



ZAC « Sous-Clémencins »

Ré. I834/HD/NL

DOSSIER DE RÉALISATION DE ZAC

Approuvé par délibération « CC/2021-142 » du Conseil Communautaire de GrandSoysons
Agglomération du 1^{er} juillet 2021



SOMMAIRE

I-PRESENTATION GENERALE.....	3
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
2- LE PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS A REALISER 8	
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
3-LE PROJET DE PROGRAMME GLOBAL DES CONSTRUCTIONS A REALISER	28
4-LES MODALITÉS PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT	31
5-L'ETUDE D'IMPACT	33
6- ANNEXE :	33

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

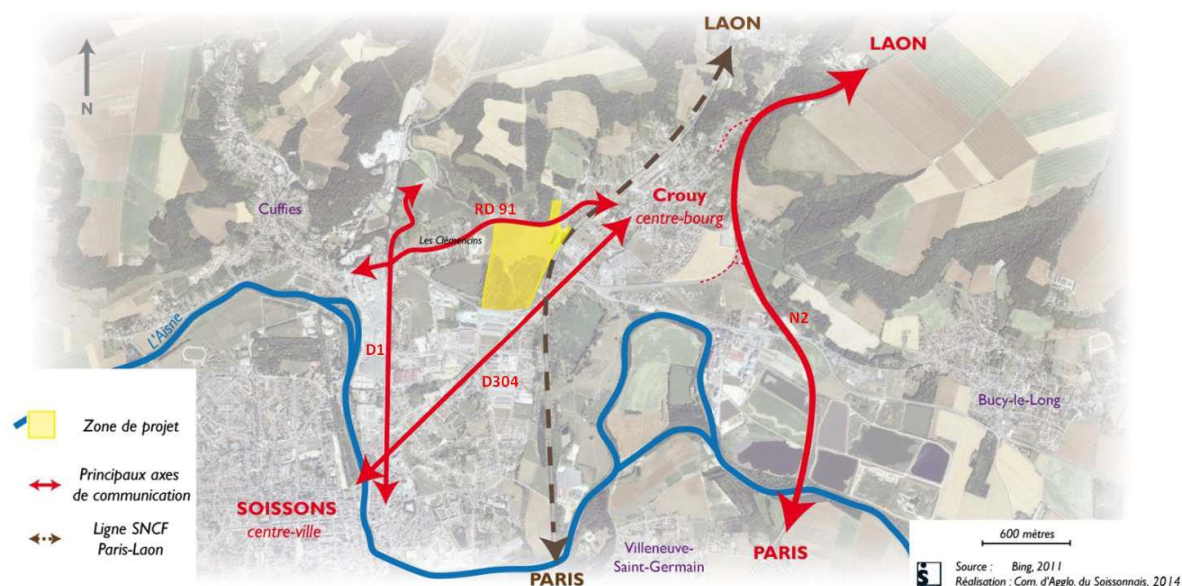
Approuvé par délibération n°26 du Conseil communautaire de GrandSoissons Agglomération du 17 mars 2016, le dossier de création de la ZAC « Sous-Clémencins » prévoit la création d'un écoquartier à dominante d'habitat, en lien direct avec un parc aménagé et une zone de nature en partie sécurisée et en 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 communale (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.



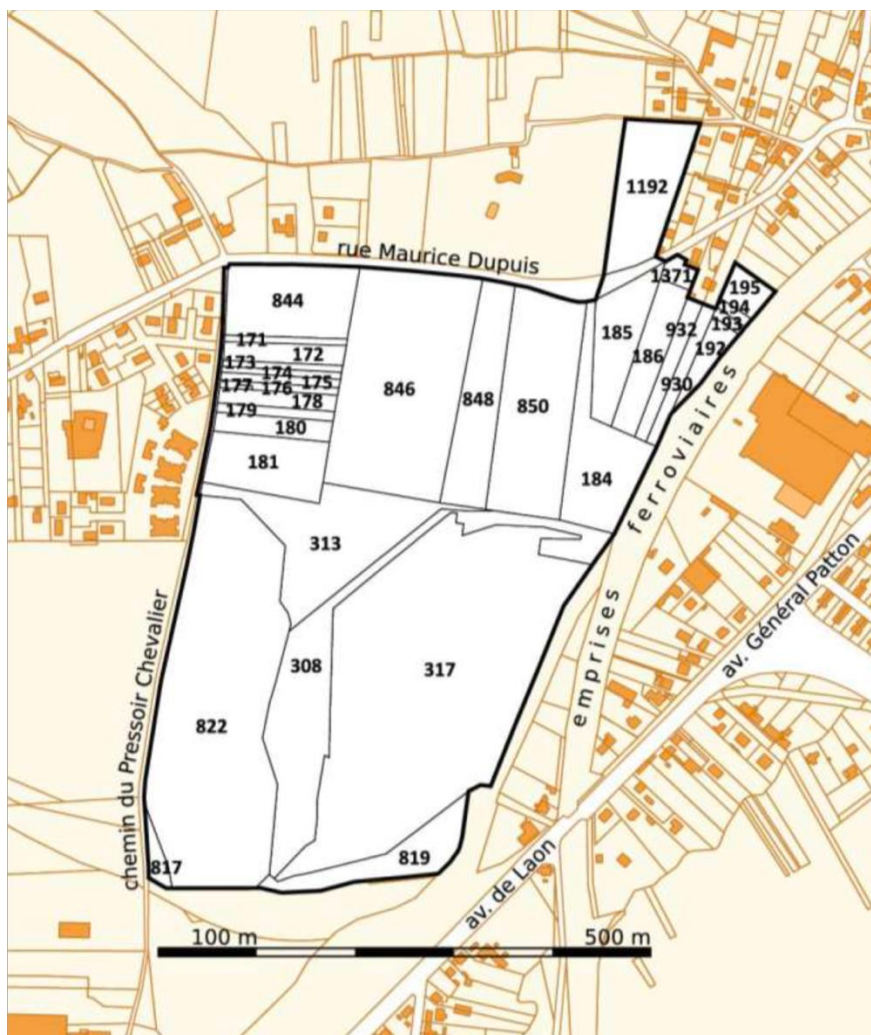
Carte I : Plan de situation

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, mégaphorbiais 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 de 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.

