

***Modification n°3 du
Plan Local d'Urbanisme***

*Commune de
CROUY
- Aisne -*

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Novembre 2021

***Dossier annexé à la délibération du conseil
communautaire du 18 Novembre 2021***

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Crouy a été approuvé le 13 octobre 2005. Il a fait l'objet d'une première modification en 2009 et d'une seconde modification en 2012.

La commune de Crouy est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Soissonnais approuvé le 11 décembre 2012 et dont le bilan d'application a été approuvé par délibération du Conseil d'Agglomération en date du 22 novembre 2018. La commune n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute ouverture à l'urbanisation nouvelle de zone naturelle.

La commune de Crouy est également soumise aux dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH) de l'Agglomération du Soissonnais approuvé le 30 juin 2016.

Chacun de ces deux documents supra-communaux définissent des orientations en matière d'habitat conduisant à la réalisation de logements sur les communes du cœur de l'agglomération dont fait partie Crouy.

Les dispositions du PLU de Crouy doivent être rendues compatibles avec ces orientations de production de logements affichées au SCOT et déclinées dans le PLH.

Dans ce but, depuis plusieurs années, la Communauté d'agglomération du Soissonnais a confié à la SEDA (Société d'Équipement du Département de l'Aisne), la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur la zone à urbaniser (AU) délimitée au PLU de Crouy au lieu-dit « Sous-Clémencins ».

Les études portant sur ce dossier de ZAC qui a fait l'objet ces derniers mois de plusieurs présentations aux habitants, sont aujourd'hui sur le point de s'achever. Afin de rendre désormais possible, la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC, il convient d'intégrer ce dossier dans le PLU de la commune, suivant les dispositions du code de l'urbanisme. Cette démarche implique d'apporter quelques ajustements au contenu du PLU portant notamment sur le plan de découpage en zones, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement de la zone AU.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°3 du PLU de Crouy approuvé le 13 octobre 2005. La procédure de modification n°3 du PLU a été décidée par délibération du conseil municipal en date du 21 octobre 2019. L'enquête publique s'est déroulée du 3 septembre 2021 au 2 octobre 2021 et n'a engendré aucun ajustement au dossier.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Cinq types de modification sont apportés :

- 1 - Rectification du plan de découpage en zones au 1/2500^{ème} (pièce 3 du dossier PLU) afin de faire apparaître l'existence d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la zone AU au lieu-dit « Sous-Clémencins ». Il est notamment délimité un secteur AUz sur la première tranche de la ZAC vouée à recevoir un aménagement à compter de l'entrée en vigueur du PLU modifié.
- 2 - Modification du règlement de la zone AU afin d'ajouter les dispositions réglementaires s'appliquant dans le secteur AUz nouvellement ajouté.
- 3 - Ajustement des Orientations d'Aménagement de la zone AU des « Grands Champs » concernée par cette première tranche du périmètre de ZAC vouée à recevoir une opération d'aménagement à l'issue de l'entrée en vigueur du PLU modifié.
- 4 - Réduction de l'emplacement réservé n°7 situé le long du chemin rural de Saint Paul au Pressoir Chevalier.
- 5 - Ajout d'une annexe (en pièce n°6) au dossier PLU de Crouy, correspondant au dossier de ZAC « Sous-Clémencins ».
- 6 - Évaluation des incidences sur l'environnement du contenu de cette modification n°3 du PLU.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

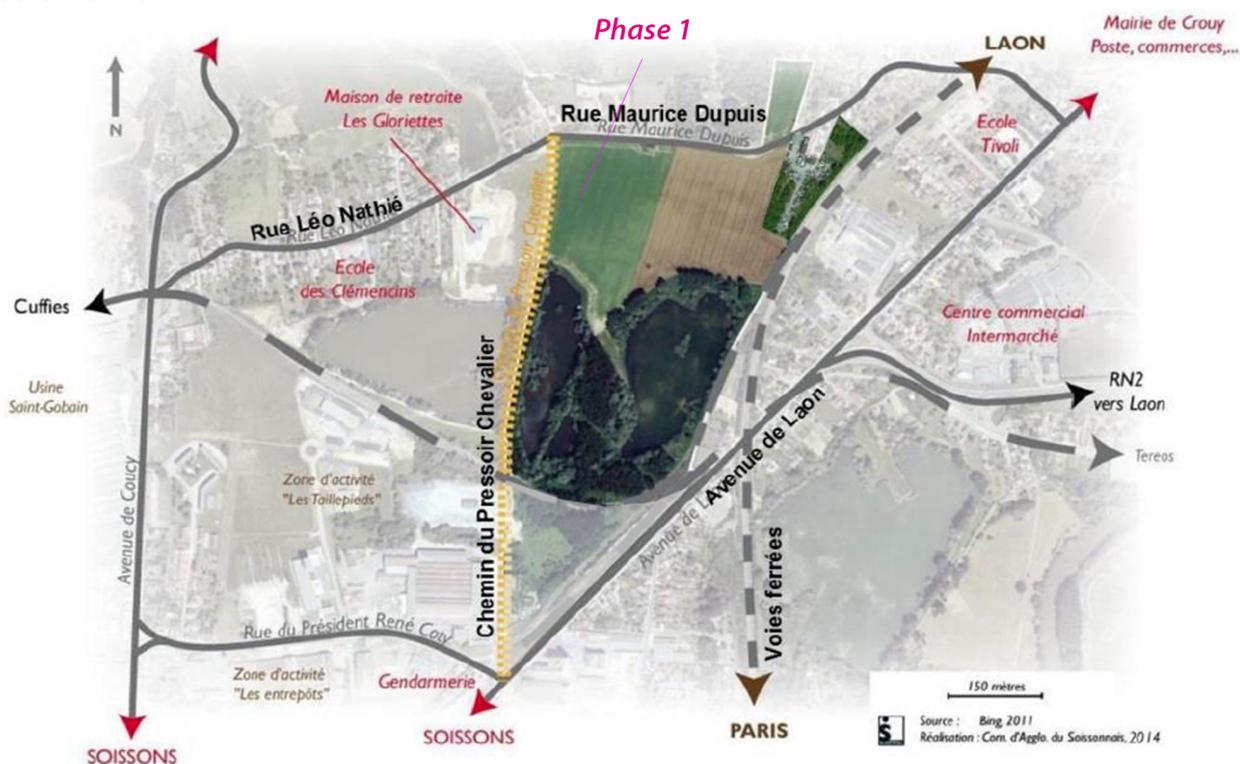
Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées dans le cadre de cette modification n°3 du PLU ne portent que sur des points réglementaires sans incidences notables sur l'environnement.

En outre, le projet de modification n°3 du PLU a fait l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale au titre de l'évaluation environnementale dans le cadre de la démarche au cas par cas, en date du 5 mars 2020. Par décision en date du 28 juillet 2020, l'autorité environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU. Suite à une demande de recours gracieux déposé en septembre 2020, en date du 17 novembre 2020, l'autorité environnementale a retiré sa décision initiale du 28 juillet 2020 et a donc décidé de dispenser d'évaluation environnementale le projet de modification n°3 du PLU de Crouy.

