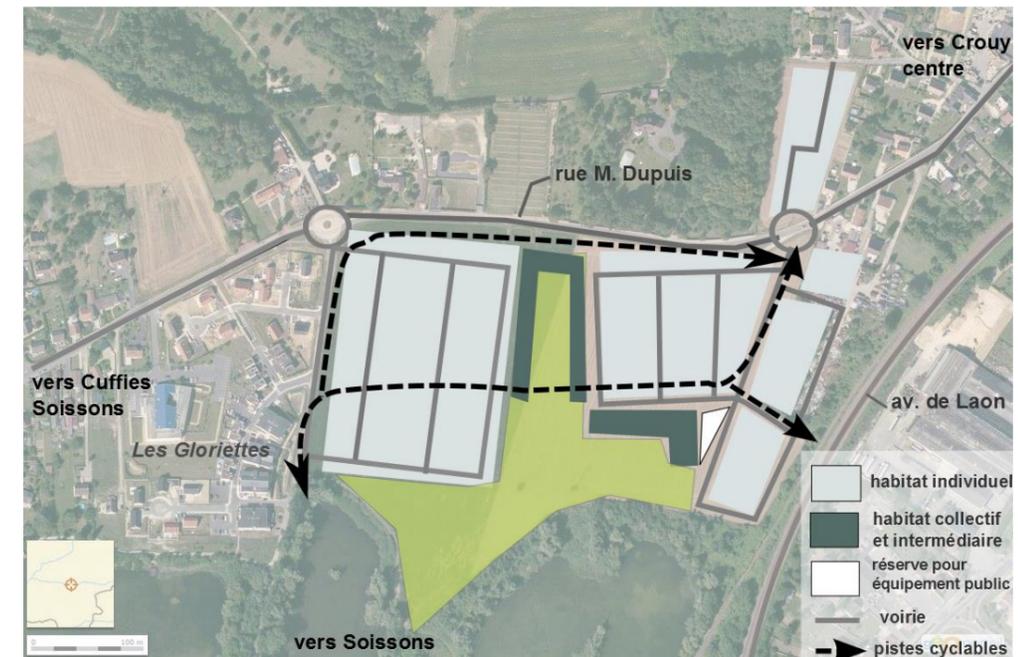
La gestion des transports en commun est effectuée par le Syndicat Intercommunal de Transports Urbains Soissonnais (SITUS).

La ligne 7 (Saint-Gervais – Hôtel de Ville Soissons – Crouy) emprunte la rue Maurice Dupuis. Elle permet de rejoindre directement les centres de Soissons et de Crouy. Deux arrêts de bus se situent à proximité du secteur de projet : l'arrêt « Gloriettes » juste avant le premier rond-point, et l'arrêt « Maurice Dupuis » en direction du centre de Crouy.

Principes de circulations piétonnes au sein du quartier



Principes de circulations cyclistes au sein du quartier

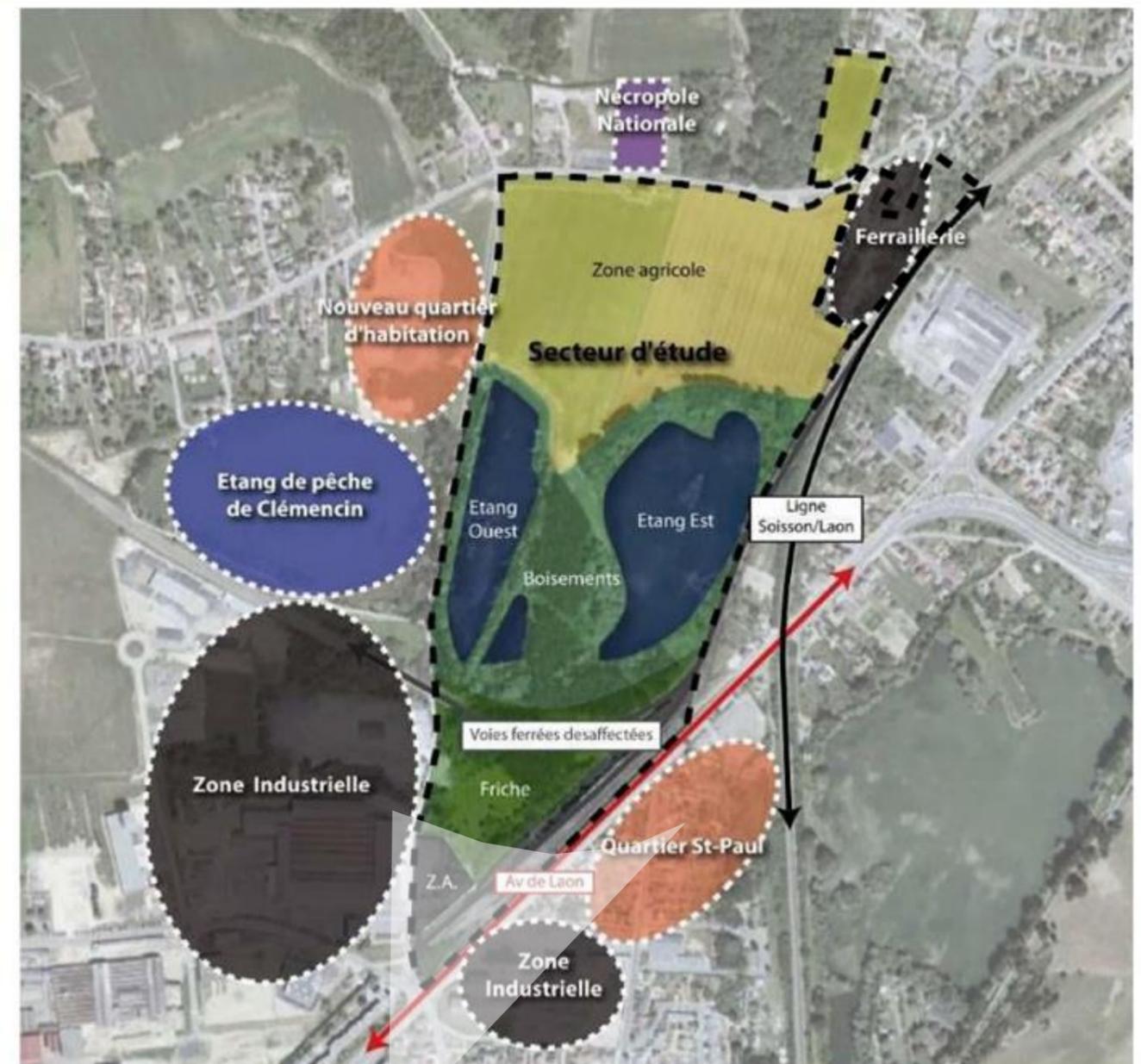




I.b) DESCRIPTION DE L'ETAT INITIAL DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Description de l'état initial du site

