

Concertation préalable



- Notice explicative -

Création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) à vocation d'habitat au secteur « Sous Clémencin » à Crouy

Février 2014



I. Contexte du projet « Sous Clémencin »

La Communauté d'Agglomération du Soissonnais est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale composé de 28 communes pour une population estimée à 51 750 habitants en 2010. Elle dispose d'une compétence obligatoire en matière d'aménagement de l'espace communautaire qui s'est traduite par l'approbation de son Schéma de Cohérence Territorial le 11 décembre 2012. Sa compétence pour la création et la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) a été retranscrite dans la délibération communautaire du 30 juin 2005 qui précise « *Sont considérées comme d'intérêt communautaire toutes les zones d'aménagement concerté qui ont pour objet de réaliser des opérations entrant dans le champ de compétences de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais. Présentent un intérêt communautaire, les ZAC qui sont et seront générées par les compétences dévolues à la Communauté d'Agglomération du Soissonnais* ».

La politique du logement à l'échelle du territoire est encadrée par le Programme Local de l'Habitat (PLH) sur la période 2008-2013. Les orientations fixées par ce document s'inscrivent dans la lutte contre le déclin démographique observé depuis plusieurs années sur le territoire et dont le constat s'explique par la combinaison de plusieurs facteurs : une baisse du nombre moyen d'habitants par ménage, un solde migratoire négatif, un manque d'anticipation foncière mais aussi l'insuffisance du nombre d'opérations de logements dans les communes.

Par délibération en date du 16 mai 2013, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLH sur la période 2014-2019 qui permettra de poursuivre la politique de relance dynamique de l'attractivité résidentielle du territoire.

C'est pourquoi, en complément des opérations déjà réalisées par des promoteurs privés ou des bailleurs publics, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais s'engage dans l'aménagement de secteurs à vocation d'habitat. Ces opérations déclarées d'intérêt communautaire sont réalisées par l'Agglomération en liens étroits avec les communes concernées.

▪ Pourquoi faire un éco-quartier à Crouy ?

Le périmètre de projet a été établi par la commune de Crouy et la Communauté d'Agglomération du Soissonnais. Crouy est une commune périurbaine de 2 708 habitants (INSEE 2011), située au cœur de l'Agglomération et bénéficiant d'un bon niveau de services (écoles, poste, activités commerciales, tissu associatif...)

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), identifie le secteur « Sous Clémencin » comme une vaste zone aménageable pouvant accueillir de l'habitat. En effet, la proximité de ce secteur avec le centre-ville de Soissons lui confère une position stratégique grâce aux liaisons possibles avec les zones d'emplois, de services et d'équipements.



▪ La concertation préalable

La mise en œuvre de la concertation autour du projet de ZAC « Sous Clémencin » a donné lieu à un partenariat entre la Communauté d'Agglomération du Soissonnais et le Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement (CPIE) des Pays de l'Aisne.

De mai à juillet 2011, une première phase de concertation avec le public a été mise en œuvre sous formes de réunion d'information, d'ateliers et de visites. Ces rendez-vous ont permis aux habitants de prendre connaissance des pratiques d'aménagement que la Communauté d'Agglomération souhaitait mettre en œuvre pour ce projet. Ils ont également été invités à réagir et à formuler des propositions pour son aménagement et sa gestion. Parallèlement à cette démarche, l'équipe projet a analysé ces propositions pour concevoir un projet tenant compte des spécificités du territoire et des attentes de ses habitants. Certains rejoignaient les propositions effectuées par l'équipe de conception, d'autres ont été intégrées. Certaines ont été écartées en raison de leurs contraintes techniques ou financières. A partir du mois d'octobre et jusqu'au mois de décembre 2011, la Communauté d'Agglomération du Soissonnais a proposé au public de découvrir progressivement les partis pris retenus pour la conception du plan masse. Une première présentation publique a eu lieu le 29 mars 2012.

