



**Appel à manifestation d'intérêt pour une opération
de construction neuve « Rusca – Porte de Crouy »**



Préambule.....	3
1. Organisation de la consultation	3
1.1. Équipes et compétences requises.....	3
1.2. Forme et déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt.....	3
1.3. Documents de l'AMI.....	3
1.4. Remise des candidatures	4
1.5. Contenu de la proposition	4
1.6. Critères de choix des candidats retenus	4
1.7. Planning prévisionnel.....	5
2. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour les opérations dite « Rusca – Porte de Crouy ».....	5
2.1. Présentation du territoire	5
2.1.1. Accessibilité.....	6
2.1.2. Attractivité résidentielle	7
2.2. Projet	8
2.2.1. Contexte de l'opération	8
2.2.2. Description du site	9
2.2.3. Caractéristiques du site.....	14
2.2.4. Attendu du programme	18
2.2.5. Cadre réglementaire	20

Annexes :

25

Préambule

La ville de Soissons est intégrée dans le dispositif Action Cœur de Ville. Dans ce cadre, elle a défini des îlots à enjeux de son centre-ville et a désigné seda en tant que concessionnaire en renouvellement urbain.

Les îlots Rusca et Porte de Crouy ont ainsi fait l'objet d'études pré opérationnelles.

La présente procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) a pour objet la sélection de 3 candidats (groupement d'un promoteur associé à un architecte, opérateurs immobiliers) pour la réalisation d'une opération immobilière située sur les îlots « Rusca » et « Porte de Crouy ».

Cet AMI est lancé par seda en partenariat avec la Ville de Soissons.

1. Organisation de la consultation

1.1. Équipes et compétences requises

La consultation concerne la sélection d'une équipe composée d'un opérateur.

Un engagement de principe sur le partenariat devra être établi, incluant notamment :

- Le promoteur,
- Les opérateurs en charge des logements,
- Le bailleur social, si nécessaire

1.2. Forme et déroulement de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

Cette consultation ne constitue pas un marché public.

La Ville de Soissons, en partenariat avec SEDA, analysera l'ensemble des dossiers conformément aux exigences du cahier des charges présentées ci-après.

Un comité de sélection, composé d'élus et de personnalités qualifiées, retiendra trois candidats qui seront admis à participer à une phase ultérieure d'appel à projets, conformément au calendrier prévisionnel (voir partie 7 ci-après).

1.3. Documents de l'AMI

Le présent cahier des charges de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) détaille :

- Les principales caractéristiques du site,
- Les orientations attendues par les collectivités pour son aménagement,
- Les modalités de déroulement de la consultation.

Il est mis à disposition, accompagné de ses annexes, sur la page internet de la Ville de Soissons, à l'adresse suivante, et restera accessible pendant toute la durée de la consultation.

Lien internet : <https://www.soissons.fr/ami-rusca>

Une visite du site pourra être organisée à la demande des candidats.

Toute demande devra être formulée au préalable par e-mail auprès de la Ville de Soissons, à l'adresse suivante :

ami-rusca@ville-soissons.fr

1.4. Remise des candidatures

Les candidatures seront examinées sur la base du dossier de candidature fourni par les candidats. Les candidats devront soumettre leurs propositions complètes avant le 14 novembre 2025 à 17h00.

Les dossiers de candidature devront être envoyés par pli fermé, en recommandé avec accusé de réception (le cachet de la poste faisant foi), à l'adresse suivante :

SEDA
Pôle d'Activités du Griffon
10 rue Pierre Gilles de Gennes
02000 LAON

Ou par courrier électronique à l'adresse : marches@seda02.fr. Un accusé de réception par mail sera alors transmis au candidat.

Les propositions parvenues ultérieurement ne seront pas examinées.