Le secteur « Sous-Clémencins », situé au pied du plateau dominant la vallée de l'Aisne, est composé d'une zone agricole (partie nord), de trois étangs et de leur végétation associée (partie centrale), de friches ferroviaires et d'une petite zone d'activités (partie sud). Il s'insère dans un contexte paysager hétérogène. Au nord, le secteur « Sous-Clémencins » est dominé par un coteau boisé et cultivé, orienté sud. En pied de coteau, au nord des rues Léo Nathié et Maurice Dupuis, certaines « poches d'habitat » se sont constituées de manière discontinue, au grès des opportunités foncières. A l'ouest, l'extension la plus récente est constituée par l'opération Les Gloriettes portée par l'ESH Logivam. Le développement urbain du secteur est limité sur sa partie sud par un étang privé aménagé pour la pêche. A l'est, le périmètre d'études englobe une entreprise de récupération de métaux. Au sud, le secteur « Sous-Clémencins » est bordé par un paysage urbain d'entrée de ville (infrastructures routières et ferroviaires, équipements industriels, transformateurs électriques,...)



Composantes urbaines et paysagères (Réalisation : AIRELE, Sources : orthophoto Google)



a) Milieu physique

→ Relief : Crouy se situe au pied de plateaux dominant la vallée de l'Aisne. Au nord de Crouy, le plateau culmine à environ 160 mètres. La ville est traversée par la rivière Jocienne qui se jette dans l'Aisne sur le territoire de la commune.

La zone globale du projet d'aménagement est située au sud de coteaux boisés, elle est relativement plane à environ 45 mètres d'altitude pour le nord de la zone y compris la zone d'extension, et à 40 mètres au niveau des étangs.

→ Ressources en eaux souterraines : 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 thanétiens → semi captive mais devenant libre en exploitation, vulnérabilité moyenne.
- Nappe de la craie → captive, profonde, très faible vulnérabilité.

La zone d'emprise n'est pas concernée par un captage d'alimentation en eau potable ni par un périmètre de protection.

→ Ressources en eaux superficielles : Il existe deux étangs sur la zone globale d'aménagement : les étangs des Clémencins. 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 grévières et représentent un enjeu important dans l'aménagement de la zone.

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

b) 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 mètres du projet. La zone la plus proche, à savoir la ZNIEFF de type I « Coteau de la Pierre Frite à La Perrière », est à environ 1800 mètres au nord-est.

Le site d'étude s'inscrit dans la trame verte et bleue du Soissonnais, dans une continuité écologique inscrite au SCoT allant des plateaux et coteaux de Crouy jusqu'à l'Aisne.

→ Flore et habitats naturels : Deux secteurs au sein du site présentent un enjeu fort. D'une part, les étangs et leurs végétations associées (berges boisées, végétations aquatiques et hélophytiques...). Néanmoins leurs potentialités ne peuvent s'exprimer de manière optimale, en raison de l'embroussaillage des berges et de leur profil abrupt. Seul l'étang Est présente des berges plus hétérogènes avec quelques linéaires de roselières à roseau commun et semble écologiquement plus intéressant que l'étang Ouest plus artificialisé (cabanes de pêche). Les deux étangs accueillent toutefois d'intéressantes végétations aquatiques qui constituent des habitats d'intérêt communautaire. Les friches mésophiles à xérophiles au niveau des voies ferrées de la pointe sud du site accueillent un cortège d'espèces inféodées aux milieux secs dont plusieurs espèces patrimoniales de la région. On note la présence d'espèces invasives dont la renouée du Japon.

→ Faune : Les enjeux sont surtout axés au niveau des étangs (l'étang Est principalement), des berges et des boisements limitrophes pour les amphibiens, qui sont aussi des zones attractives pour les fauvelles paludicoles, les libellules et la couleuvre à collier. Les abords de la voie ferrée et les friches rases présentent un enjeu important, pour le lézard des murailles notamment et les orthoptères.

c) Santé

→ Qualité de l'air : La Picardie bénéficie d'une qualité de l'air relativement bonne. Sur le site, une modélisation des polluants atmosphériques (CO, CO₂, COV, NOX, PM10, SO₂) a été réalisée. Celle-ci permet de conclure qu'aucun ne dépasse les valeurs limites pour la santé humaine.

→ Le 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'études est placée dans une ambiance sonore modérée, sauf le long des axes routiers (rue Maurice Dupuis et avenue de Laon).



→ 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, foudroiements...

Une extension du site de projet est prévue sur l'emprise d'une entreprise de récupération de métaux. Un diagnostic de pollution des sols et un plan de gestion ont été réalisés en 2013 afin d'identifier, quantifier et localiser les éventuels polluants présents dans le sol et de vérifier la compatibilité du projet avec la pollution du sol, ou le cas échéant avec la pollution résiduelle après actions préconisées. Le site est caractérisé par des contaminations en métaux, essentiellement le plomb, zinc, cuivre et localement en chrome et cadmium, hydrocarbures totaux (HCT), plus particulièrement les fractions carbonées lourdes, PCB ainsi que des traces de HAP et BTEX. Cette contamination est essentiellement localisée dans le périmètre de l'extension, en surface et ne concerne pas les horizons inférieurs (sur la base des investigations réalisées). Les terres excavées lors du projet d'aménagement devront être gérées, sous réserve d'investigations complémentaires le justifiant, en installation de stockage de déchets non dangereux pour certaines zones où la teneur en hydrocarbures excluent une gestion en ISDI ; et en installation de stockage de déchets inertes pour le reste de la zone sous réserve qu'il n'y ait pas de dépassement sur les analyses de lixiviat.

d) Milieu humain

→ Démographie et emploi : Depuis 1975, la population diminue à Crouy, comme dans le Soissonnais. Une hausse est enregistrée depuis 1999.