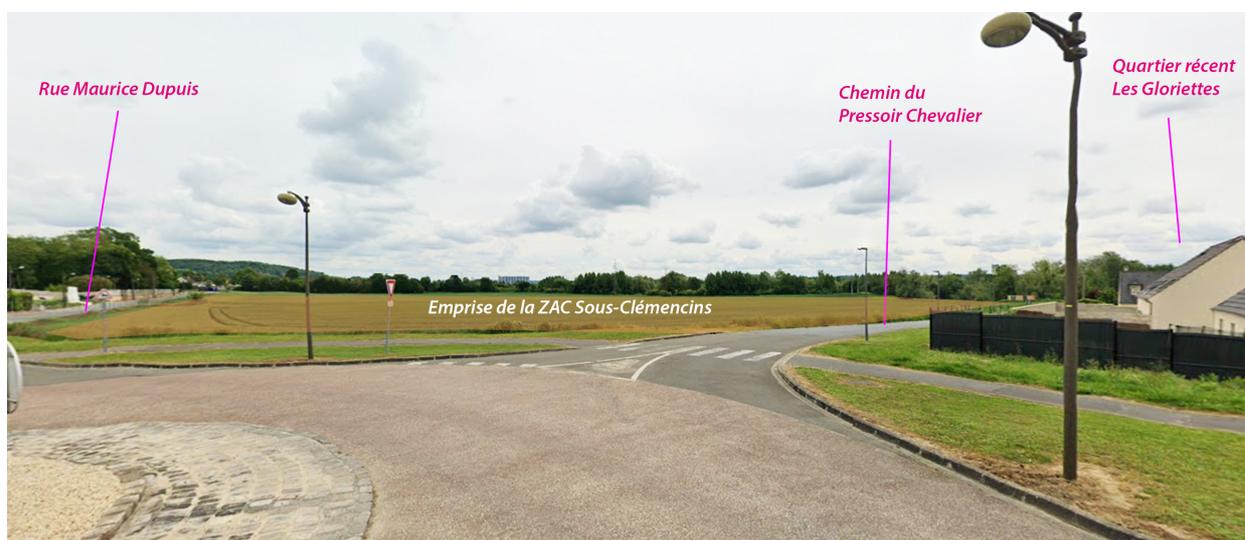
1 – RECTIFICATION DU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000^{ème} AVEC LA DÉLIMITATION D'UN SECTEUR AUz SUR UNE PARTIE DE LA ZONE AU AU LIEU-DIT « SOUS-CLÉMENCINS »

Le projet communal figurant au PLU de Crouy rend possible l'urbanisation des terrains situés au lieu-dit « Sous Clémencins », entre la RD91 (rue Maurice Dupuis) et les étangs au sud inscrits en zone naturelle avec une valorisation en espace de loisirs ouverts au public inscrite au PADD du PLU. Il est ainsi délimité une zone à urbaniser (AU) sur une petite dizaine d'hectares, actuellement occupé à des fins agricoles (terres cultivées).

La collectivité publique a aujourd'hui la maîtrise foncière du secteur dans le cadre de l'outil d'aménagement mis en œuvre, une Zone d'Aménagement Concerté déclarée d'intérêt communautaire par la Communauté d'agglomération du Soissonnais par délibération en date du 5 mai 2011.



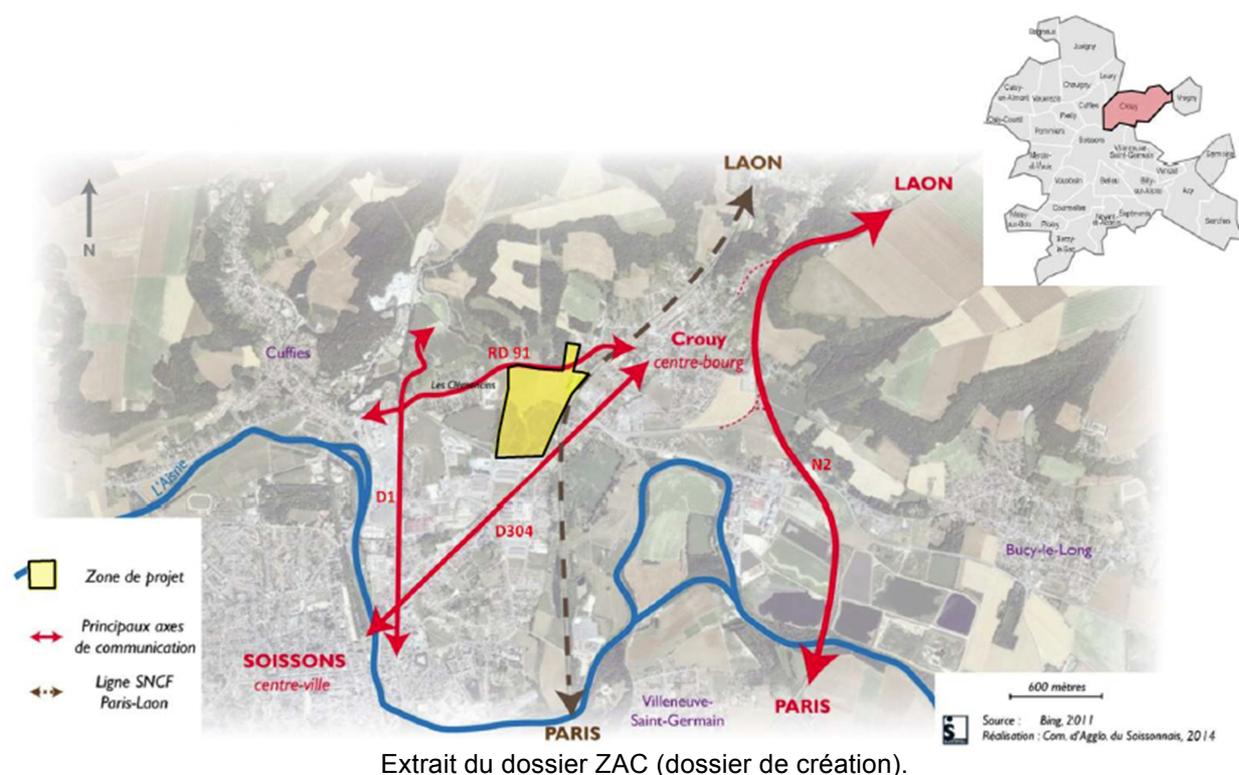
Extrait du dossier ZAC (dossier de création).



Vue d'ensemble sur le périmètre de la ZAC depuis le giratoire Rue Léo Nathié / Rue Maurice Dupuis

Cette ZAC prévoit la création d'un nouveau quartier d'habitat en lien direct avec un parc aménagé autour des deux étangs. La superficie totale de la ZAC est de 26 ha environ. Le futur quartier comportera également une place équipée de commerces et de services ainsi que des emplacements destinés à recevoir des équipements publics. 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 différences 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.

Le projet s'inscrit dans l'objectif affiché au SCOT d'aménager le cœur de l'agglomération soissonnaise, le périmètre de la ZAC se situe à 1,5 kilomètre du centre ville de Soissons. Il prévoit la réalisation d'une opération visant à diversifier l'offre en logements (collectifs, intermédiaires et individuels ; locatif et en accession) sur la base d'une densité urbaine d'environ 35 logements par hectare. La ZAC doit également permettre de répondre à l'objectif du PLH sur la période 2015-2020 de réaliser au moins 137 nouveaux logements sur la commune de Crouy.



La conception du quartier (voir dossier de création de la ZAC et dossier de réalisation de la ZAC) repose sur une trame viaire orthogonale avec deux giratoires aménagés sur la rue Maurice Dupuis. Le premier giratoire (au nord-ouest) est déjà aménagé, et permet de desservir la phase 1 de la ZAC (objet de la présente modification n°3 du PLU) depuis le chemin du Pressoir Chevalier viabilisé dans sa partie nord en lien avec l'opération de logements réalisée récemment rue du Dan et rue Voltaire (quartier des Gloriettes). À l'intérieur du périmètre de la ZAC « Sous Clémencins », le réseau viaire est organisé de sorte qu'aucune voie ne traverse le quartier de part en part (d'est en ouest), excluant ainsi la circulation automobile de transit (restant sur la RD91, rue Maurice Dupuis). L'ensemble du quartier est quadrillé par des circulations piétonnes, soit en accompagnement des rues, soit sous forme de venelles ou de mails transversaux.

Les caractéristiques de l'environnement naturel du site font partie intégrante du projet retenu. À l'échelle du territoire de l'Agglomération soissonnaise, le projet « Sous Clémencins »

est un moyen de préserver des coupures d'urbanisation au sein du cœur urbain aggloméré, notamment en valorisant les atouts paysagers (présence des étangs au sud, perspectives depuis le coteau boisé) et surtout, en préservant les richesses naturelles présentes par l'aménagement partiel des étangs, dans le respect du milieu de vie de la faune et de la flore locales. Suite à l'étude d'impact environnemental du projet (et son actualisation récente), les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des incidences sur l'environnement du projet d'aménagement proposé ont fait l'objet de mises au point avec l'autorité environnementale.