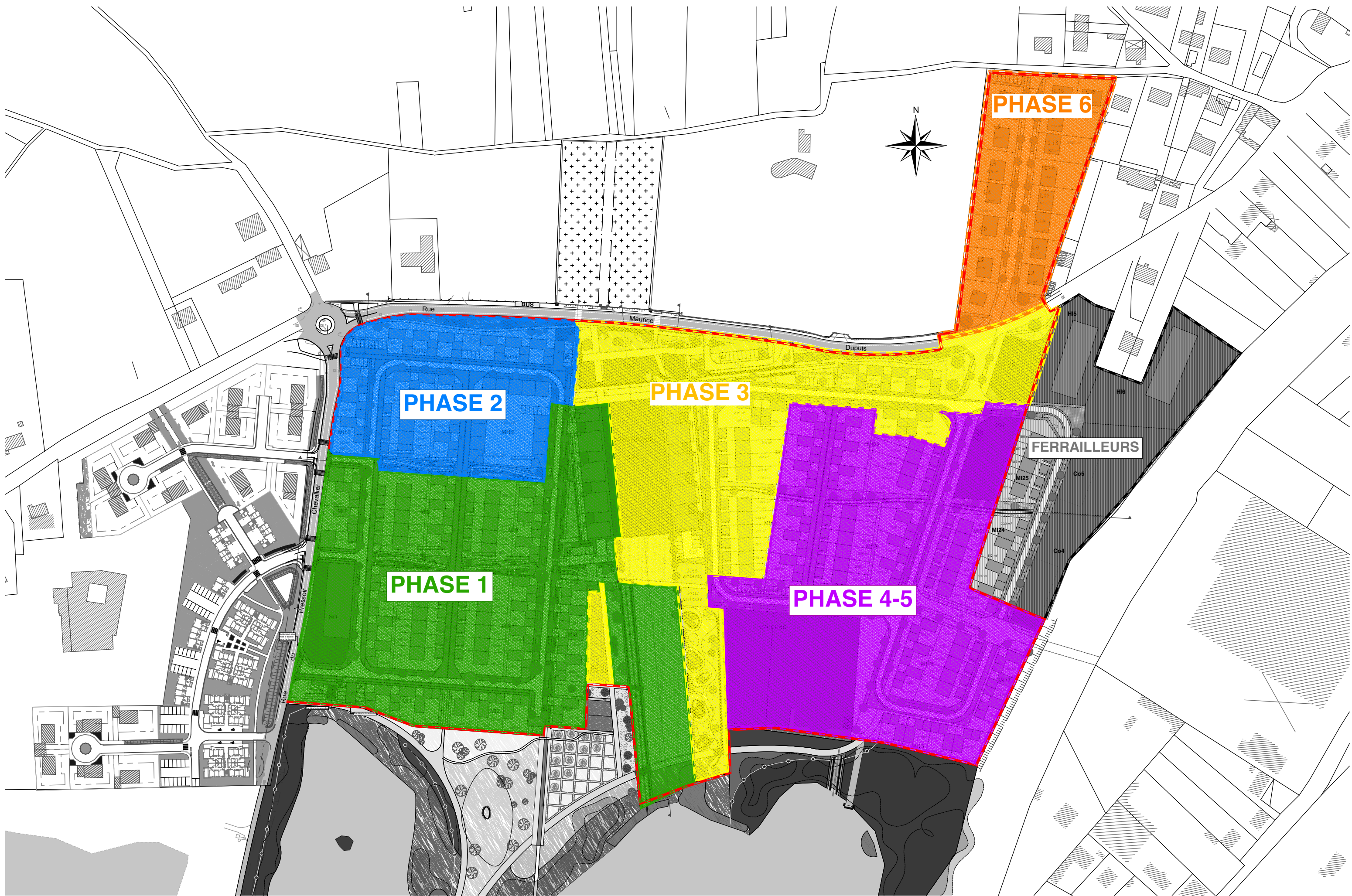
Le projet de ZAC est également pris en compte dans le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crouy approuvé en octobre 2005, dans l'optique d'assurer une continuité entre les différentes entités urbanisées de Crouy (centre-bourg à l'est, quartier des Clémencins à l'ouest). Classé en zone AU (à urbaniser), le règlement du PLU relatif au futur périmètre bâti de la phase I 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
- Noues phyto-épuratrices
- Jardins familiaux
- Arbustes
- Arbres tiges
- Voirie
- Circulations piétonnes / Parvis / Plateaux traversants
- Espace partagé
- Poches de stationnements
- Pontons
- Points d'apport volontaire OM
- Emprise de la parcelle des Ferrailleurs



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'Etablissement public de coopération intercommunale Grand Soissons Agglomération a confié à la Société d'Equipement 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.

A 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.

A 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.

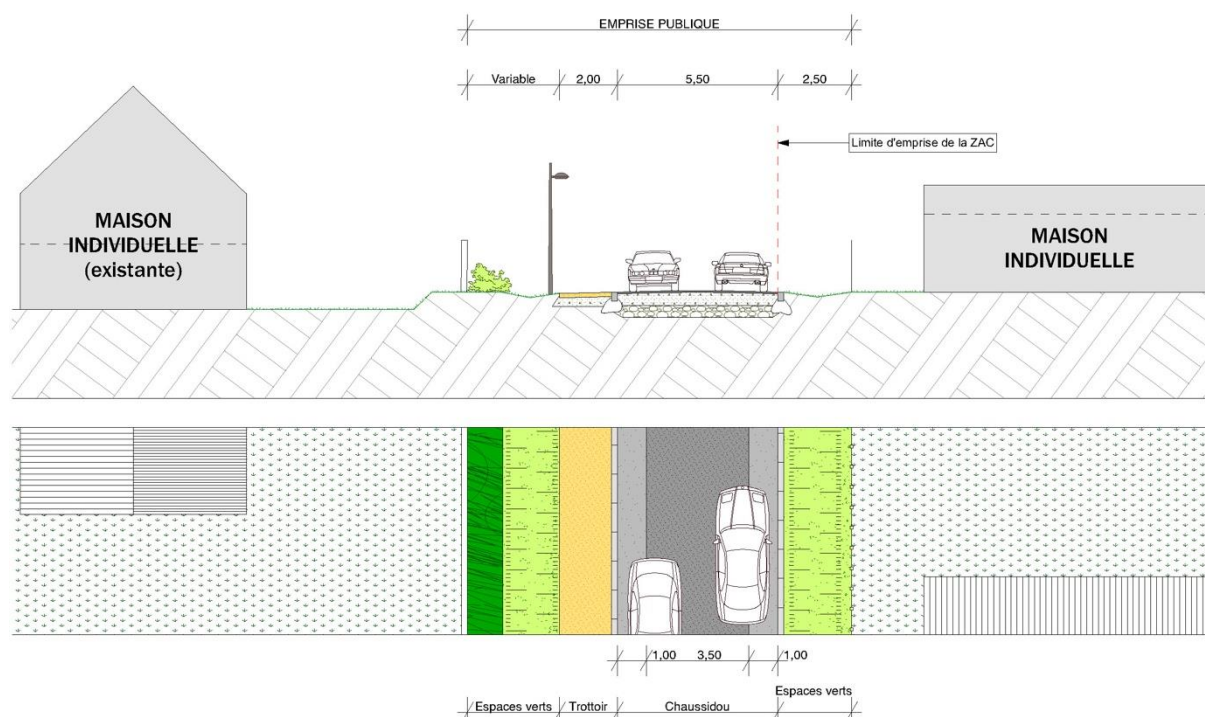
Les espaces publics

Les accès au quartier

Les accès viaires 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 « chaucidou » est proposé (chaussée à circulation douce ou chaussée à voie centrale banalisée). Le « chaucidou » 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 « chaucidou » 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.