2. Comprendre le projet

1. Le périmètre d'études et la conception du projet

Une équipe composée des bureaux d'études CORAJOUR, GIRARD, OGI et TRIBU a été sélectionnée en 2010 pour concevoir le projet et mener les études préalables à sa réalisation. La réflexion menée par cette équipe s'est portée sur un périmètre d'études de 30 hectares environ.

Les caractéristiques environnementales du site ont incité les équipes en charge du projet à développer le concept d'un « parc habité ». L'aménagement de ce secteur doit se faire selon une approche durable, qui permettra d'inclure les espaces boisés, les espaces verts et les étangs présents sur le site. C'est pourquoi, lors de l'élaboration du PLU de la commune en 2005, une partie du secteur a été classée en zone AU destinée à recevoir les habitations tandis que le futur parc urbain a été classé en zones naturelles N et NI.

Les enjeux qui ont guidé l'élaboration du projet sont les suivants :

- L'intégration de fonctions urbaines mixtes (activités économiques, équipements de proximité...);
- La diversification des types d'habitats (collectifs, intermédiaires et individuels);
- Une densité urbaine d'environ 35 logements par hectare;
- La mixité sociale et générationnelle via des logements locatifs aidés, logements adaptés pour les seniors...;



- Le traitement des espaces publics et des voiries en anticipant un partage entre les différents usages ;
- La création d'espaces verts et récréatifs ;
- L'assainissement collectif.

La réflexion menée par les équipes en charge de l'élaboration du projet a abouti à la réalisation du plan masse du projet.

2. Le périmètre de ZAC et sa réalisation

Une fois le plan masse élaboré, il convient de définir un statut juridique pour le projet. L'outil juridique le plus adapté à l'opération envisagée ici est la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC). La ZAC a été définie par l'article L 311-I du Code de l'Urbanisme :

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le périmètre et le programme de la zone d'aménagement concerté sont approuvés par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

[...] Une même zone d'aménagement concerté peut être créée sur plusieurs emplacements territorialement distincts. »

Le périmètre de la ZAC est défini dans le « dossier de création » de cette dernière, il fait l'objet d'une délibération en conseil communautaire. Ce périmètre de ZAC ne couvre pas obligatoirement l'ensemble du secteur d'étude. En revanche, le fait d'avoir mené des études sur la totalité de la zone permet de garantir la cohérence du projet dans son ensemble.

En raison de l'ampleur du projet « Sous Clémencin », la totalité des logements et des aménagements prévus ne peuvent pas être réalisés en une seule fois. C'est pourquoi il est préférable de « découper » le projet en plusieurs entités qui seront réalisées selon des temporalités différentes. Ce découpage permet une mise en œuvre progressive, qui laissera le temps à la commune d'absorber sa nouvelle population. Il permet également une meilleure adaptabilité du projet si besoin est.



Ainsi, dans un premier temps, il est prévu que le futur périmètre de ZAC ne concerne que le secteur nord du projet, en bordure de la rue Maurice Dupuis, ainsi que les étangs.

Pour conclure, il est important de distinguer le « périmètre d'études » qui concerne les réflexions menées sur l'ensemble du secteur et le « périmètre de la ZAC » qui désignera la première phase de réalisation du projet.



3. Les évolutions du plan masse du projet

La phase d'études préalables en cours a permis de voir le projet évoluer en fonction des contraintes techniques et financières, de la programmation de logements et d'équipements et des fonctions attribuées aux divers espaces qui le composent.

Voici l'historique des réflexions menées sur le « périmètre d'études » du projet :

▪ Novembre 2010 – Janvier 2011

Le premier plan masse prévoit l'aménagement de la partie Nord des Clémencins située au-dessus des étangs. Dès 2011, il est apparu plus pertinent d'étendre également le périmètre sur la partie Sud, jusqu'à l'avenue de Laon. L'aménagement de la rue Pressoir-Chevalier, désormais intégrée au projet, permet d'assurer une véritable liaison Nord-Sud entre ces deux espaces. L'intégration de la pointe Sud est l'occasion de mener une réflexion concertée avec le Conseil Général de l'Aisne sur le réaménagement de l'avenue de Laon. La création d'une zone d'activités tertiaires dans cet espace serait en faveur de la mixité fonctionnelle du projet.