Après plus de 8 années d'études et de concertation, le dossier de ZAC est aujourd'hui calé et nécessite une traduction dans le dossier PLU de la commune de Crouy pour passer en mode opérationnel.

Il convient de rappeler ici qu'un dossier ZAC se compose d'un dossier de création qui contient une étude d'impact environnemental et d'un dossier de réalisation qui détaille le contenu du projet envisagé avec éventuellement des compléments apportés à l'étude d'impact environnemental.

La mise en œuvre de la ZAC « Sous Clémencins » est prévue en plusieurs phases réparties sur plusieurs années de réalisation. Il est envisagé la réalisation de la phase 1 dès 2020. C'est pourquoi il est proposé de délimiter un secteur AUz, dans la zone AU figurant actuellement au plan, secteur AUz dans lequel les règles d'urbanisme applicables pourront être ajustées en fonction du projet d'aménagement retenu dans la ZAC sur la phase 1.

Il convient de rappeler qu'une procédure de révision générale du PLU de Crouy est actée par la commune. Les études devraient démarrer après les élections municipales de mars 2020. Les conditions de réalisation des autres phases de la ZAC « Sous Clémencins » seront définies dans le PLU révisé à venir, plus particulièrement en faisant évoluer le zonage naturel (zone N) figurant au PLU actuel sur la frange est de la ZAC où est prévu de nouveaux aménagements.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2500^{ème} (pièce 4 du dossier PLU)

Sur le plan de découpage en zones au 1/2500^{ème} (pièce 3 du dossier PLU), les terrains situés au lieu-dit « Sous Clémencins » se trouvant dans la phase 1 de la ZAC du même nom intégrée au dossier PLU, figurant avant modification en zone à urbaniser (AU), sont inscrits en secteur AUz. *Voir extrait ci-après du plan de découpage en zones au 1/2500^{ème} avant modification n°3 et après modification n°3.* Le secteur AUz nouvellement délimité occupe une superficie totale de 3,9 ha, soit environ 15% du périmètre total de la ZAC « Sous Clémencins ».

Dans le même temps, les principaux espaces publics et espaces verts définis dans le périmètre total de la ZAC (suivant le dossier de réalisation approuvé) sont reportés sur le fond de plan de découpage en zones au 1/2500^{ème} (pièce 3 du dossier PLU).

Commune de CROUY

P.L.U

Pièce N°4

Zone du village

Plan de Zonage Modifié

 Limite de commune

 Limite de zone

Zones U et AU : Zones urbaines et à urbaniser

	Zone urbaine centrale
	Zone d'habitation ou activité périphérique
	Zone de constructions éparses
	Zone d'activité industrielle ou commerciale
	Urbanisable après réalisation des réseaux et aménagement de l'ensemble de la zone

Zones A et N : Zones agricoles et naturelles

	Zone agricole protégée
	Zone de protection naturelle
	Secteur destiné aux activités de jardinage
	Secteur destiné aux activités de loisirs
	Protection végétale à implanter
	Emplacement réservé pour équipement public
	Secteur d'isolement acoustique et Catégorie (Voir Annexe)
	Espaces boisés classés à conserver ou à créer
	Jardins à préserver
	Zone inondable
	Batiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art L123.3.1)
	Conduite de gaz
	Captage PPI
	Captage PPR

Echelle 1/2500

10-2500

Fond de plan de 1998 mis à jour partiel Juin 2012

ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Bernard HOUDRY

GEOMETRE-EXPERT FONCIER
TOPOGRAPHE
DIPLOME PAR LE GOUVERNEMENT

13, Rue Saint-Gaudin
5, Rue de l'Échelle du Temple
02200 SOISSONS

Tel 03.23.59.76.24 ou 03.23.53.06.76
Fax 03.23.59.32.20
e-mail : houdryb@club-internet.fr



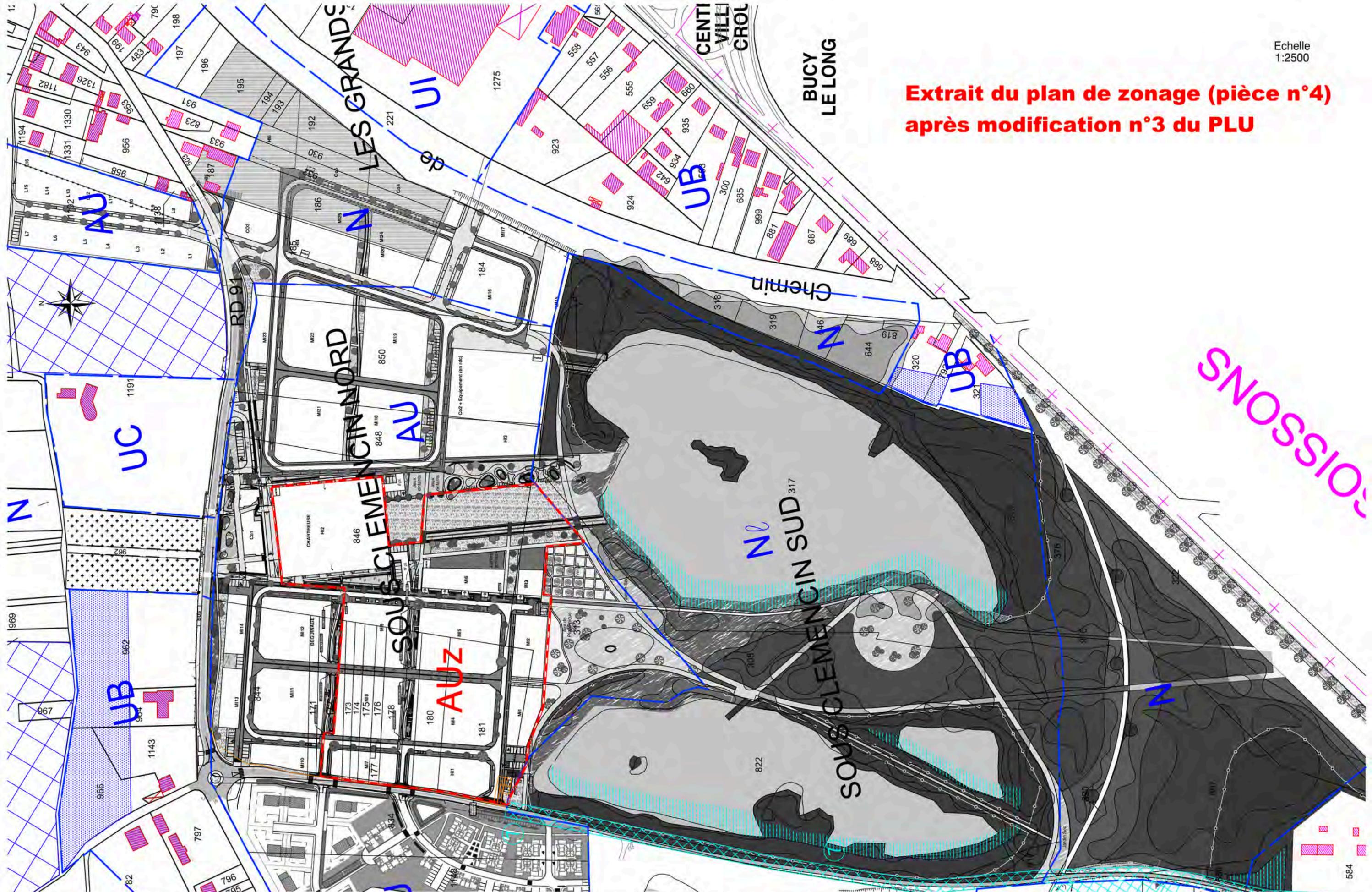
APPROBATION DU MODIFICATIF DE P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