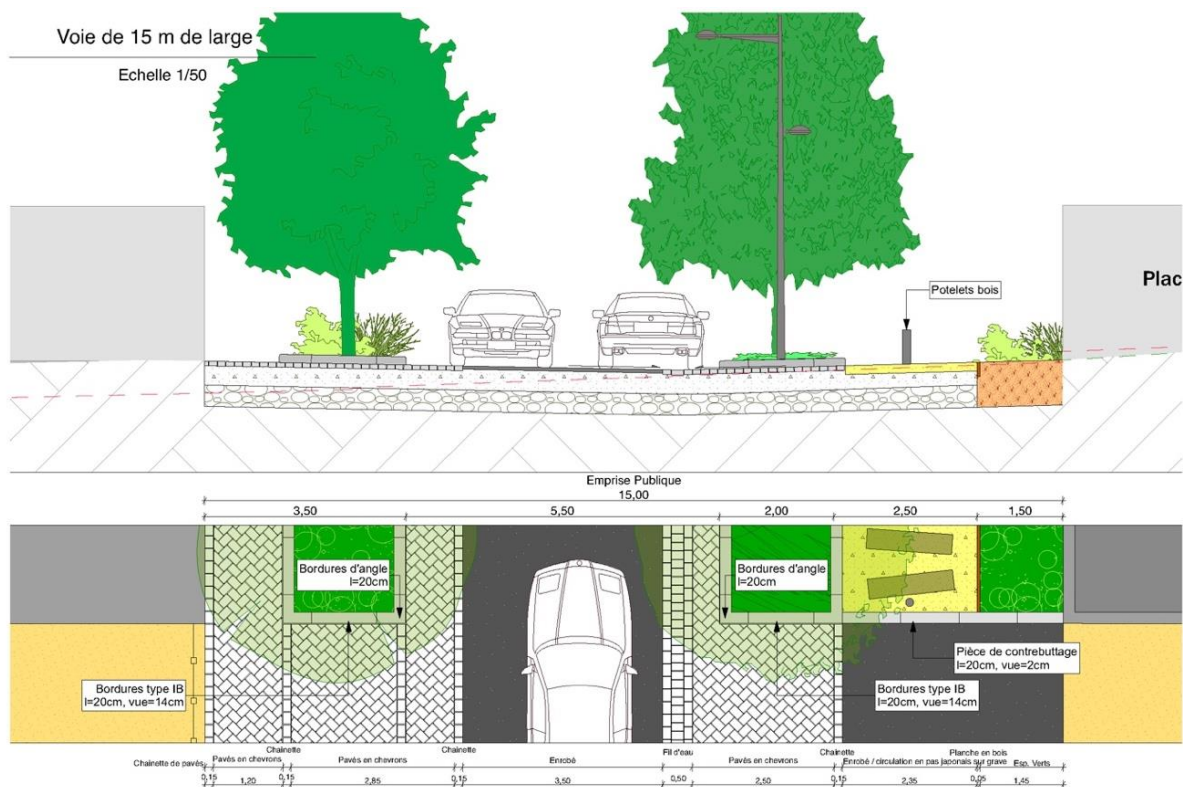
La trame viaire

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



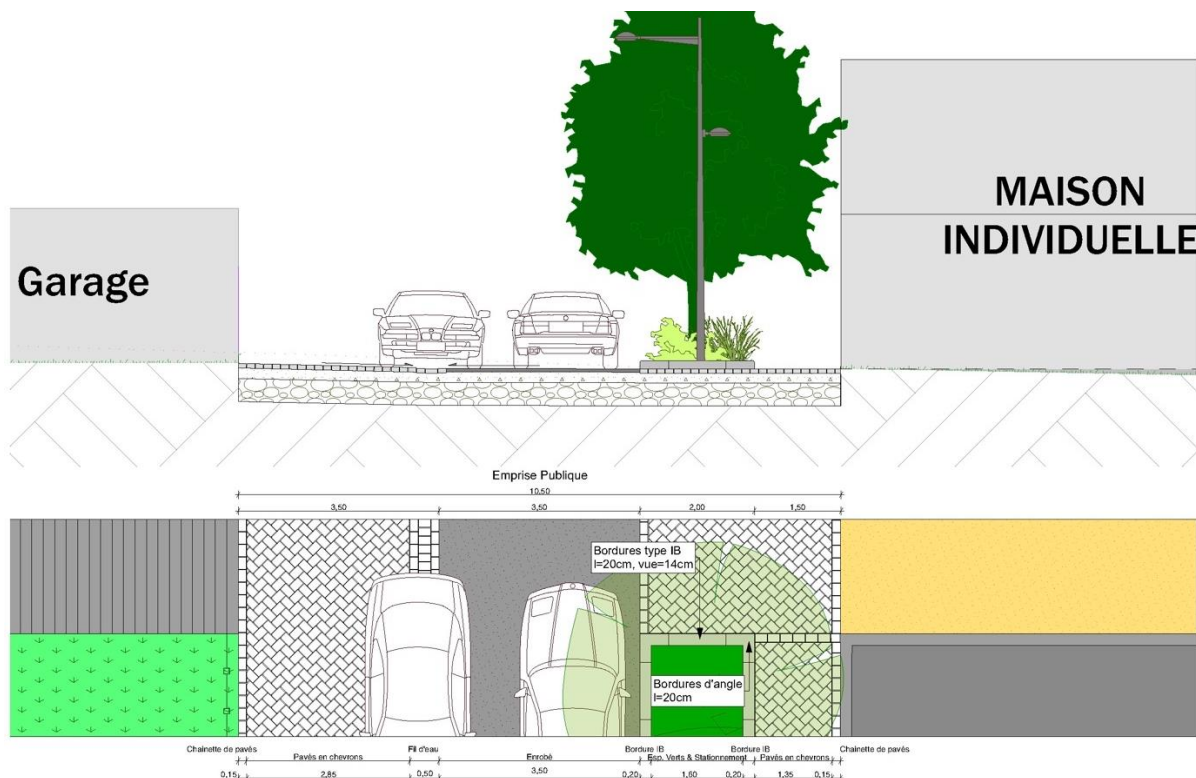
Carte 5 : Plan de la trame viaire (source ARVAL)

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 « chaucidou » 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.