Dans une seconde version du plan masse, la réorganisation des îlots a permis de rompre la continuité du bâti proposée dans le schéma initial. Deux nouvelles typologies de maisons individuelles et de parcelles ont été introduites dans le projet, favorisant une plus grande mixité et diversité architecturale et urbaine. Un espace public central est créé dans le prolongement de la « Chartreuse Nord » et se poursuit jusqu'à l'étang Ouest.

Pour la création du parc et le traitement des étangs il est envisagé de faire appel au chantier d'insertion « pépinière arbustive » mis en place par l'Agglomération du Soissonnais dans le cadre de son Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE). Cette structure a pour vocation de former des agents à la culture et à l'entretien de végétaux pouvant être implantés dans les espaces publics des aménagements portées par l'Agglomération.



*Plans masses du projet,
Atelier Corajoud-Salliot-Taborda –
Atelier Edith Girard et Olivier Girard Architectes – TRIBU – OGI
Ci-dessus : novembre 2010
Ci-contre : janvier 2011*



▪ Mars 2011

Le plan masse proposé en mars 2011 approfondit plus particulièrement les aspects paysagers du projet. Une attention est portée à la conception d'un parc urbain autour des étangs, ainsi, certaines berges seront aménagées. Par exemple, la création de deux « plages » sur les rives Nord des étangs permettra de réaliser de grandes percées visuelles dans le prolongement de la prairie centrale. D'autre part, afin de conserver le caractère sauvage du site, la rive Nord-Est de l'étang Est sera laissée dans son état naturel. Afin de créer des espaces de respiration au sein du poumon vert que constitue ce parc, un système de clairières est envisagé. Enfin, des cheminements piétons irriguent le parc et se connectent aux venelles piétonnes de la partie habitée.

Une étude réalisée sur le marché immobilier a révélé la nécessité de poursuivre la diversification des typologies de parcelles, ce qui amène l'équipe à introduire des parcelles de 450 m² en plus de celles de 225 et 350 m². Une réorganisation de certains îlots fut également nécessaire pour obtenir un ensoleillement optimal des différentes typologies de maisons.

▪ Juin 2011

Au regard des incertitudes liées à la suppression des voies ferrées de stockage le long de la RD 304, le plan masse de juin 2011 envisage une programmation de logements supplémentaires sur la partie Sud. L'extrême pointe de la zone pourra accueillir des activités tertiaires. La logique de ce quartier Sud repose sur la création d'îlots organisés autour d'une place centrale. Cependant, les contraintes liées à l'absence de maîtrise foncière ainsi que le maintien des voies ferrées de stockage à moyen terme et les difficultés d'accès au site incitent la maîtrise d'ouvrage à débiter la mise en œuvre du projet par le secteur Nord. Le plan masse propose les jalons d'un aménagement cohérent de la partie Sud à plus long terme.



*Plans masses du projet,
Atelier Corajoud-Salliot-Taborda –
Atelier Edith Girard et Olivier Girard Architectes – TRIBU – OGI
Ci-dessus : mars 2011
Ci-contre : juin 2011*



▪ Septembre 2011

Le principe de deux places de stationnement par parcelle est retenu pour les logements individuels dans la partie Nord, tandis qu'un parking semi-enterré sera créé au niveau des « Chartreuses » et que les voies Est-Ouest accueilleront un stationnement longitudinal. Par ailleurs, l'axe Est-Ouest et la voie Nord-Sud sont dépourvus de stationnement. Pour permettre l'accueil des visiteurs, des « poches » de parkings ont été ajoutées à plusieurs endroits. Cette configuration vise à diminuer la place de la voiture dans le futur quartier.