du : 1er juillet 2009

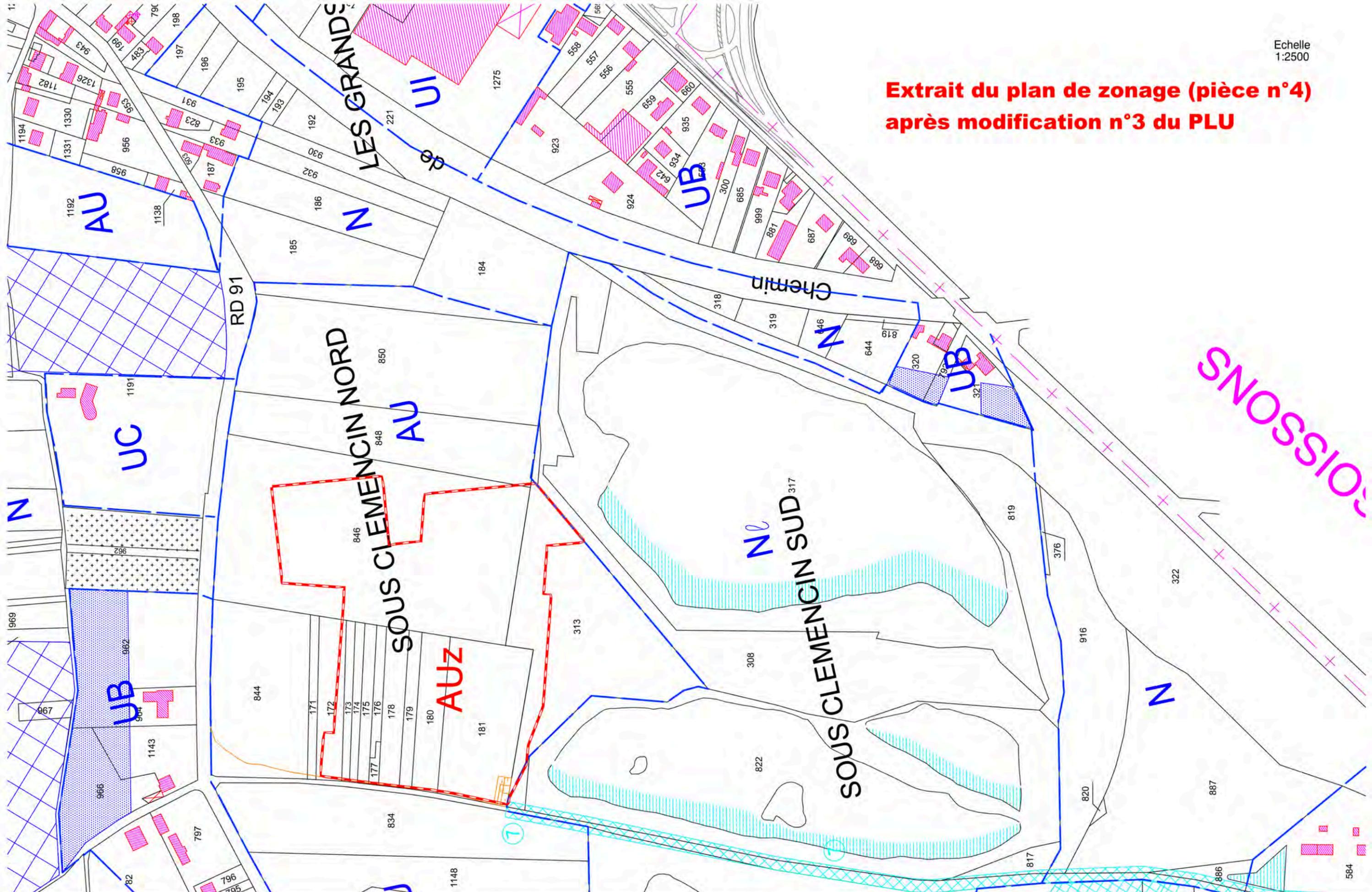
Le Maire

**Extrait du plan de zonage (pièce n°4)
après modification n°3 du PLU**



SOISSONS

**Extrait du plan de zonage (pièce n°4)
après modification n°3 du PLU**



2 – AJUSTEMENT RÉGLEMENTAIRE DE LA ZONE AU

Le PLU délimite une zone AU (à urbaniser) correspondant aux emprises proposées pour accueillir, sur la période d'application du PLU, de l'habitat, des services, des équipements et des activités économiques. La zone AU compte un secteur AUC destiné aux activités commerciales et un secteur AUs destiné aux activités sportives et de loisirs suivant les projets communaux. La zone AU au lieu-dit « Sous Clémencins » correspond à la plus vaste emprise aménageable pour recevoir de nouvelles constructions, principalement à dominante d'habitat.

Le règlement de la zone AU du PLU avant modification n°3 prévoit des dispositions qui posent problème au regard de la mise en œuvre de la ZAC « Sous Clémencins », en particulier en ce qui concerne les implantations, l'emprise au sol, les hauteurs, l'aspect extérieur de la construction ou encore le stationnement. Il est utile de rappeler que depuis 2005 (date d'entrée en vigueur du PLU), les objectifs nationaux et locaux en matière de consommation d'espace à des fins urbaines connaissent des évolutions notables. Il est aujourd'hui attendu une optimisation de l'usage des terrains ouvert à l'urbanisation, afin de contribuer à la modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels. L'optimisation du foncier urbanisé passe, entre autres, par des règles d'urbanisme qui ne s'opposent pas à la recherche d'une certaine densité du bâti, au moins sur une partie des emprises aménagées. Il est également attendu une plus grande mixité des fonctions attribuées aux constructions réalisées dans une même opération ainsi que dans la typologie des logements nouvellement créés. Le projet d'aménagement proposé par la ZAC « Sous Clémencins » s'inscrit pleinement dans ces démarches en proposant des constructions diversifiées, mélangeant des immeubles d'habitat collectif et des maisons individuelles groupées ou non, des équipements d'intérêt général ou encore des constructions à usage d'activités (commerces et services de proximité).

En conséquence, afin de permettre la réalisation de ces constructions, il convient d'ajuster le contenu du règlement de la zone AU du PLU avant modification n°3. Compte tenu que la ZAC « Sous Clémencins » constitue en tant qu'elle, une opération d'aménagement importante à l'échelle de la commune, en couvrant une superficie constructible de près de 10 ha, réalisée en plusieurs tranches et sur plusieurs années, il paraît plus adapté de distinguer les dispositions réglementaires à appliquer dans le secteur AUz nouvellement délimité et qui correspond à l'emprise de la phase 1 de la ZAC, plutôt que de compléter le règlement existant au PLU avant modification n°3, pour la zone AU. Dans le même temps, le dossier de réalisation de la ZAC contient un cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme) qui fixe des dispositions de portée réglementaire, opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme qui seront déposées au fur et à mesure de l'urbanisation du secteur. Ces dispositions réglementaires s'ajoutent à celles fixées au règlement du PLU pour le secteur AUz, nouvellement délimité. Afin d'éviter les redondances (voire les incohérences) entre les règles définies par le PLU et les dispositions du cahier des charges de cession de terrains dans la ZAC, les règles du PLU pour le secteur AUz définissent des principes généraux et peuvent renvoyer au cahier des charges de cession de terrains figurant au dossier ZAC annexé au PLU, pour des aspects plus précis (souvent plus ciblés à l'échelle d'un îlot ou d'une rue suivant ce qui est prévu par le plan de composition d'ensemble de la ZAC).

Ainsi, il paraît plus évident et claire d'ajouter au règlement du PLU de Crouy, un chapitre complet intitulé 6bis (le chapitre 6 étant celui de la zone AU) fixant des règles propres au secteur AUz nouvellement délimité pour la partie de la ZAC « Sous Clémencins » qu'il est prévu d'aménager dès 2020, sous couvert du PLU actuel avant l'entrée en vigueur de sa version révisée qui n'interviendra pas avant 2022 (le temps des études et de la procédure à mener).