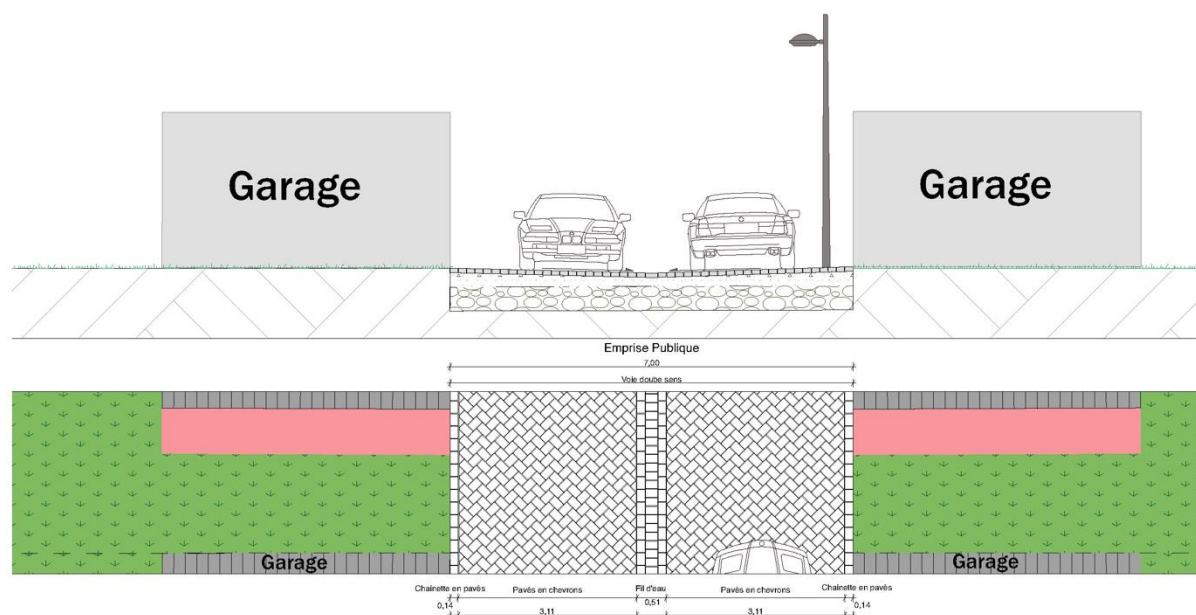
Coupe 2 : Voies de 15,00m d'emprise publique (source ARVAL)

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.

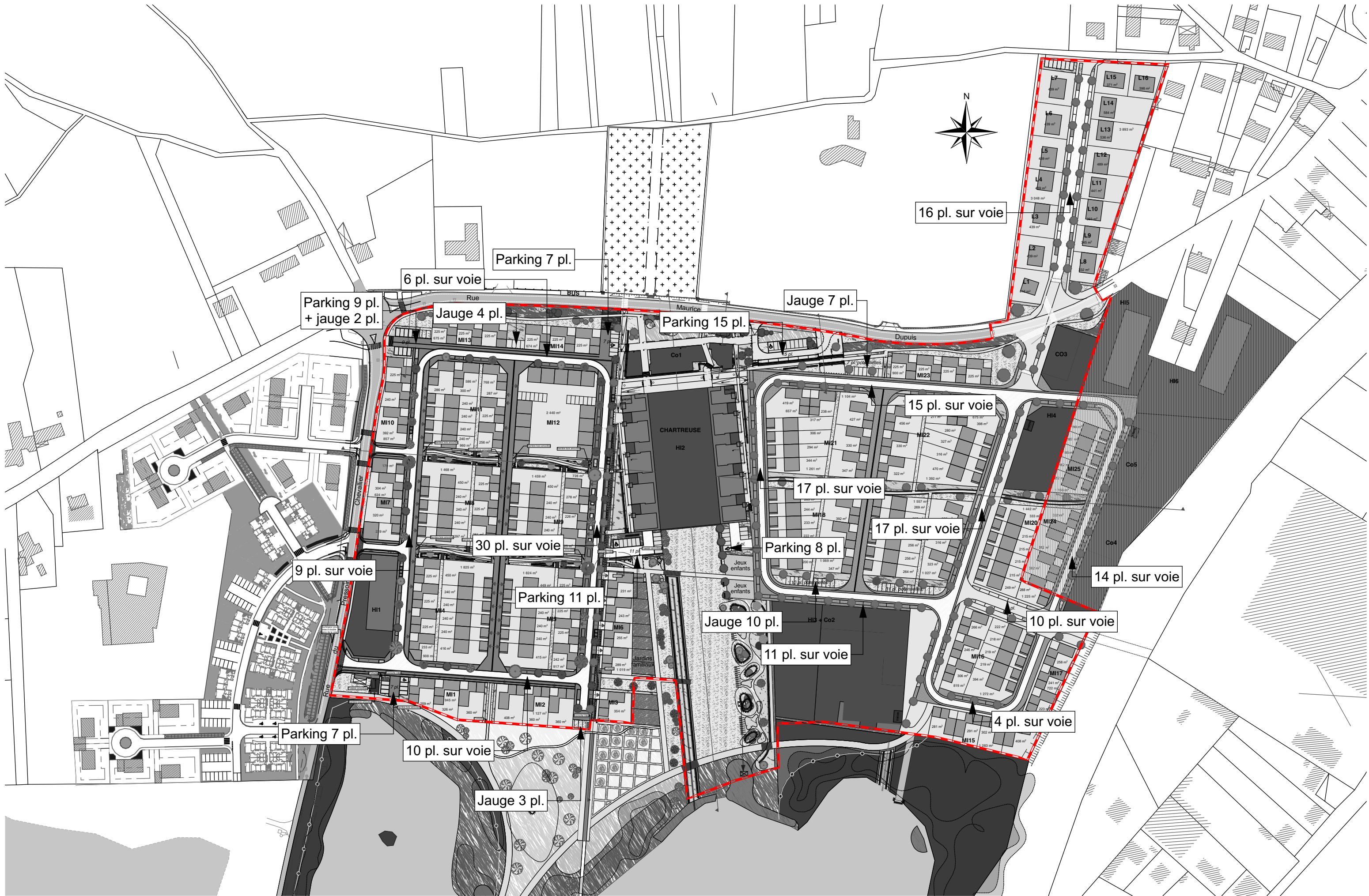
Le stationnement

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 (talus 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 arrières qui l'accompagnent inabornables 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 cariçaie.