▪ Mars 2012

Afin de gérer les eaux pluviales, une noue est créée le long de l'axe Est-Ouest principal, elle collectera les eaux afin de les acheminer vers un canal central au niveau de la grande prairie. Certaines parcelles de 225 m² comprenant des maisons à patio sont agrandies à 350 m². Afin d'optimiser les coûts de voirie, certains îlots sont redimensionnés, notamment sur la partie Est. L'aménagement du parc comprendra un ponton-observatoire sur l'étang Est. Suite aux remarques formulées par le bureau d'études AIRELE, les principaux massifs de roselières seront conservés. Le terme de « berges aménagées » remplace celui de « plages » indiquant ainsi que la fonction des étangs est modifiée : il s'agit toujours de valoriser la proximité avec l'eau, dans le respect de l'aspect naturel du site. Les voies de stockage utilisées par RFF devraient à terme être reconverties en espace arboré. Le milieu de vie des lézards des murailles sera protégé grâce à la présence d'une prairie sèche.



*Plans masses du projet,
Atelier Corajoud-Salliot-Taborda –
Atelier Edith Girard et Olivier Girard Architectes – TRIBU – OGI
Ci-dessus : septembre 2011
Ci-contre : mars 2012*

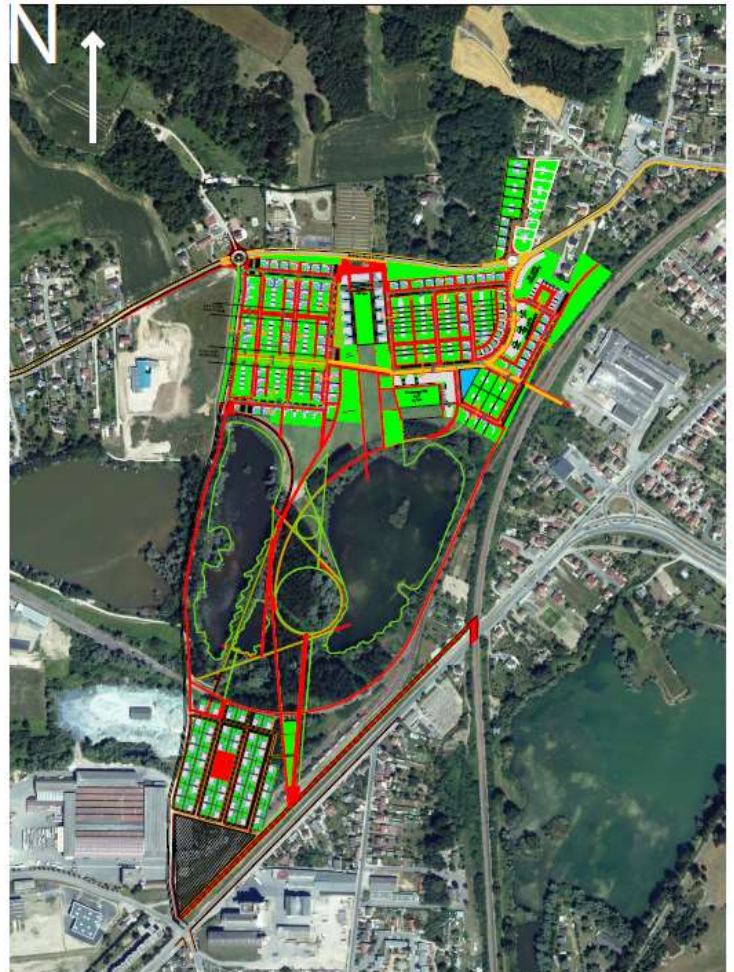


▪ Octobre 2013

Le projet de quartier durable, à travers sa programmation de logement, assure une fonction résidentielle dominante dans cette partie de la commune de Crouy. Cette vocation s'est renforcée en 2007 avec la réalisation d'une maison de retraite ainsi que d'un lotissement porté par un bailleur social dans le quartier voisin des « Gloriettes ».