Les règles fixés dans le secteur AUz (voir détail ci-après) pour les articles 1 (occupations et utilisations du sol interdites) et 2 (occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières) sont proches de celle du reste de la zone AU. Sont interdits dans ce secteur, les constructions à usage industriel ou d'entrepôt ou encore les constructions à usage d'activités artisanales, qui peuvent être accueillies dans la zone UE ou dans la zone UI,

ainsi que dans le secteur AUc, prévus au PLU de Crouy. Les bâtiments et installations à usage agricole ne sont pas admis dans le secteur AUz qui, suivant le dossier de ZAC « Sous Clémencins, est voué à recevoir un quartier d'habitat, de commerces de proximité et de services. Il est prévu au PLU de Crouy, une zone agricole en mesure de recevoir les constructions agricoles nécessaires à l'activité agricole.

Une règle précise que les activités commerciales, de services et de bureaux, admises dans le secteur AUz, ne doivent pas engendrer de nuisances ou de dangers pour les habitants de ce futur quartier, dans un souci de bon voisinage entre logement et activités tertiaires de proximité.

Concernant les accès et les réseaux, les règles fixées dans le secteur AUz renvoient au plan de composition globale de la ZAC qui définit clairement les voiries à aménager, tandis que le cahier des charges de cession de terrains fixe plus précisément et par endroit les accès prévus aux terrains à urbaniser.

Concernant les règles d'implantation du bâti, les dispositions prévues dans le secteur AUz intègrent à la fois les principes déjà observés dans les différents quartiers de la commune : implantation du bâti à l'alignement sur la rue ou en retrait souvent d'au moins 5 mètres pour permettre le stationnement en long d'un véhicule entre l'emprise publique et le bâtiment ; implantation de limite séparative à limite séparative en particulier sur les terrains étroits où est recherchée une certaine densité du bâti (habitat groupé par exemple), implantation en retrait d'une ou des limites séparatives en fixant le recul minimal à 3 mètres, afin de rendre possible le passage d'un véhicule vers l'arrière du terrain par rapport à la rue pour répondre à des impératifs de stationnement sur l'emprise de la propriété aménagée.

Entre deux constructions sur une même propriété, il est demandé de respecter une distance d'au moins 3 mètres afin de garantir un ensoleillement suffisant de chacun des bâtiments et des espaces de circulation adaptés entre les bâtiments. Il ne paraît pas utile d'imposer cette distance minimale de 3 mètres si une des constructions fait moins de 15 m² d'emprise au sol (type abri de jardin) dans le but de ne pas empêcher leur installation sur les terrains qui auront une superficie limitée.

La règle des hauteurs maximales des constructions (10 mètres au point le plus haut) est proche de celle du reste de la zone AU, en privilégiant dans le secteur AUz, la réalisation de constructions limitées à un rez-de-chaussée plus deux niveaux, identique aux constructions récentes réalisées sur le quartier voisin des Gloriettes. Cette hauteur maximale reste également en phase avec la hauteur moyenne observée sur les maisons individuelles situées à proximité du secteur AUz, notamment rue Maurice Dupuis.

Il n'est pas fixé de règle quant à l'emprise au sol du bâti, en privilégiant dans ce secteur où les formes urbaines restent à concevoir au regard des objectifs d'optimisation de la consommation du foncier aménagé et des objectifs d'économie d'énergie dans la construction, le maintien en emprise non imperméabilisée, traitée en pleine terre, d'au moins 30% de la surface d'un terrain aménagé. Cette emprise minimale participera à la régulation sur place des eaux de ruissellement et au maintien, voire au déploiement, de la biodiversité ordinaire locale en ayant recours à des essences régionales.

L'aspect extérieur du bâti fait l'objet de prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains du dossier de ZAC. Il ne paraît utile de prévoir des règles supplémentaires au PLU, sachant que les constructions à venir pourront s'inscrire dans une démarche d'architecture contemporaine en particulier pour répondre à des exigences de performance énergétique du bâtiment. Il est souvent difficile d'écrire des règles qui évitent d'entrer en contradiction avec les bâtiments contemporains dont l'aspect évolue continuellement.

Les règles de stationnement définies dans le secteur AUz veillent à répondre correctement aux besoins estimés. Le projet de ZAC laisse une large part aux circulations

piétonnes et à vélo, une desserte par le réseau de bus de l'agglomération est également prévue, le tout dans le but de réduire le recours systématique à la voiture individuelle. Pour autant, dans l'espace périurbain comme celui où se situe ce futur quartier, il est encore nettement constaté la présence d'au moins deux voitures par ménage. Afin d'éviter tout report excessif de stationnement des véhicules sur les emprises publiques, ce qui pourrait dissuader les déplacements à vélo ou à pied, il est donc demandé au moins deux places de stationnement par logement (hors logement aidé où la réglementation nationale limite l'obligation à une place par logement) , dans les immeubles d'habitat collectif (ou les bâtiments composés de logements superposés), il n'est exigé qu'une place et demie par logement, afin de tenir compte de la présence de logements aux dimensions variées, intégrant quelques petits logements où les occupants ne pourraient compter qu'un seul véhicule par ménage.

MODIFICATION APPORTÉE AU RÈGLEMENT

Le règlement du PLU de Crouy est complété d'un chapitre 6bis venant à la suite du chapitre 6 (règlement de la zone AU). Le chapitre 6bis définit les dispositions applicables dans le secteur AUz (secteur particulier de la zone AU), nouvellement délimité pour intégrer la partie immédiatement urbanisable de la ZAC « Sous Clémencins » dont le dossier est annexé au PLU de Crouy après modification n°3.

Le contenu du règlement du secteur AUz figure ci-après.

Le reste du règlement du PLU n'est pas modifié.

CHAPITRE 6bis : DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUz

RAPPELS

- L'édification de clôture est soumise à déclaration à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L441-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article AUz 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt qu'elles relèvent ou non du régime des installations classées.
- Les bâtiments à usage d'activité agricole.
- Les dépôts de matériaux, même temporaires, autres que ceux nécessaires aux activités autorisées.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains de camping, les terrains de stationnement des caravanes ou les garages de caravanes à ciel ouvert.

Article AUz 2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

1) Sont admises mais soumises à conditions particulières les occupations et utilisations du sol précisées ci-après :

- Les ensembles de constructions à usage d'habitation et leurs dépendances normales, pouvant s'accompagner d'activités commerciales, de services et de bureaux, à condition que ces opérations ne mettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone et ne compromettent pas le développement équilibré de la commune.
- Les activités commerciales, de services et de bureaux, seront autorisées si elles sont nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, et dans la mesure où des dispositions suffisantes sont mises en œuvre pour éviter les dangers, les nuisances liées au bruit, à la poussière, aux émanations d'odeurs, à la fumée, à la circulation, ou les risques d'incendie.
- Les affouillements et les exhaussements s'ils sont liés et nécessaires à une opération d'aménagement.

Article AUz 3 - Accès et voirie

- Les voiries à aménager respecteront le plan des espaces publics du dossier de réalisation de la ZAC.
- Pour les accès, se reporter au cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 4 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être alimentée en eau potable par un branchement à une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes et appartenant au réseau public.

Assainissement :

- Toute construction ou installation qui le requiert, doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques.
- Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement adapté à l'opération et au terrain suivant les conditions précisées dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Electricité et autres réseaux :

- Les branchements en électricité et autres réseaux seront ensevelis.

Article AUz 5 - Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article AUz 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement sur la voie qui dessert le terrain, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

- Les constructions principales seront soit implantées de limite à limite, soit avec un retrait minimal d'au moins 3 mètres d'une ou plusieurs des limites séparatives, sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- Une distance d'au moins 3 mètres est imposé entre deux constructions, dès lors qu'au moins une des deux à une emprise au sol d'au moins 15 m², sauf prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article AUz 10 - Hauteur des constructions

- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut du bâtiment.
- Un dépassement ponctuel de cette hauteur peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Article AUz 11 - Aspect extérieur

Les constructions doivent par leur dimension, leur volume, leur architecture, la nature de leur matériau, conserver le caractère spécifique des lieux afin de préserver l'intérêt du secteur.