Le plan directeur d'aménagement du bois des étangs

Carte 9 : Plan directeur d'aménagement du bois de l'étang (Source ARVAL)



Légende

— Périmètre d'étude

Légende : typologie des masses végétales

- Pelouse
- 2 Prairie de fauche + arborée
- 3 Prairie fleurie
- 4 Noue plantée
- 5 Berge naturelle
- 6 Roselière
- 7 Lisière existante avec ceinture buissonnante à conforter / fort enjeux écologique / habitats intéressants / milieu frais et humide
Mise en place d'une lisse en bois anti-franchissement
- 8 Lisière à éclaircir avec suppression de la ceinture buissonnante
- 9 Lisière à reconstituer sans la ceinture buissonnante
- 10 Amélioration paysagère du boisement forestier et Sous-bois
- 11 Eclaircir le taillis existant, sélection d'arbres à potentiel de développement et amélioration paysagère du boisement
- 12 Jardin sec

Légende : hiérarchie des chemins

- Primaire (cycle et piéton)
- Secondaire (allée piétonne)
- Tertiaire (chemin piéton)

Les réseaux et l'assainissement

Le plan de principes des réseaux :

Cartes 10 : Plan de principes des réseaux (Source ARVAL)

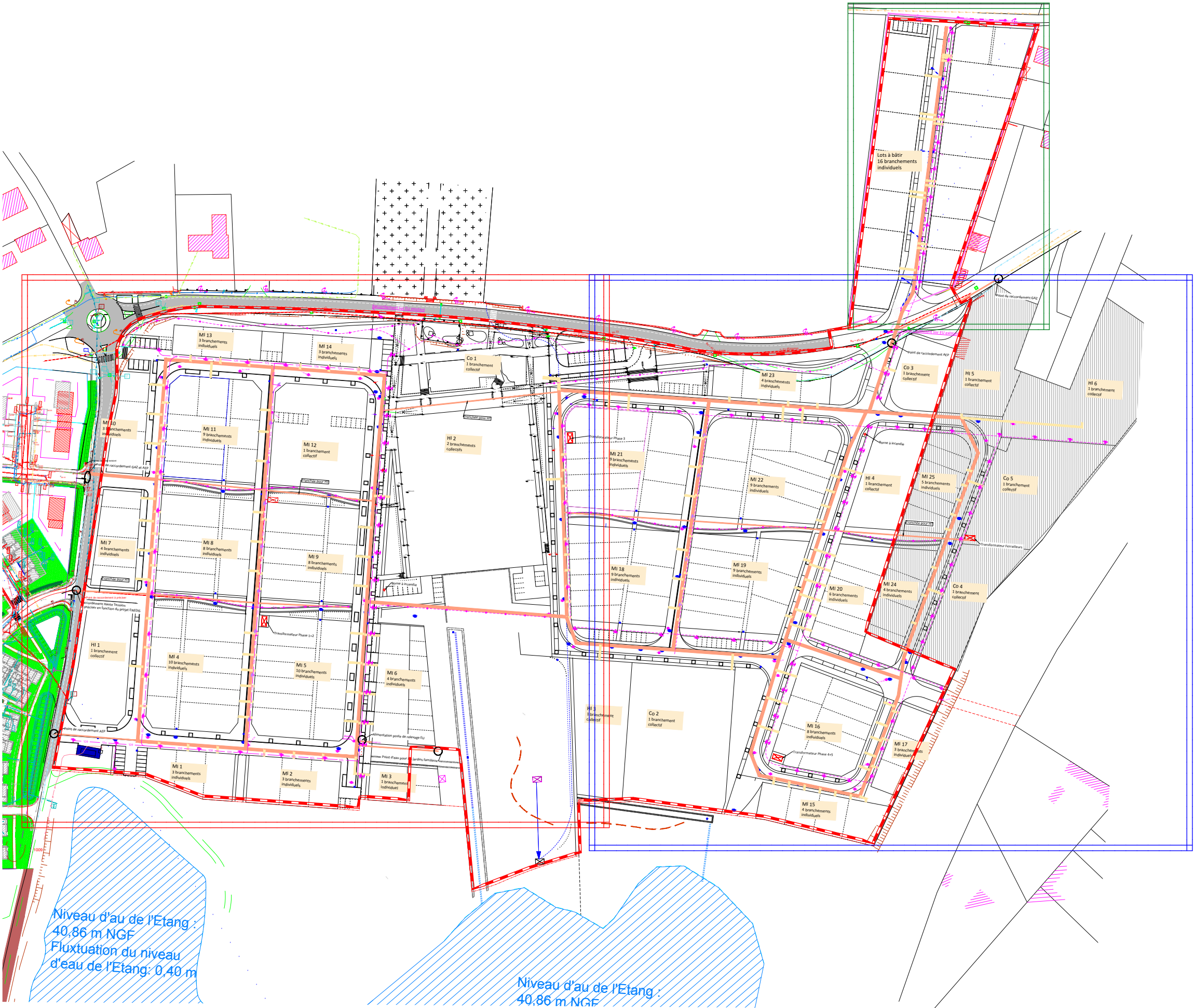
Légende réseaux existants

- Réseau Eau potable
- Réseau Basse Tension
- Réseau GAZ
- Réseau Télécom aérien

Recueil des données issues du relevé topographique et des DT
-> Position des réseaux donnée à titre indicatif

Légende Projet

- Tranchée commune
- Tranchée simple
- Tranchée de branchement
- Réseau Eclairage public
- Candélabre piéton hauteur 4m
- Candélabre hauteur 5m
- Candélabre hauteur 6m
- Candélabre hauteur 6m avec lanterne arrière piétons
- Candélabre pour passage piéton
- Borne à incendie



Éclairage public

Il est envisagé la mise en place d'un éclairage à leds adapté aux contraintes écologiques et de qualité de l'éclairage, sur l'ensemble du site. De manière rigoureuse, nous prendrons en compte l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses.

Éléments de réflexion environnementale : la mise en place de réducteurs de puissance (réduction de puissance la nuit) et de détecteurs de présence sur les éclairages des cheminements piétons est envisagée.

Les venelles situées de part et d'autre des parcelles de maisons individuelles ne seront éclairées qu'aux extrémités.

Les cheminements situés sur le secteur de parc au centre du quartier ne seront pas éclairés.

Eau potable

La création d'un réseau de desserte en eau potable permet l'alimentation des parcelles individuelles et collectives et la conformité vis-à-vis de la défense incendie.

Éléments de réflexion environnementale : la mise en place de collecteurs d'eaux pluviales sur les parcelles sera incitée.