Le taux de chômage à Crouy est de 12,4 % en 2010, 15% au niveau départemental.

→ Activités et équipements : Il y a à Crouy 5 exploitations agricoles, faisant essentiellement de la grande culture. La présence des différentes activités économiques, commerces, équipements scolaires, culturels et sportifs confère à Crouy une certaine attractivité. Le site de l'extension est occupé par une activité familiale de récupération de métaux.

→ Urbanisme : Le projet est compatible avec la réglementation de la zone AU (à urbaniser) au nord et NI (naturelle à vocation de loisirs) du Plan Local de l'Urbanisme pour l'aménagement des étangs. Par contre, il n'est pas compatible avec la zone N (naturelle) au nord-est du périmètre. Une procédure de révision ou de mise en compatibilité du PLU sera nécessaire. Le projet est compatible avec les orientations du SCoT (cf. plan page 19)

→ Déplacements et trafic : Le site d'étude possède déjà des liaisons périphériques avec le centre de Crouy, ses quartiers riverains et la ville de Soissons. Des comptages routiers ont été effectués en avril 2012. L'observation principale est que les trafics sont pendulaires, et plus importants en semaine que le week-end. Il existe une ligne de bus gérée par le SITUS, la ligne 7 : Saint Gervais – Hôtel de Ville (Soissons) – Crouy. Deux arrêts sont situés à proximité de la zone.

Il y a peu de voies douces type cheminement piétons et cyclistes arrivant sur le site : seules existent une piste cyclable rue René Coty et une bande vers Soissons, le long de l'avenue de Laon. Les cheminements doux restent à créer.

L'étude conclut que la capacité des infrastructures existantes est suffisante pour supporter les trafics supplémentaires générés par l'opération, y compris aux heures de pointe.

e) Patrimoine historique et paysager

→ Patrimoine : Il n'y a aucun monument historique, site ou ZPPAUP sur le périmètre ou à moins de 500 mètres. On note la présence, au nord, d'une nécropole nationale présentant une vue large sur le secteur d'études.

→ 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'études.

→ Paysage : le site est dans la continuité de l'urbanisation actuelle et à flanc des coteaux de la vallée de l'Aisne. De nombreuses vues se présentent sur les coteaux boisés. Le site a néanmoins une identité peu marquée due à un abandon partiel des deux étangs et des espaces « naturels » qui les constituent. Un contexte industriel est prégnant, marqué par des usines, silos et zones de stockages.



Maîtrise foncière de l'opération

La maîtrise foncière de la zone est partagée entre la commune de Crouy, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et les autres propriétaires fonciers privés (cf. cartographie ci-contre). En janvier 2012, l'Agglomération du Soissonnais a adhéré à un établissement public foncier local afin de gérer des réserves foncières nécessaires à la réalisation de ses projets de développement. En vue de l'acquisition des parcelles privées, une démarche amiable sur la base de négociations avec les propriétaires est privilégiée par l'Agglomération du Soissonnais ainsi que l'Etablissement Public Foncier de l'Oise (EPFLO). Dans le cas où cette voie amiable ne pourrait aboutir à un accord, une procédure d'expropriation sera engagée.

Maîtrise foncière du secteur de projet « Sous-Clémencins » en 2015





I.c) PROGRAMME GLOBAL PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme global prévisionnel de constructions envisagé sur la ZAC "Sous-Clémencin" à Crouy a une vocation principalement résidentielle. Il consiste en la réalisation :

- de logements dont le nombre pourra osciller entre 350 à moyen terme et 430 à long terme, comprenant :
 - au moins 25 % à destination d'habitat locatif social ;
 - le reste du programme étant destiné à de l'accession, sans exclure des logements en accession sociale selon les critères d'éligibilité qui seront en vigueur au moment de la réalisation de l'opération.

La surface de plancher pouvant être dévolue au logement oscille entre 33.000 et 42.000 m².

- de commerces et/ou d'activités tertiaires dont la surface de plancher sera comprise entre 500 et 1.000 m²
- d'une réserve pour équipements dont la surface de plancher sera comprise entre 500 et 1.000 m² en fonction des besoins pouvant être générés par la ZAC

Néanmoins, selon les opportunités et l'adaptation au contexte, ces surfaces pourront être, en partie ou totalement, reportées vers une autre affectation.

Une "tolérance" de plus ou moins 5% de la surface de plancher par rapport au programme est possible, sous réserve de respecter les équilibres, afin de permettre d'améliorer l'équilibre financier ou le plan masse.

La surface de plancher maximale à créer ne devra pas excéder 47.000 m².



I.d) RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

a) Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire

Le Schéma de Cohérence Territorial du Soissonnais (SCoT)

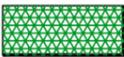
Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Soissonnais a été approuvé le 11 décembre 2012.

Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'un des axes prioritaires vise à structurer le développement du territoire autour d'une armature urbaine organisée. En tant que commune située dans la première couronne de Soissons, Crouy fait partie du cœur aggloméré qui est destiné à « accueillir l'essentiel de la croissance démographique attendue en 2030 car il regroupe la majorité des fonctions urbaines du territoire : équipements, services, commerces, activités économiques, transports urbains... ». Les préconisations fixées par le SCoT concernant l'aménagement du cœur d'agglomération ont guidé l'élaboration du projet « Sous-Clémencins » : « Pour assurer l'accueil de la croissance et les besoins fonciers qui en découlent, une extension de l'enveloppe urbaine est envisagée dans les communes de première couronne. [...] Il est donc nécessaire de penser la croissance démographique à l'échelle du cœur d'agglomération dans son intégralité et de trouver un équilibre entre secteur urbain et périurbain. » De même, le Document d'Orientations Stratégiques (DOG) précise que « le renforcement du cœur d'agglomération s'effectuera en veillant au remplissage des dents creuses [...] les extensions de l'urbanisation devront se réaliser en continuité de l'enveloppe urbaine d'agglomération existante en répondant à un impératif de mixité des fonctions urbaines (habitat, services, commerces, équipements, activités compatibles...) et également en mettant en œuvre une densité bâtie plus importante justifiée par ce positionnement urbain central. [...] Les communes de la première couronne bénéficient de disponibilités foncières plus importantes (à l'intérieur du tissu urbain ou sous forme d'extensions urbaines) et doivent être moteur du développement démographique du cœur d'agglomération. »

Zoom sur le secteur « Sous-Clémencins » à Crouy



Source : SCOT du Soissonnais, 2012

-  projets d'extension de l'urbanisation et de renouvellement urbain
-  Parcs et jardins existants ou à créer (pouvant accueillir des équipements sportifs, culturels et de loisirs)



Le Plan Local de l'Urbanisme de Crouy (PLU)

L'un des objectifs fixés par le PLU de la commune de Crouy, approuvé le 13 octobre 2005, est d'accueillir de nouveaux habitants à travers l'aménagement de nouveaux quartiers d'habitat. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable indique dans ses objectifs la création de nouvelles zones à urbaniser en harmonie avec la préservation paysagère. Leur localisation est privilégiée « dans la continuité immédiate des zones construites » pour limiter le risque de morcellement urbain. Le secteur de projet « Sous-Clémencins » est directement identifié comme étant l'un de ces espaces destiné à être aménagé et ce, pour plusieurs raisons :

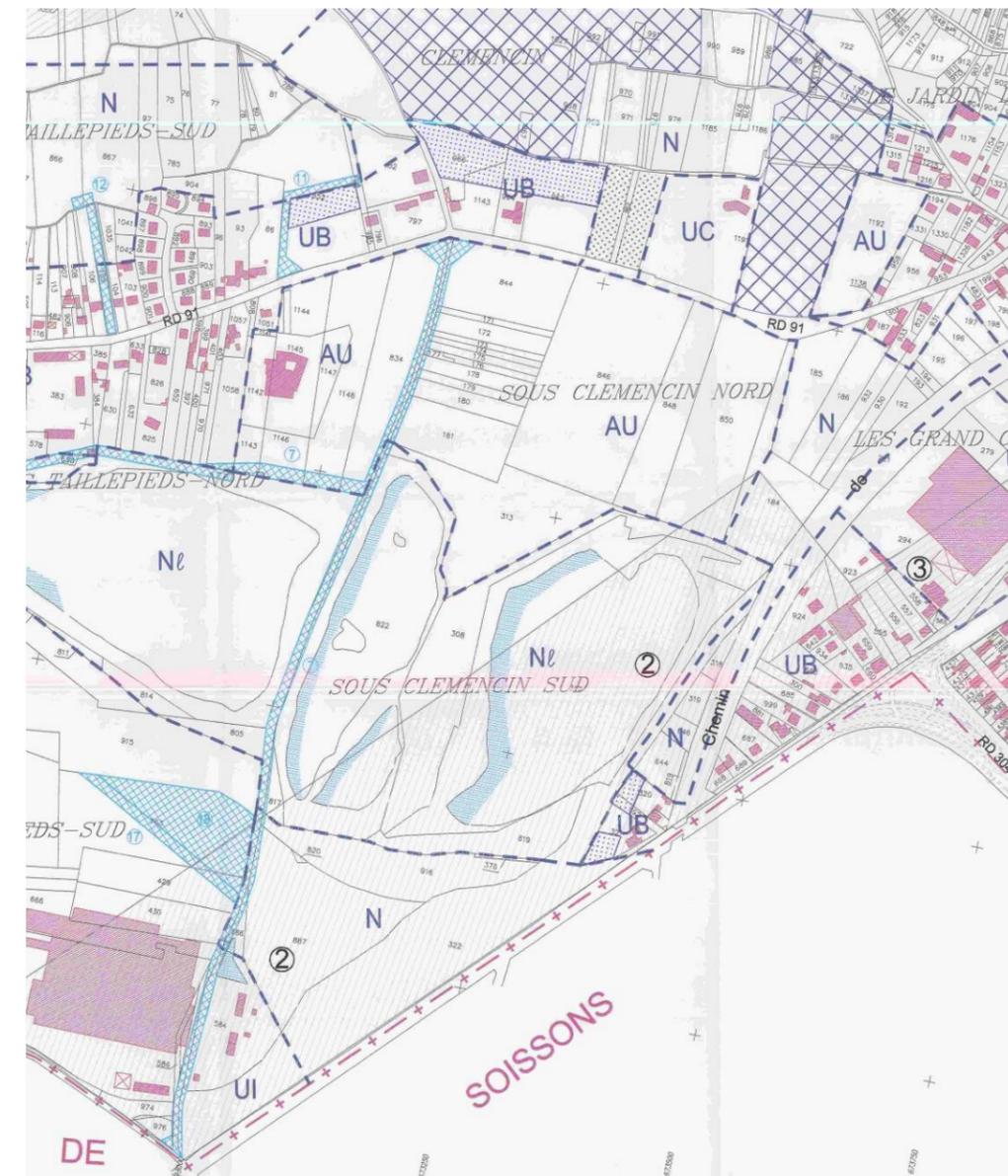
- Sa localisation géographique permet de faire la jonction entre le hameau de Clémencin et le centre du village, le long de la RD 91 (rue Maurice Dupuis), dans une logique de continuité bâtie (rapport de présentation, chapitre 4) ;
- La commune souhaite valoriser les étangs comme espaces de loisirs ouverts au public (PADD) ;
- La proximité avec le centre-ville de Soissons fait de cette zone « une de celles qui permettra d'accueillir le plus de logements autour de Soissons dans les 15 prochaines années » (rapport de présentation, chapitre 5).