Se reporter aux prescriptions particulières inscrites dans le cahier des charges de cession de terrain (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Article AUz 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. En particulier, il est exigé au minimum 2 places par logement dont au moins une restera non close, sauf pour :

- les immeubles d'habitat collectif (ou à un bâtiment composé de logements superposés) pour lesquels il est exigé 1,5 place par logement close ou non ;
- les logements aidés pour lesquels il est exigé au moins 1 place par logement close ou non.

Il est par ailleurs demandé au moins une place de stationnement d'un vélo par logement dans les immeubles d'habitat collectif.

Pour les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services, il est demandé :

- au moins 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher de la construction,
- au moins une place de stationnement des vélos par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Article AUz 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager adapté suivant les dispositions du cahier des charges de cession de terrains (suivant l'article L311-6 du code de l'urbanisme).

Sur chacun des lots construits à usage d'habitation, au moins 30% de l'emprise totale fera l'objet d'un traitement paysager de pleine terre (engazonnement, jardin potager ou d'agrément, etc.), emprise restant non imperméabilisée, sauf contraintes techniques particulières constatées.

Article AUz 14 - Coefficient d'occupation des sols (COS)

Non réglementé.

3 – AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR AUz NOUVELLEMENT DÉLIMITÉ

Suivant l'article L151-6 et l'article R151-20 du code de l'urbanisme actuel, l'évolution récente de la législation traduite dans le code de l'urbanisme demande à ce que sur les zones à urbaniser (AU) délimitées par un PLU, soient définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulées Orientations d'Aménagement dans un PLU au contenu SRU (et non Grenelle de l'Environnement) comme c'est le cas du PLU de Crouy.

La pièce 2B du dossier de PLU de Crouy approuvé en 2005 présente ces Orientations d'Aménagement dites sectorielles. Le secteur concerné par la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Sous Clémencins ») est intitulé secteur 1 zone AU des « Grands Champs ». Les dispositions envisagées à l'époque de l'élaboration du PLU sont à ajuster avec le contenu du projet de la ZAC aujourd'hui proposée. Cette partie de la pièce 2B du dossier PLU est donc rectifiée, notamment en remplaçant le schéma d'aménagement par le plan-masse de la ZAC en tant que schéma de principe.

Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU prévoyant la création d'un secteur AUz, sur une partie de la zone AU située au lieu-dit « Sous Clémencins », afin de permettre l'aménagement de la phase 1 de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Sous Clémencins », il est convenu que le dossier de ZAC (plus particulièrement le dossier de réalisation et le plan masse de la ZAC) fasse acte d'Orientations d'Aménagement du PLU modifié.

Il n'est donc pas nécessaire d'établir un nouveau schéma détaillant les Orientations d'Aménagement proposées.

MODIFICATION APPORTÉE AU DOSSIER PLU

Il est proposé de rectifier la pièce 2B intitulée « Orientations d'Aménagement Sectoriel » du dossier PLU, sur le secteur AUz nouvellement délimité (zone AU des « Grands Champs »), en faisant apparaître le plan-masse de la ZAC « Sous Clémencins » et en renvoyant au dossier de réalisation de la ZAC « Sous Clémencins » nouvellement annexé au dossier PLU après modification n°3 (voir ci-après les deux pages modifiées).

LA ZONE *AU DES* "GRANDS CHAMPS" ET LA ZONE *AU DES* "QUARANTE ESSEIMS"

(Secteurs n° 1 et 2)

Un scénario d'aménagement pour chacun des sites concernés comprend les principales recommandations qui peuvent être envisagées pour la future organisation de ces zones.

Secteur n° 1

En ce qui concerne la zone de "Sous Clémencin Nord et Sud", la création d'une voie structurante permettant de relier la Rue Maurice Dupuis directement à l'extrémité de la Rue du Président Coty – c'est-à-dire au carrefour avec l'Avenue de Laon – pourra être envisagée à terme. Ces projets de voirie et de carrefour étant à réaliser en concertation avec le Conseil Général (*service de la Voirie Départementale*).

Ce secteur "Sous Clémencin Nord" est déjà en cours d'aménagement par la réalisation du projet de la SCI Les Gloriettes.

A l'Est de celle-ci, une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC « Sous Clémencins ») est créée. Le plan-masse de la ZAC est repris en schéma de principe d'aménagement de la zone qui est prévue en plusieurs phases. Les modalités de l'aménagement de la zone sont détaillées dans le dossier de réalisation de la ZAC, annexé au dossier PLU après modification n°3.

La réalisation de la ZAC s'inscrit dans une démarche d'éco-quartier.

Secteur n° 2

Ce secteur "Les Quarante Esseims" situé très proche du centre de la commune peut voir son aménagement par une voirie avec placette de retournement partant du carrefour d'accès du centre commercial et liaisons piétonnes possibles vers le centre bourg. Une mixité habitat/tertiaire peut être développée.

Voir plans de scénario d'aménagement (schéma de principe) sur ces deux secteurs ci-après.



4 – RÉDUCTION DE L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°7

Les dispositions du PLU avant modification n°3 prévoient un emplacement réservé n°7, le long du chemin rural de Saint Paul au Pressoir Chevalier, pour élargissement du chemin et réalisation d'une jonction entre le giratoire rue Léo Nathié et le carrefour entre l'avenue de Laon et l'avenue René Coty. Cet emplacement réservé n°7 est au bénéfice de la commune.

Il convient de signaler que, dans le cadre de la réalisation de l'opération dite Les Gloriettes, à l'ouest du chemin du Pressoir Chevalier, des aménagements d'emprise publique ont déjà été effectués.

Côté est du chemin, l'emprise de l'emplacement réservé n°7 empiète dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Sous Clémencins », au droit des parcelles n°844, n°171, n°172, n°173, n°174, n°175, n°177, n°178, n°179, n°180 et n°181. Au regard des aménagements de voiries déjà réalisés et de ceux à venir en lien avec les travaux de la ZAC portés par l'aménageur, l'emprise de l'emplacement réservé n°7 concernant les parcelles n°844, n°171, n°172, n°173, n°174, n°175, n°177, n°178, n°179, n°180 et n°181, au bénéfice de la commune, n'est plus utile.

Il est donc proposé de réduire l'emprise de l'emplacement réservé n°7 concernant une partie des parcelles n°844, n°171, n°172, n°173, n°174, n°175, n°177, n°178, n°179, n°180 et n°181, le long du chemin du Pressoir Chevalier.

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMBLEMES RÉSERVÉS

La pièce n°3 « Emplacements réservés » du dossier PLU est rectifiée. L'emprise de l'emplacement réservé n°7 est réduite, en supprimant la partie qui empiète sur les parcelles n°844, n°171, n°172, n°173, n°174, n°175, n°177, n°178, n°179, n°180 et n°181, situées le long du chemin du Pressoir Chevalier. La superficie totale de l'emplacement réservé n°7 passe de 10 471 m² à 8 095 m².

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2500^{ème} (pièce n°4 du dossier PLU)

L'emprise de l'emplacement réservé n°7 est réduite, en supprimant la partie de cet emplacement réservé qui empiète sur les parcelles n°844, n°171, n°172, n°173, n°174, n°175, n°177, n°178, n°179, n°180 et n°181 (voir extrait de plan ci-après avant modification n°3 et extrait de plan ci-après après modification n°3). Dans le même temps, la partie est de l'emplacement réservé n°7 figurant au plan, au droit de l'opération réalisée des Gloriettes, est également retirée (les terrains ayant fait l'objet d'un nouveau découpage cadastral et d'une acquisition par la commune).