C'est pourquoi, la réflexion menée sur le périmètre d'études a poussé la maîtrise d'ouvrage à s'intéresser à la société de récupération de fers et de métaux, la SARL MAILLARD Père et Fils, voisine du projet, dont l'activité est incompatible avec la proximité des futures habitations.

Le plan masse livré en octobre 2013 propose de reconverter l'espace occupé par cette entreprise en une extension de la zone d'habitat, assurant ainsi une transition plus cohérente avec les quartiers voisins. La réalisation de ces nouveaux logements participera également à l'équilibre financier de l'opération. Dans ce contexte, des scénarios pour permettre et accompagner le déménagement de l'entreprise MAILLARD sont actuellement en cours d'études. En parallèle, une analyse a été menée afin d'évaluer l'état des sols et les coûts liés à leur dépollution. Les conclusions de cette étude permettent d'envisager, avec des mesures adaptées, la création de nouveaux logements à cet emplacement. Ce sont donc ces derniers éléments qui ont permis d'élaborer la dernière version du plan masse du projet, tel qu'il est présenté actuellement.



D'autre part, RFF a confirmé que l'utilisation des voies ferrées situées dans la partie Sud était toujours d'actualité. L'impossibilité immédiate d'aménagement de cet espace a amené la maîtrise d'ouvrage à retirer les deux parcelles de la pointe Sud du périmètre de projet.

*Plan masse du projet,
Atelier Corajoud-Salliot-Taborda – Atelier Edith Girard et Olivier Girard Architectes
– TRIBU – OGI , octobre 2013*



Comment se tenir informé(e) de l'évolution du projet de ZAC « Sous Clémencin » à Crouy ?

Des informations sur le projet sont disponibles sur les sites Internet de la commune de Crouy et de la Communauté d'Agglomération du Soissonnais, aux adresses suivantes :

<http://www.ville-crouy.fr/lotissement-zac-amenagement-d-un-quartier-durable>

<http://www.agglo-soissonnais.com/accueil/eco-quartier-sous-clemencin-a-crouy>

Plusieurs articles du journal intercommunal ACTION ont retracé l'évolution du projet, vous pouvez les consulter en ligne à l'adresse suivante :

<http://www.agglo-soissonnais.com/action-magazine/action-magazine>

Pour tous renseignements vous pouvez prendre contact avec :

Communauté d'Agglomération du Soissonnais
Pôle Prospective-Foncier-Habitat
Les terrasses du Mail – 11 avenue François Mitterrand
02880 CUFFIES

Cécile JAGIELSKI, chargée de mission Habitat-Logement
habitat@agglo-soissonnais.com
Tel : 03.23.96.66.71.



ANNEXE - Historique du projet

Délibérations prises par le Conseil Municipal de Crouy

28 octobre 2009 – Délégation du droit de préemption

28 octobre 2009 – Demande de déclaration d'intérêt communautaire

Délibérations prises par le Conseil communautaire

26 novembre 2009 – Déclaration de l'Utilité Publique et concertation préalable

Délibérations prises par le Conseil Municipal de Crouy

30 mars 2011 – Délégation du droit de préemption

30 mars 2011 – Demande de déclaration d'intérêt communautaire

Délibérations prises par le Conseil communautaire

5 mai 2011 – Déclaration de l'intérêt communautaire

5 mai 2011 – Exercice du droit de préemption urbain

5 mai 2011 – Déclaration de l'Utilité Publique

12 décembre 2013 – Modalités complémentaires de concertation préalable

12 décembre 2013 – Promesse de vente entre l'Agglomération et la commune de Crouy pour l'acquisition des parcelles communales

Délibérations prises par le Conseil Municipal de Crouy

26 novembre 2013 – Déclaration de l'intérêt communautaire, précisions et compléments

Délibérations prises par le Conseil communautaire

13 février 2014 – Déclaration de l'Utilité Publique, précisions et compléments

13 février 2014 – Déclaration de l'intérêt communautaire, précisions et compléments

ANNEXE : Evolution du périmètre d'intérêt communautaire du projet entre 2009 et 2014.