Ces objectifs se sont donc traduits dans le choix du zonage :

- La partie nord du secteur, le long de la rue Maurice Dupuis, au lieu-dit « Sous-Clémencins Nord » est classée en zone AU (à urbaniser) ;
- La partie centrale, comprenant les étangs est classée en zone NI naturelle destinée à recevoir des activités de loisirs.

Afin de garantir la vocation résidentielle de l'ensemble de la zone, il a été décidé d'étendre le secteur de projet sur la partie Est, actuellement occupée par une entreprise de récupération de métaux. Pour permettre la reconversion de cet espace, classée en zone N (naturelle) au PLU, en zone urbanisable il sera nécessaire de faire évoluer le document d'urbanisme à travers sa révision ou sa mise en compatibilité.

Zoom sur le secteur « Sous-Clémencins » à Crouy



Source : PLU de Crouy, 2005



Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat du Soissonnais 2015-2020 fixe les grandes orientations de la politique du logement sur le territoire. Le projet de PLH 2015-2020 a été arrêté par délibération communautaire en date du 1^{er} octobre 2015. Son approbation définitive aura lieu courant 2016.

Le projet de ZAC « Sous-Clémencins » répond à plusieurs objectifs présents dans le « Programme d'actions » du PLH, et particulièrement :

- La fiche action n°2 : « Produire plus de 20% de logements locatifs aidés à l'échelle de l'Agglomération » car les demandes pour ce type de logements sont en hausse. Environ 65% des ménages de l'Agglomération y sont éligibles. Le PLH recommande d'encourager la mixité et la diversification de l'offre dans les programmes immobiliers (PLUS/PLS/PLAI...).
- La fiche action n°4 : « Poursuivre et développer les aides pour l'accession abordable et l'accession sociale à la propriété ». En effet, le marché soissonnais est tendu : les prix immobiliers et fonciers augmentent. Il convient donc de développer l'accession à la propriété pour les jeunes ménages et les ménages modestes. C'est pourquoi environ 40% des logements prévus dans le projet de ZAC « Sous Clémencin » sont en accession aidée et en primo-accession.

- La fiche action n°11 : « Renforcer les actions en direction des ménages fragiles » afin de mettre en œuvre une politique publique de l'habitat en faveur des personnes âgées, handicapées et/ou à mobilité réduite pour permettre à la population de se maintenir le plus longtemps possible dans son logement. Afin de répondre en partie à l'adaptation du parc de logement au vieillissement de la population et aux modes d'habitat associés, le projet de ZAC comporte un projet de logements sous forme de béguinage.

A l'échelle de Crouy, le PLH préconise un rythme de construction de 137 logements sur la période 2015-2020. Cet objectif correspond quantitativement et chronologiquement à la mise en œuvre des premières phases opérationnelles du projet

Source : PLH 2015-2020,
version arrêtée au 01/10/2015

	BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES			RENOUVELLEMENT DU PARC	EVOLUTION DU PARC		Nombre de logements à créer
	Nombre de nouveaux ménages en 2021	Besoins de logements dus au desserrement	Besoins en résidences principales		Nombre de résidences secondaires supplémentaires entre 2015 et 2021	Nombre de Logements Vacants supplémentaires entre 2015 et 2021	
Soissons	259	417	676	97	7	60	840
Commune urbaine	259	417	676	97	7	60	840
Belleu	62	70	132	12	1	5	150
Billy-sur-Aisne	69	4	73	3	0	4	80
Courmelles	8	7	15	5	0	1	21
Crouy	102	16	118	9	1	10	137
Cuffies	11	9	20	6	0	2	28



b) Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et/ou urbain

Le projet de ZAC « Sous-Clémencins » a fait l'objet d'une réflexion approfondie quant à son intégration au sein de son environnement urbain et naturel. Cette réflexion s'est notamment appuyée sur les propositions faites durant les ateliers de concertation.

Intégration dans le milieu urbain : Situé entre deux zones urbanisées de la commune de Crouy, le nouveau quartier permettra d'en assurer la liaison sur un principe de continuité. Sa vocation résidentielle est en harmonie avec les quartiers voisins, notamment celui des Gloriettes. La proximité du projet avec le centre-ville de Crouy et celui de Soissons, permet d'insérer le quartier dans le tissu urbain existant. L'étude de circulation montre que la rue Maurice Dupuis, avec la création d'un nouveau giratoire, offre une capacité suffisante pour assurer la desserte du quartier, qui sera complétée par le renforcement des modes de déplacements doux en direction de ces deux pôles.

Intégration dans le milieu naturel : Les caractéristiques de l'environnement naturel du site font partie intégrante du projet retenu. A l'échelle du territoire de l'Agglomération, le projet « Sous-Clémencins » est un moyen de préserver des coupures d'urbanisation au sein du cœur urbain aggloméré. Il s'inscrit dans le schéma de continuités vertes et bleues du territoire ainsi que dans le réseau d'espaces verts urbains (parc Saint Crépin et parc de l'arbre à l'oiseau à Soissons...). A l'échelle du site, le projet prévoit une valorisation des atouts paysagers (présence des étangs, perspectives depuis le coteau boisé...) et surtout, une préservation des richesses naturelles présentes à travers un aménagement partiel des étangs, dans le respect du milieu de vie de la faune et la flore locales.

Le Document d'Orientations Générales du SCoT préconise d'« intégrer le réaménagement de gravières (création ou réhabilitation d'étangs, plans d'eau...) dans les projets d'aménagement globaux alliant réhabilitation écologique, constitution d'un réel élément paysager, développement d'une offre de tourisme et de loisirs... » A cet égard, le projet retenu remplit pleinement ces objectifs puisqu'il prévoit le réaménagement des deux anciennes gravières en un parc public, support d'activités de loisirs.