Les autres pièces du dossier P.L.U. approuvé le 13 octobre 2005, ayant fait l'objet d'une première modification approuvée le 1^{er} juillet 2009 et d'une seconde modification approuvée en 2012, restent inchangées.

Commune de CROUY

P.L.U

Pièce N°4

Zone du village

Plan de Zonage Modifié

 Limite de commune

 Limite de zone

Zones U et AU : Zones urbaines et à urbaniser

	Zone urbaine centrale
	Zone d'habitation ou activité périphérique
	Zone de constructions éparses
	Zone d'activité industrielle ou commerciale
	Urbanisable après réalisation des réseaux et aménagement de l'ensemble de la zone

Zones A et N : Zones agricoles et naturelles

	Zone agricole protégée
	Zone de protection naturelle
	Secteur destiné aux activités de jardinage
	Secteur destiné aux activités de loisirs
	Protection végétale à implanter
	Emplacement réservé pour équipement public
	Secteur d'isolement acoustique et Catégorie (Voir Annexe)
	Espaces boisés classés à conserver ou à créer
	Jardins à préserver
	Zone inondable
	Batiment agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination (Art L123.3.1)
	Conduite de gaz
	Captage PPI
	Captage PPR

Echelle 1/2500

10-2500

Fond de plan de 1998 mis à jour partiel Juin 2012



ORDRE DES GEOMETRES-EXPERTS

Bernard HOUDRY

GEOMETRE-EXPERT FONCIER
TOPOGRAPHE
DIPLOME PAR LE GOUVERNEMENT

13, Rue Saint-Gaudin
5, Rue de l'Echelle du Temple
02200 SOISSONS

Tel 03.23.59.76.24 ou 03.23.53.06.76
Fax 03.23.59.32.20
e-mail : houdryb@club-internet.fr

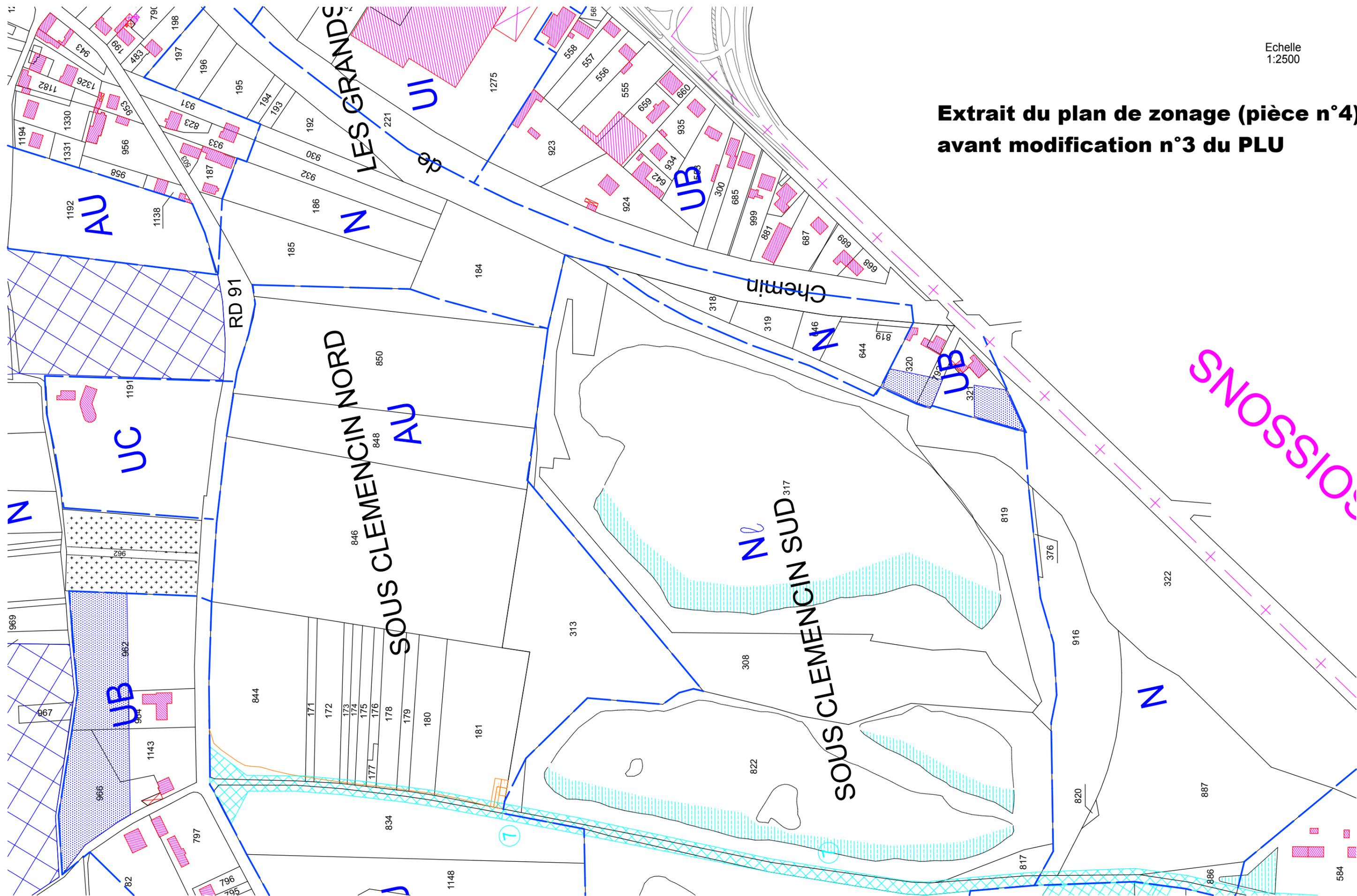
APPROBATION DU MODIFICATIF DE P.L.U.