1.5. Contenu de la proposition :

Au stade de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), les candidats devront fournir au minimum les éléments suivants :

- **Une note de motivation, d'intention et d'engagement :**
Cette note détaillera la proposition, notamment la répartition des programmes et leur articulation entre eux.
- **Une notice de présentation du groupement :**
Celle-ci précisera la composition de l'équipe et inclura, plusieurs références similaires, ainsi que tout autre élément permettant d'évaluer la **solidité et la complémentarité** du groupement.
- **Une note explicative sur l'organisation de l'équipe :**
Elle décrira en détail la répartition des rôles et des missions entre l'opérateur et l'équipe de conception.
- **Les intentions du groupement :**
Cette section précisera les orientations en matière d'**urbanisme, d'architecture et d'environnement**, en lien avec les attentes du projet.
- **Un schéma fonctionnel :**
Il devra intégrer l'organisation des différentes fonctions du site, y compris les **accès et le stationnement**.
- **Une analyse des contraintes du site :**
Ce document identifiera les principales contraintes et proposera des pistes de réponse adaptées.

Ces éléments permettront d'évaluer la cohérence, la faisabilité et la qualité des propositions soumises.

1.6. Critères de choix des candidats retenus :

Le comité de sélection analysera les candidatures sur la base des dossiers transmis et évaluera la qualité des rendus en fonction des attendus définis ci-dessus.

À l'issue de cette analyse, trois candidats seront sélectionnés pour participer à la phase suivante, qui consistera en un appel à projet.

Cette sélection se fera notamment sur les critères d'analyses suivants :

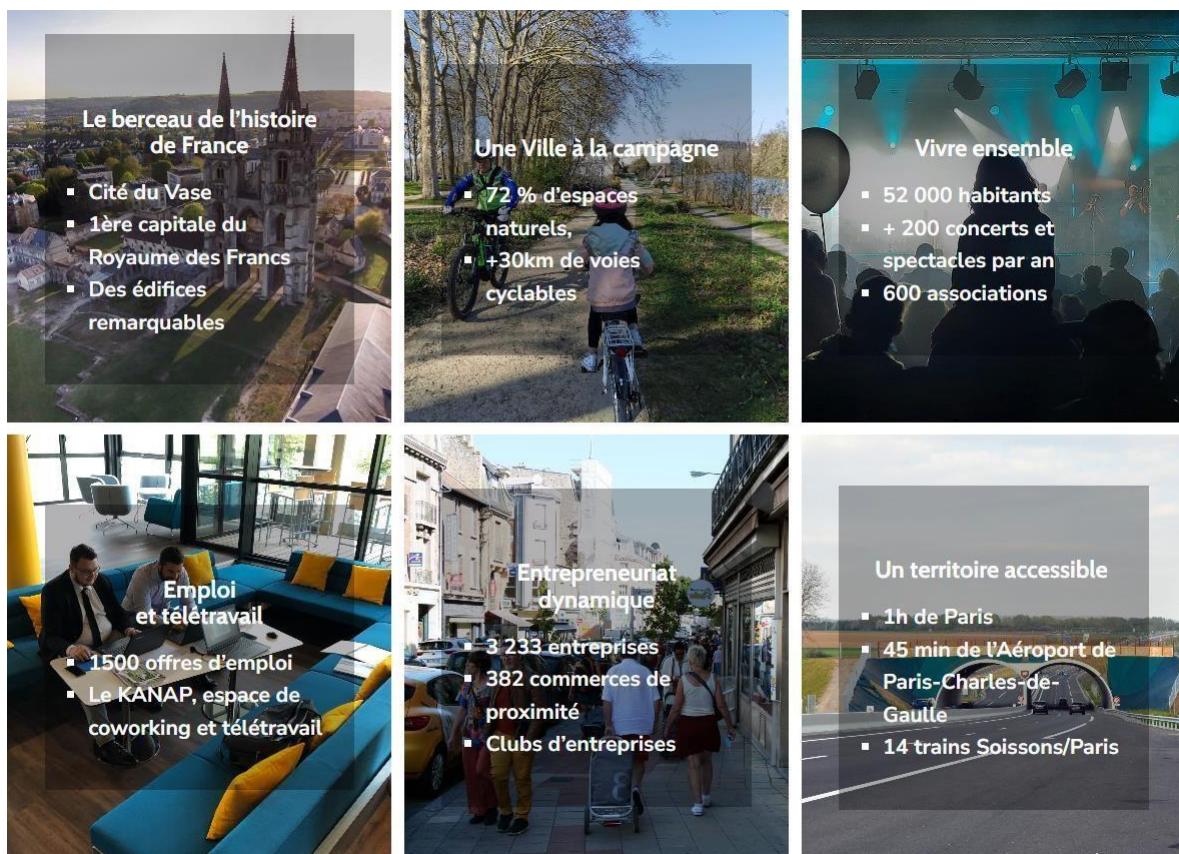
- La qualité du projet et son insertion dans le quartier – 60 %
- La valorisation foncière – 40 %