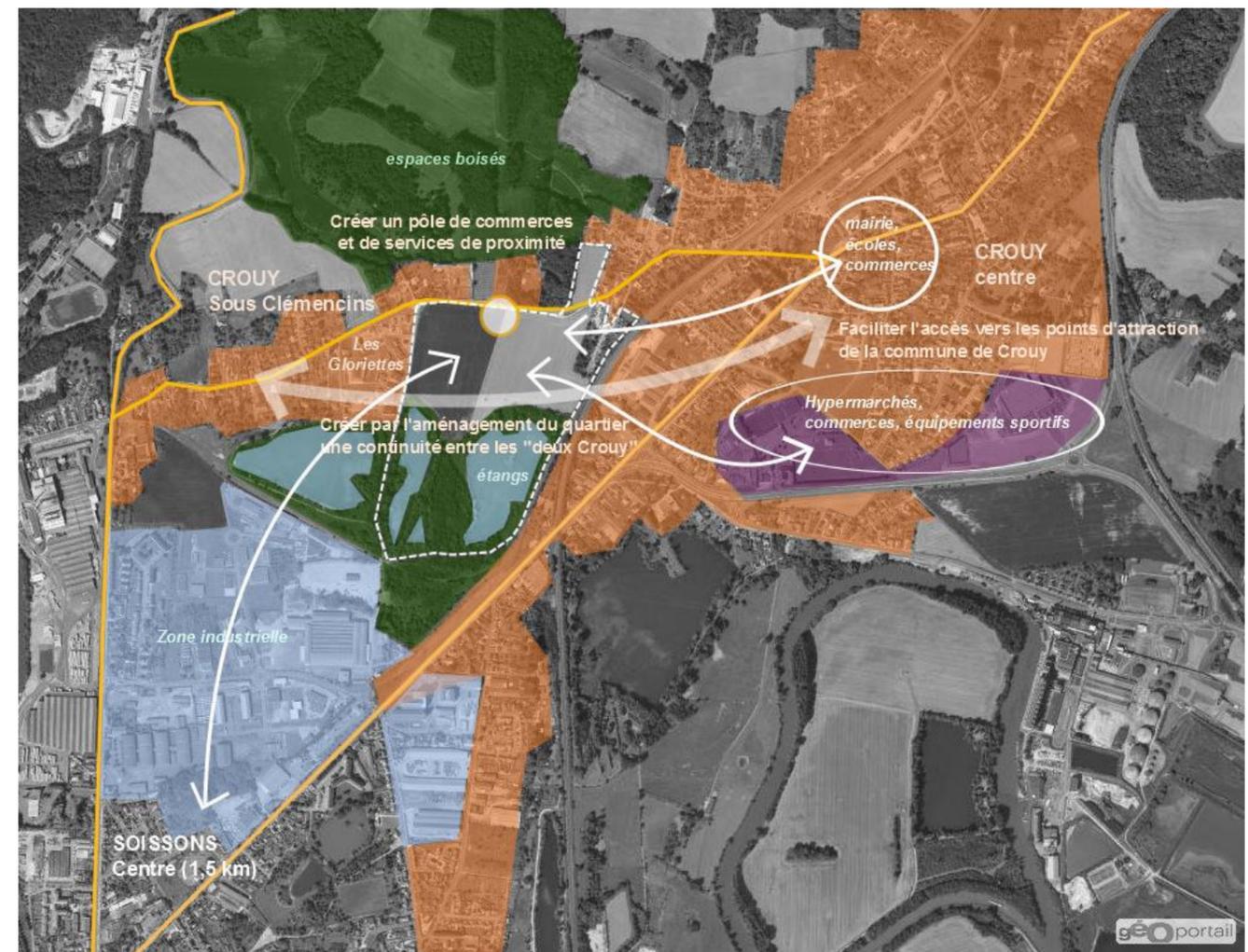


Schéma d'intentions sur l'intégration du projet dans son environnement urbain et paysager
Source : Agglomération du Soissonnais

Pièce 2.