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal

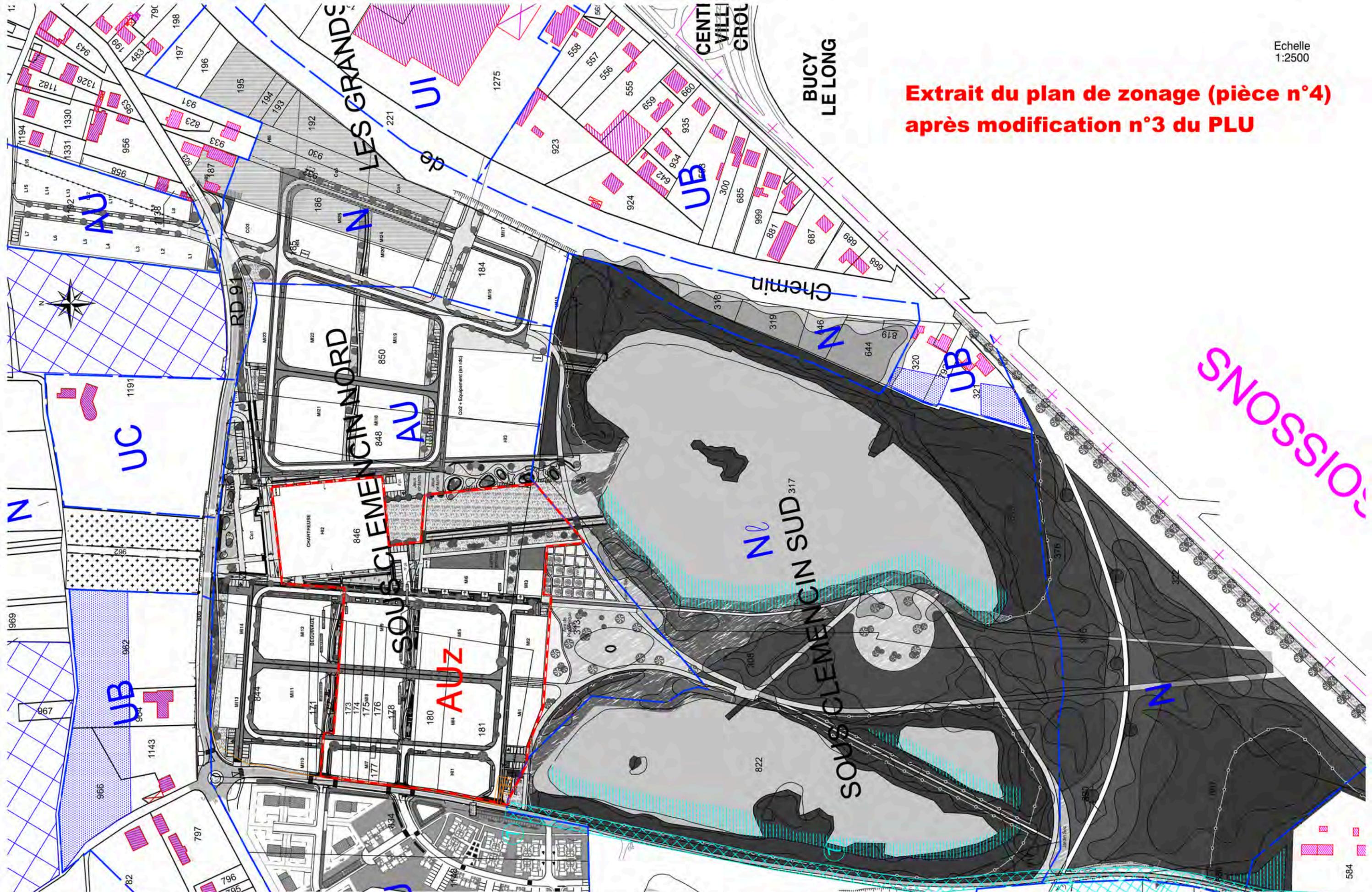
du : 1er juillet 2009

Le Maire

Extrait du plan de zonage (pièce n°4) avant modification n°3 du PLU

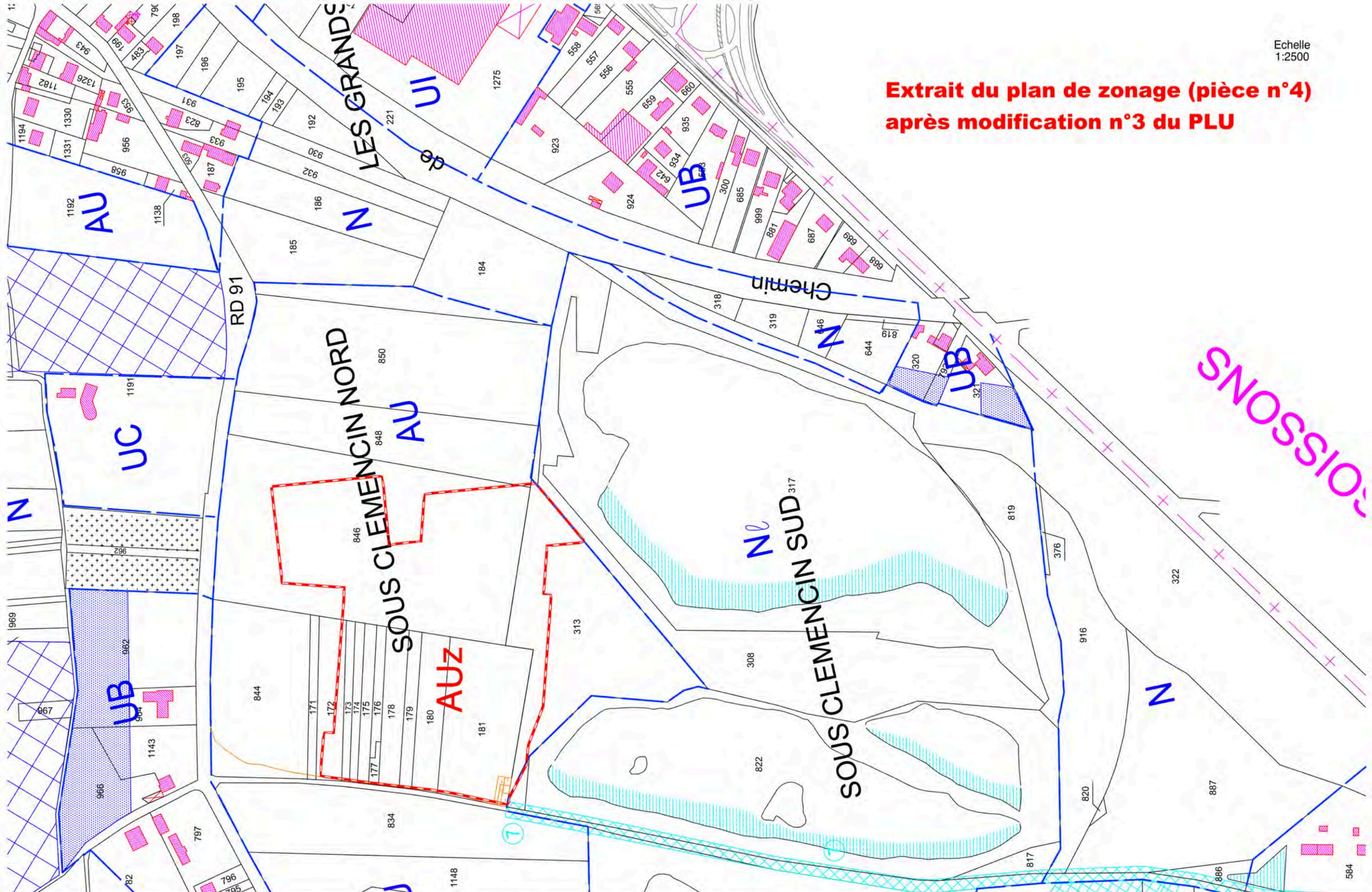


**Extrait du plan de zonage (pièce n°4)
après modification n°3 du PLU**



JOISSONS

**Extrait du plan de zonage (pièce n°4)
après modification n°3 du PLU**



JOISSONS

5 – AJOUT D'UNE PIÈCE ANNEXE AU DOSSIER PLU

La création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Sous Clémencins » nécessite son intégration au dossier PLU de Crouy pour la rendre applicable, suivant l'article R151-52 alinéa 8° du code de l'urbanisme en vigueur.

Il est donc proposé d'ajouter en pièce annexe complémentaire au dossier PLU, la totalité du dossier de ZAC contenant son dossier de création et son dossier de réalisation dont le cahier des charges de cession des terrains.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ANNEXES DU DOSSIER PLU

Le dossier de ZAC « Sous Clémencins » dans sa totalité est ajouté aux annexes du PLU de Crouy. Sa traduction au PLU (notamment au volet réglementaire) est présentée au point 1/ et au point 2/ de la présente notice de présentation valant rapport de présentation du PLU après modification n°3.

6 – ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU CONTENU DE CETTE MODIFICATION N°3 DU PLU

La modification n°3 du PLU de Crouy vise exclusivement à intégrer au dossier PLU, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Sous Clémencins » dont la mise en place a déjà fait l'objet d'une démarche auprès de l'autorité environnementale, dans le cadre de la demande au cas par cas sur un projet (avis favorable tacite de l'autorité environnementale en 2012).

À l'occasion de la modification de son périmètre, un nouvel avis de l'autorité environnementale a été donné en 2014. A la suite du mémoire en réponse à cet avis de 2014, le Préfet de Région Picardie a recommandé la poursuite de la définition du projet concomitamment au parachèvement de son évaluation environnementale. Une étude d'impact environnementale plus complète a donc été réalisée. Cette étude d'impact actualisée fait l'objet d'une nouvelle saisine de l'autorité environnementale, déposée en parallèle de la saisine portant sur la modification n°3 du PLU de Crouy ayant pour objet d'intégrer le dossier ZAC « Sous Clémencins » au PLU.

Par décision en date du 17 novembre 2020, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé de dispenser d'évaluation environnementale la modification n°3 du PLU de Crouy intégrant le dossier de ZAC « Sous Clémencins ».