Fibre optique

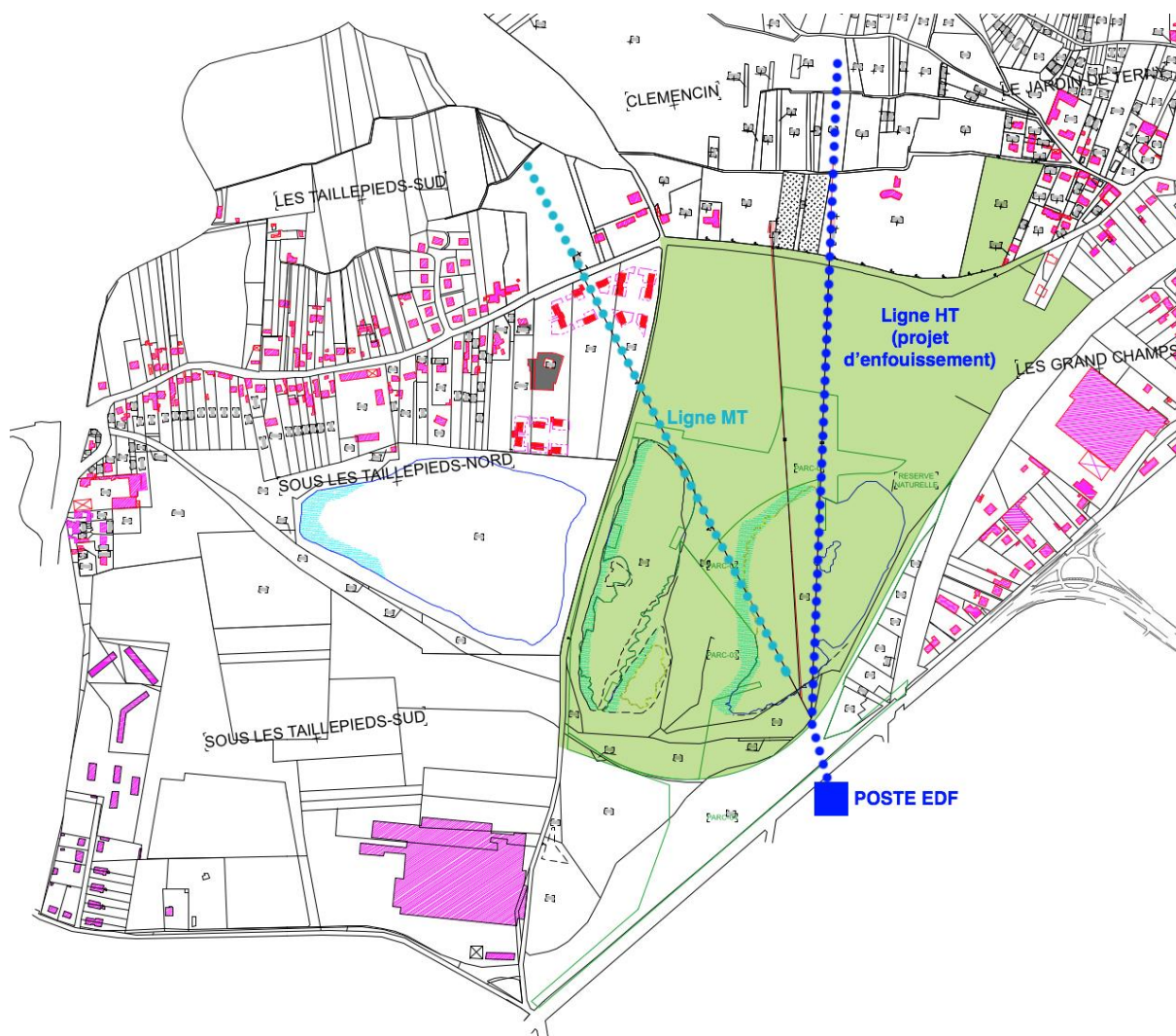
La mise en place d'un réseau de fibre optique par Aisne THD est prévue. Le réseau cuivre ne sera ainsi pas nécessaire.

Haute Tension

Le site est traversé par la ligne RTE à Haute tension 63 kV « Beautor – Soissons St-Paul ». Son enfouissement a été décidé afin de diminuer les nuisances électromagnétiques et visuelles qu'elle engendre.

Deux lignes moyenne tension traversent ou longent le quartier d'habitation. Une première, gérée par la SICAE, a d'ores et déjà été enfouie le long du chemin du Pressoir Chevalier. Les travaux d'enfouissement furent mutualisés avec la société Innovent, qui achemine l'énergie produite par 4 éoliennes situées sur la commune de Leury jusqu'à un poste de livraison situé dans le périmètre de la ZAC, à l'extrémité Sud-ouest de la zone bâtie.

La seconde ligne Moyenne tension n'impacte les constructions qu'en extrémité sud-ouest de la zone bâtie. L'organisation du plan masse et les volumétries des bâtiments permettent de limiter son impact sur les travaux et pour les futurs habitants.



Carte 11 : Lignes électriques présentes sur le site (source ARVAL)