SITUATION DE L'OPERATION

**Zone d'Aménagement Concerté
« Sous-Clémencins » à CROUY**



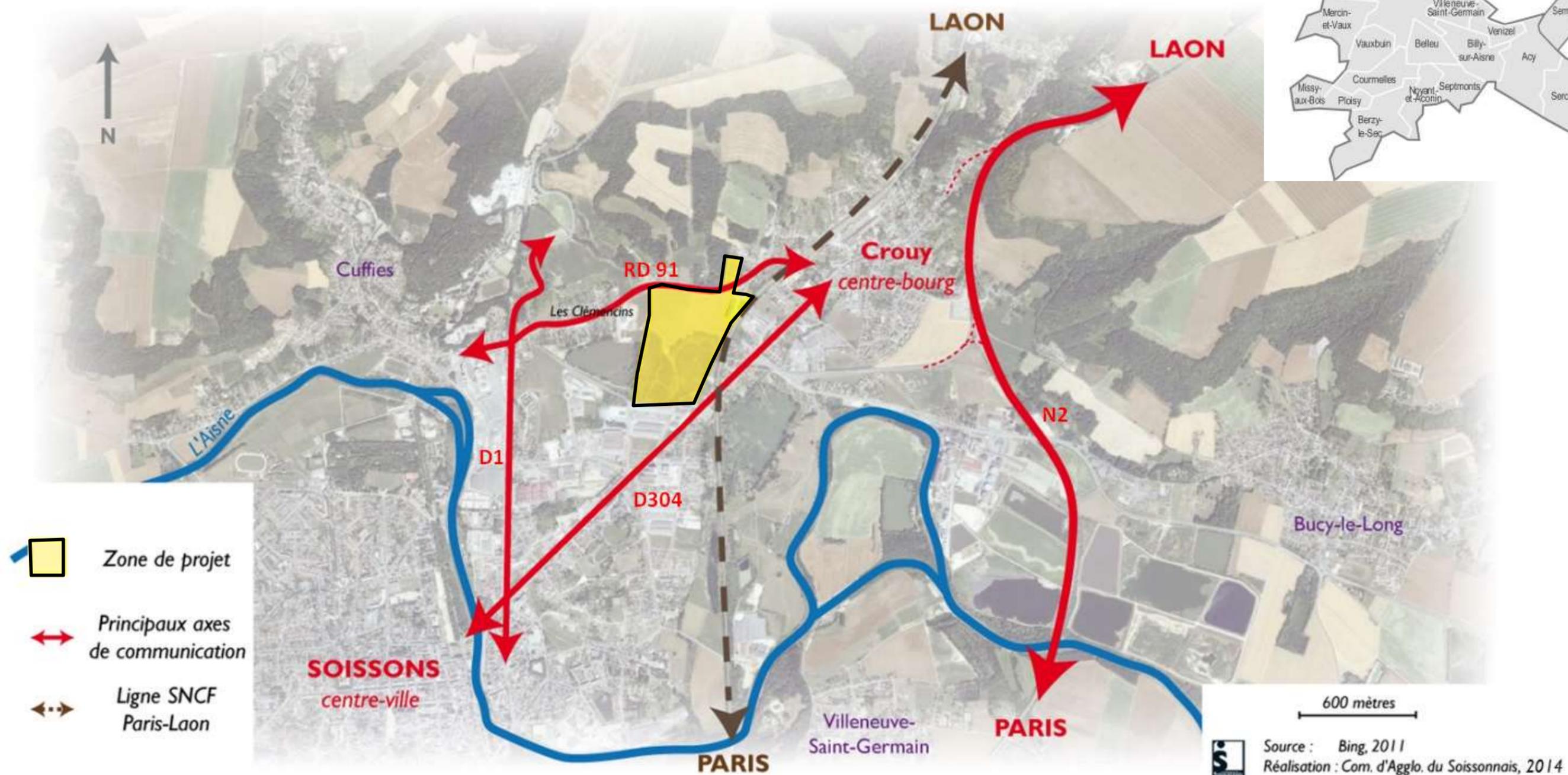


DOSSIER DE CREATION / ZAC « SOUS-CLEMENCINS » à CROUY

Pièce 2. SITUATION DE L'OPERATION

2.a	PLAN DE SITUATION.....	3
-----	------------------------	---

2.a PLAN DE SITUATION



Le secteur de projet se situe à Crouy, commune limitrophe de Soissons, située dans la partie nord de l'Agglomération. Il est délimité au nord par la route départementale D91,

à l'est par les voies ferrées de l'axe Paris/Laon et au sud par la D 304 permettant de rejoindre la RN2 sur l'axe Paris/Laon.



Pièce 3.

PERIMETRE DE L'OPERATION

Zone d'Aménagement Concerté
« Sous-Clémencins » à CROUY





DOSSIER DE CREATION / ZAC « SOUS-CLEMENCINS » à CROUY

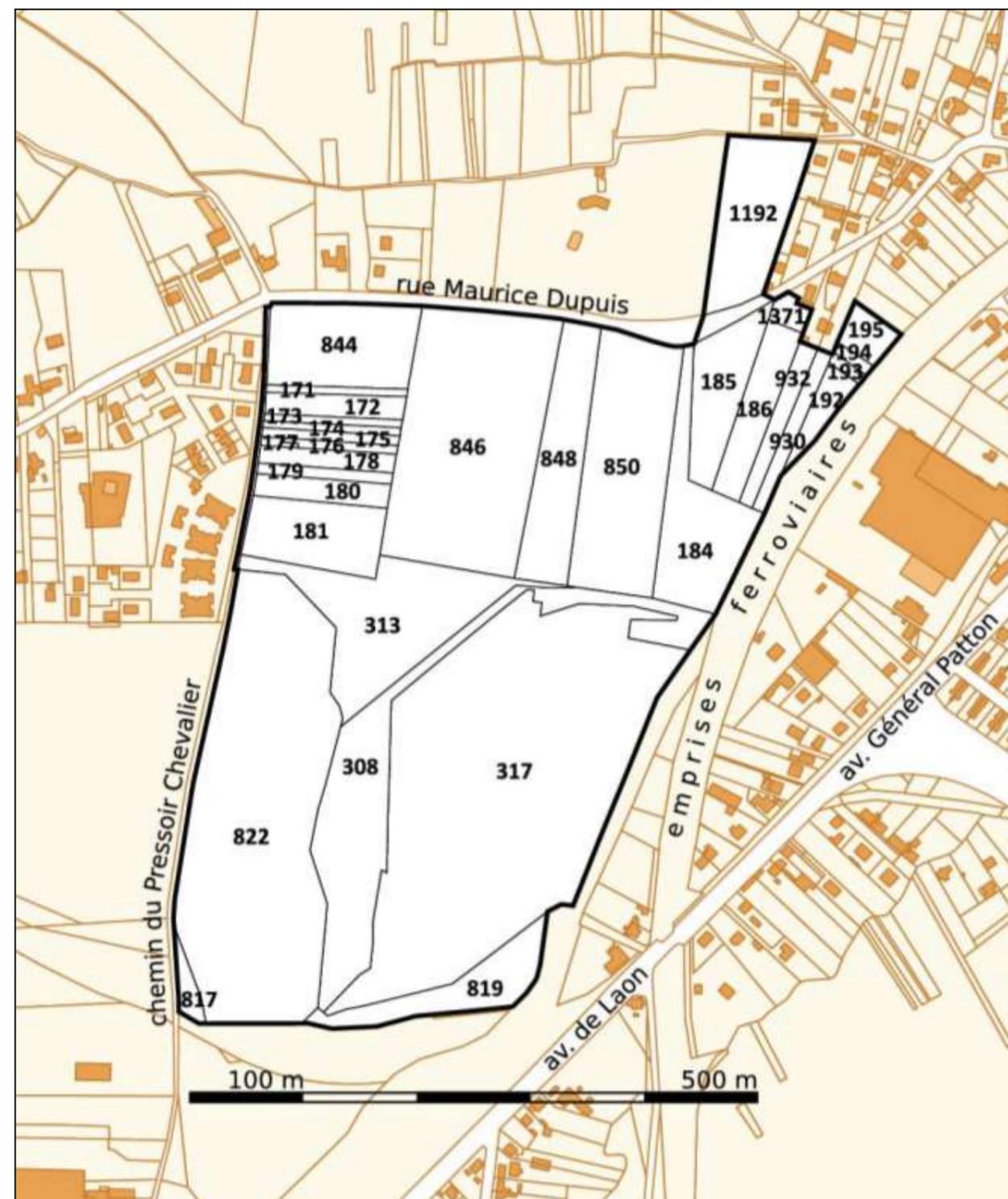
Pièce 3. PERIMETRE DE L'OPERATION

3.a	PLAN PERIMETRAL.....	3
3.b	LISTE DES PARCELLES CADASTRALES SITUEES DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION.....	4



3.a PLAN PERIMETRAL

ZAC "Sous-Clémencins" à Crouy
26,6 hectares





3.b LISTE DES PARCELLES CADASTRALES SITUEES DANS LE PERIMETRE DE L'OPERATION

(Source : CADAMAP consulté le 2 février 2014)

section	numéro	lieudit	Superficies (m ²)	nature	Zonage (PLU)
D	171	Sous Clémencin Nord	802	Terres	AU
D	172	Sous Clémencin Nord	2 429	Terres	AU
D	173	Sous Clémencin Nord	798	Terres	AU
D	174	Sous Clémencin Nord	760	Terres	AU
D	175	Sous Clémencin Nord	1 050	Terres	AU
D	176	Sous Clémencin Nord	677	Terres	AU
D	177	Sous Clémencin Nord	198	Terres	AU
D	178	Sous Clémencin Nord	1 945	Terres	AU
D	179	Sous Clémencin Nord	1 120	Terres	AU
D	180	Sous Clémencin Nord	2 420	Terres	AU
D	181	Sous Clémencin Nord	6 930	Terres	AU
D	184	Sous Clémencin Nord	9 203	Terres	AU et N
D	185	Sous Clémencin Nord	6 079	Terres	N
D	844	Sous Clémencin Nord	9 398	Terres	AU
D	846	Sous Clémencin Nord	27 796	Terres	AU
D	848	Sous Clémencin Nord	8 798	Terres	AU
D	850	Sous Clémencin Nord	17 263	Terres	AU
D	1192	Clémencin	9 224	terres	AU
D	308	Sous Clémencin Sud	17 694	Bois	NL
D	313	Sous Clémencin Sud	14 444	Terres	AU
D	317	Sous Clémencin Sud	61 119	Eaux	NL
D	822	Sous Clémencin Sud	42 791	Terrains d'agrément	NL
D	1371	21, rue Maurice Dupuis	818	sols	UB
D	186	Sous Clémencin Nord	4 652	sols	N
D	932	Sous Clémencin Nord	2 163	sols	N
D	930	Sous Clémencin Nord	1 936	sols	N
D	192	Les Grands Champs	1 836	sols	N
D	193	Les Grands Champs	333	sols	N
D	194	Les Grands Champs	370	sols	N
D	195	Les Grands Champs	1 646	sols	N
D	817	Sous Clémencin Sud	1041	terres	NL
D	819	Sous Clémencin Sud	6114	Bois	NL

Pièce 4.



ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

**Zone d'Aménagement Concerté
« Sous-Clémencins » à CROUY**





DOSSIER DE CREATION / ZAC « SOUS-CLEMENCINS » à CROUY

Pièces 4. ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

4.a	CONTEXTE D'ELABORATION DE L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL.....	3
4.b	ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL : PIECE 1 initiale - juillet 2012.....	4
4.c	ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL : PIECE 2 complémentaire - février 2014.....	5
4.d	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	6



4.a CONTEXTE D'ELABORATION DE L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

Au regard de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, le projet d'aménagement du secteur « Sous Clémencins » à Crouy est soumis à une étude d'impact environnemental. Cette étude d'impact fut réalisée par le bureau d'études AIRELE (59) et transmise pour avis à l'autorité environnementale le 26 juillet 2012. N'ayant pas fait l'objet d'un retour de l'autorité environnementale dans le délai des deux mois impartis, l'avis fut réputé favorable.

Au cours de l'année 2013, la poursuite des réflexions menées sur le périmètre d'études du projet a conduit les équipes en charge de la conception du projet à étendre le périmètre vers l'est. Une nouvelle version du plan masse propose de reconverter l'actuelle activité industrielle, d'une superficie de 1,3 hectare environ, en zone d'habitat assurant une transition plus cohérente avec les quartiers voisins. D'autre part, le périmètre initial du projet comportait des parcelles occupées par des voies ferrées et appartenant à RFF dans sa partie sud. Ces parcelles, faisant l'objet d'une utilisation ponctuelle, ont été retirées du secteur de projet.

L'extension du périmètre de projet nécessitait donc de réaliser une étude d'impact environnemental complémentaire qui fut livrée en février 2014.

L'étude d'impact environnemental du projet « Sous-Clémencins » à Crouy se compose ainsi de deux documents : l'étude d'impact initiale réalisée en 2012 (pièce n°1) et l'étude d'impact complémentaire livrée en 2014 (pièce n°2).



4.b

ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

PIECE I initiale

juillet 2012



4.c

ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

PIECE 2 complémentaire

février 2014



4.d

AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Pièce 5.

TAXE D'AMENAGEMENT

Zone d'Aménagement Concerté
« Sous-Clémencins » à CROUY





DOSSIER DE CREATION / ZAC « SOUS-CLEMENCINS » à CROUY

Pièce 5. TAXE D'AMENAGEMENT

5.a	REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	3
-----	--	---



5.a REGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Rappel de la réglementation

Article L331-7 alinéa 5 du Code de l'Urbanisme : "Sont exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, les constructions et aménagements réalisés dans les zones d'aménagement concerté mentionnées à l'article L. 311-1 du Code de l'Urbanisme lorsque le coût des équipements publics, dont la liste est fixée par un décret en Conseil d'État, a été mis à la charge des constructeurs ou des aménageurs."

La ZAC "Sous-Clémencins" à Crouy

Les voies intérieures ainsi que les réseaux qui leurs sont rattachés, les espaces verts, les aires de stationnements correspondant aux seuls besoins des habitants et usagers des constructions de la ZAC seront réalisés par l'aménageur et leur coût sera intégré à la charge foncière.

En conséquence, les constructions réalisées dans la ZAC seront exonérées de la part communale (ou intercommunale) de la taxe d'aménagement.