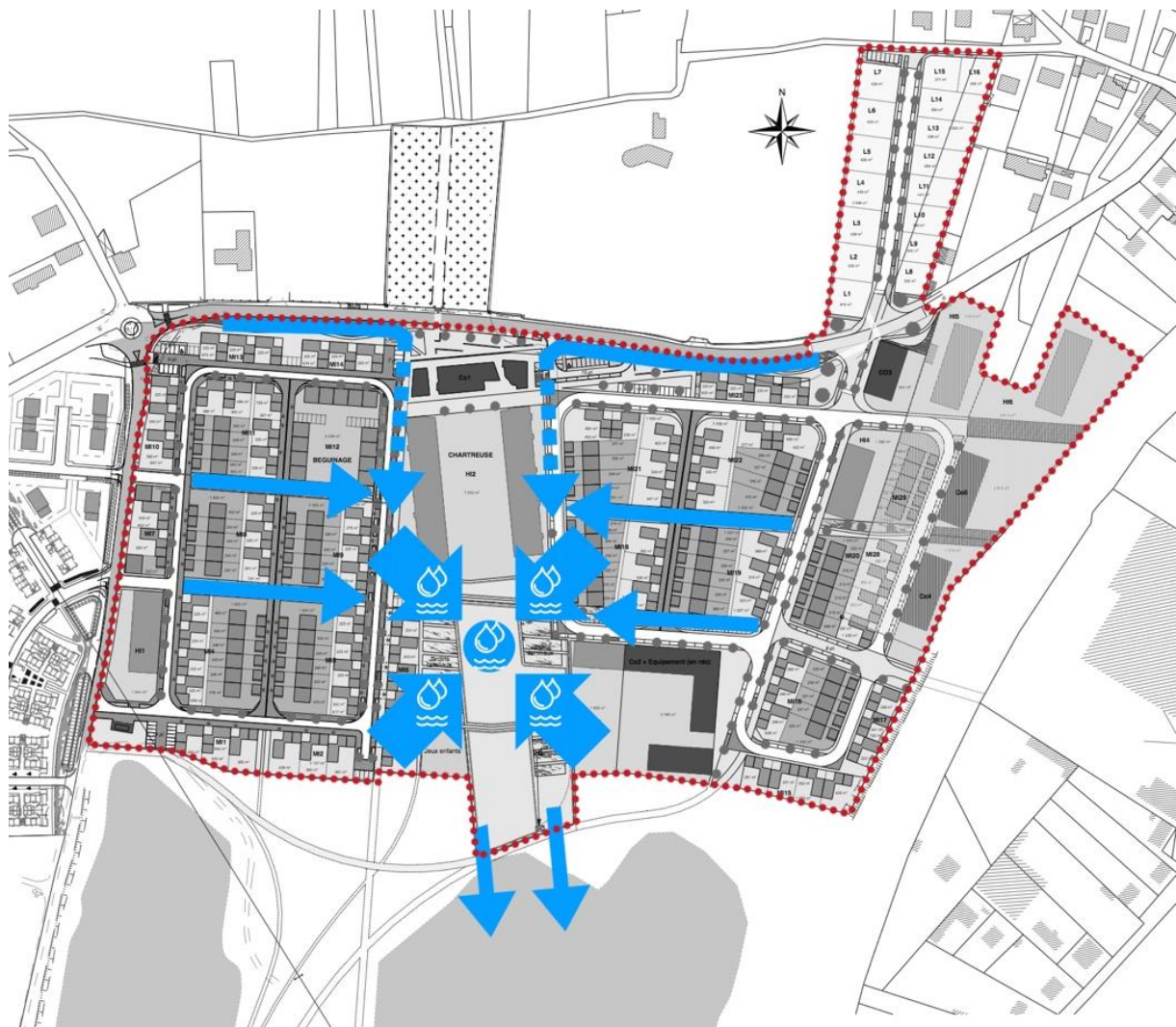
La mise en place de postes de transformation par ENEDIS permet la desserte du projet.

Desserte basse tension

La création d'un réseau de desserte basse tension par l'USEDA, à partir des transformateurs ENEDIS est prévue.

Éléments de réflexion environnementale : la mise en place de moyens de production d'énergie renouvelable (photovoltaïques, éoliens) sera incitée.

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 8×10^{-5} à 6×10^{-6} 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 privatifs de rétention des eaux privatives 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 abattement important des pollutions résiduelles pouvant provenir des eaux de voirie.

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 privative.

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

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
Voiries		
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 %
Assainissement Eaux Usées Canalisations - regards	GrandSoissons Agglomération	SEDA
Réseau Eau Potable	GrandSoissons Agglomération	SEDA
Réseau HT	ENEDIS	SEDA
Réseau BT	Ville de Crouy	SEDA
Réseau éclairage public	Ville de Crouy	SEDA
Réseau téléphone (fibre)	Aisne THD	SEDA
Espaces verts		
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

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 Mi12. Il accueillera des logements adaptés aux personnes âgées.

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

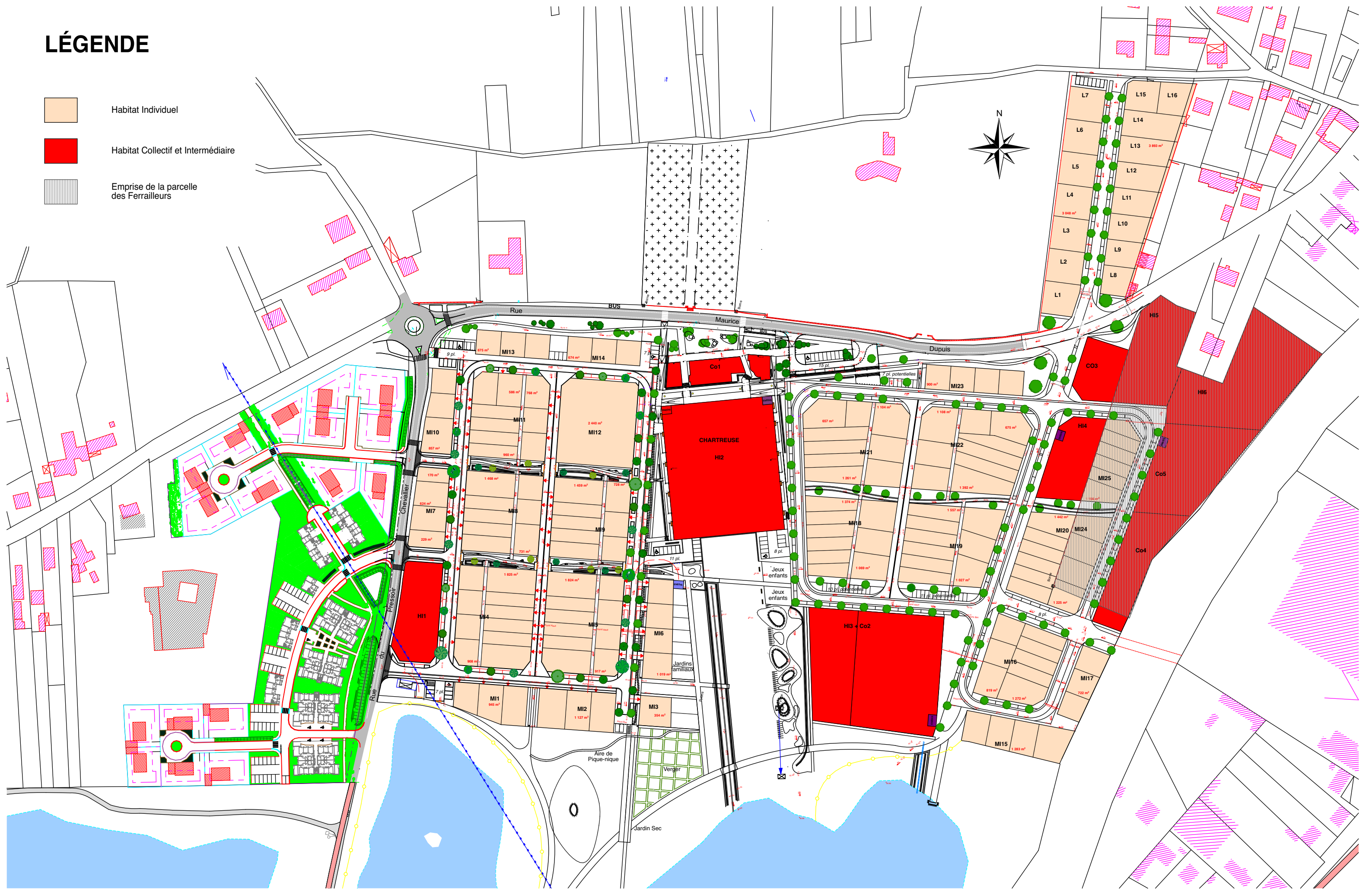
La surface totale de terrain commercialisable est de l'ordre 78 606 m² et la surface de plancher totale pour l'ensemble de la ZAC est de 40 612 m².

Plan du programme global des constructions

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

LÉGENDE

- Habitat Individuel
- Habitat Collectif et Intermédiaire
- Emprise de la parcelle des Ferrailleurs



Phases 1 : (QUARTIER OUEST)	Emprise privée	Charge foncière à commercialiser		Emprise publique totale	
HABITAT		Nbre de logt	SP		
Maisons individuelles	14 767 m²	51	5 580 m²		
Collectifs et intermédiaires	5 502 m²	62	4 326 m²		
Total	20 269 m²	113	9 906 m²	18 450 m²	TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 65 + 7 potentielles
Phase 2 (Quartier OUEST)	Emprise Privée	Charge foncière à commercialiser		Emprise publique totale	
HABITAT		Nbre de logt	SP		
Maisons individuelles	7 069 m²	31	2 660 m²		
Collectifs et intermédiaires	0 m²	0	0 m²		
Total	7 069 m²	31	2 660 m²	4 770 m²	TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 8 + 8 potentielles
Phase 3 : CHARTREUSE	Emprise privée	Charge foncière à commercialiser		Emprise publique totale	
HABITAT		Nbre de logt	SP		
Maisons individuelles	4 867 m²	18	2 000 m²		
Collectifs et intermédiaires	5 863 m²	90	6 550 m²		
Total	10 730 m²	108	8 550 m²		
COMMERCES			500 m²		
Total			500 m²	11 400 m²	TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 15 + 15 (mutualisables avec commerces) + 24 (potentielles)
Phases 4-5 (Quartier EST)	Emprise privée	Charge foncière à commercialiser		Emprise publique totale	
HABITAT		Nbre de logt	SP		
Maisons individuelles	14 194 m²	46	5 140 m²		
Collectifs et intermédiaires	7 022 m²	82	5 580 m²		
Total	21 216 m²	128	10 720 m²		
ÉQUIPEMENTS			500 m²		
Total			500 m²	12 610 m²	TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 90 + 21 potentielles
Phase 6	Emprise privée	Charge foncière à commercialiser		Emprise publique totale	
HABITAT		Nbre de logt	SP		
Maisons individuelles	6 940 m²	16	1 920 m²		
Collectifs et intermédiaires	0 m²	0	0 m²		
Total	6 940 m²	16	1 920 m²	3 110 m²	TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 24
TOTAL HORS MAILLARD	66 224	396	33 756 m²	50 340 m²	TOTAL LOGEMENTS = 396 TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 202 + 15 mutualisables + 60 potentielles
Parcelles ferrailleurs	Emprise privée	Charge foncière à commercialiser		Emprise publique totale	
HABITAT		Nbre de logt	SP		
Maisons individuelles	2 378 m²	9	1 000 m²		
Collectifs et intermédiaires	10 004 m²	84	5 856 m²		
Total	12 382 m²	93	6 856 m²	1 780 m²	TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 21
TOTAL	78 606	489	40 612 m²	52 120 m²	TOTAL LOGEMENTS = 489 TOTAL STATIONNEMENTS SUR EMPIRE PUBLIQUE = 223 + 15 mutualisables + 60 potentielles

Tableau 1 : Programme des constructions par phases (source ARVAL)

4-LES MODALITÉS PREVISIONNELLES DE FINANCEMENT

CONCESSION D'AMENAGEMENT ZAC "Sous-Clémencins" à Crouy
Modalités prévisionnelles de financement

BILAN EN EUROS H.T. 27-01-21

DEPENSES	
Foncier (114 234m²)	TOTAL FONCIER
Travaux	
	Travaux VRD
	Travaux de construction des logemenst (VEFA)
	TOTAL TRAVAUX
Etudes, Honoraires & frais divers	
	Etudes et honoraires VRD
	Etudes et honoraires construction
	TOTAL ETUDES
Aléas, révision et actualisation de prix sur travaux (8%)	
Frais financiers sur court terme (0,75 % du découvert de trésorerie)	
Frais financiers sur emprunt 1,80%	
Honoraires du concessionnaire :	
	TOTAL Dépenses H.T.

BUDGET 2020	Cumul 31/12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2037
1 159 243	0	297 630	0	0	0	0	861 613
7 155 382	0	700 000	1 100 000	336 382	0	0	5 019 000
10 945 160	0	0	0	3 188 520	3 188 520		4 568 120
18 100 542		700 000	1 100 000	3 524 902	3 188 520	0	9 587 120
793 773	164 757	71 165	51 400	21 437	10 000	10 000	429 524
2 792 203	0	218 763	238 763	357 395	723 510	35 753	1 198 020
3 585 975	164 757	289 928	290 163	378 832	733 510	45 753	1 627 544
1 341 310	0	56 000	88 000	281 992	255 082	0	660 236
82 443	1 116	1 677	1 677	1 677	1 677	1 677	71 264
142 000	0	15 400	14 200	14 200	14 200	14 200	35 900
1 064 966	55 244	31 084	59 927	167 044	174 611	10 870	563 167
25 476 479	221 117	1 391 718	1 553 966	4 368 647	4 367 600	72 500	13 406 844

RECETTES PREVISIONNELLES	
	TOTAL RECETTES
	TOTAL SURFACES :
Cession TAB phase 5	
Optimisation cession des logements des phases 4 et 5 (+10%) au terme de l'opération	
Subvention Région : PRADET	
Minoration foncière EPFLO	
Participations Communauté d'Agglomération	
Participation en nature (apport des terrains)	
Financement aux équipements publics	
	TOTAL Recettes H.T.

BUDGET 2020	Cumul31/12/2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026-2037
20 113 650 €	0	0 €	0 €	2 975 156 €	6 986 344 €	216 000 €	9 936 150 €
648 000		0	0	0			648 000
700 000							700 000
500 000				500 000			0
500 000					110 000		390 000
3 014 831		572 450	900 000	500 000			1 042 381
72 450		72 450					
2 942 381		500 000	900 000	500 000			1 042 381
25 476 481		572 450	900 000	3 975 156	7 096 344	216 000	12 716 531

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