1.7. Planning prévisionnel :

- Lancement de l'AMI : 20 juin 2025
- Rendu des candidatures : **14 novembre 2025 à 17h00**
- Lancement de l'appel à projets pour les candidats retenus : 1^{er} décembre 2025
- Rendu des offres finales : 3 avril 2026

2. Objet de l'Appel à Manifestation d'Intérêt pour les opérations dite « Rusca – Porte de Crouy ».

2.1. Présentation du territoire



2.1.1. Accessibilité



Situation géographique de Soissons

Soissons se situe dans un triangle formé par 3 pôles urbains et économiques majeurs du Nord-est de la France : Paris/Roissy à 103 km, Amiens à 140 km et Reims à 58 km. Plus localement, le territoire bénéficie également de la proximité de pôles tels que Laon (35 km), Saint-Quentin (59 km), Compiègne (39 km) ou encore Château-Thierry (42 km).

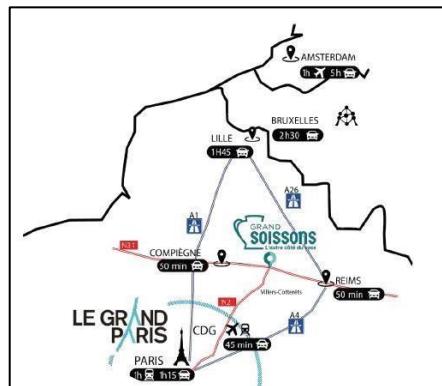
Sur le plan de la desserte routière, le Soissonnais occupe une position centrale entre 3 axes autoroutiers majeurs, puisque situé à quasi-équidistance des autoroutes A1 (Paris-Lille) via Compiègne, A4 (Paris-Strasbourg) via Château-Thierry et A26 (Reims-Calais) via Laon. Il est également possible de rejoindre l'A29 (Saint Quentin-Le Havre). Plusieurs axes routiers desservent directement le territoire : la RN2 sur un axe Sud-Ouest/Nord-Est permettant un accès à Paris ; La RN31 sur un axe Est-Ouest desservant 3 régions (Picardie, Haute-Normandie et Champagne-Ardenne) et reliant Soissons à Rouen et Reims. Le réseau local et régional est assuré par la RD1 et la RD6, sur un axe Nord-Sud, reliant l'Agglomération du Soissonnais au Pays Chaunois, et la RD925, desservant la partie Est du territoire. Aussi, 14 lignes de car existent au départ de Soissons pour se rendre vers Reims, Saint-Quentin, Compiègne ou encore Château-Thierry.

Le territoire bénéficie également d'une desserte ferroviaire régionale permettant aux résidents d'accéder à Paris et à Laon via les gares de Soissons et de Crouy. Les gares TGV de Roissy (77 km), Marne-la-Vallée (97 km), Reims (58 km) et Haute-Picardie (75 km) permettent aux habitants d'accéder rapidement aux réseaux ferroviaires nationaux et européens.

Le territoire du Soissonnais ne dispose pas d'un aéroport, mais bénéficie de la proximité de ceux de Paris (Roissy à 90 km et Orly à 117 km) et de Beauvais (102 km).



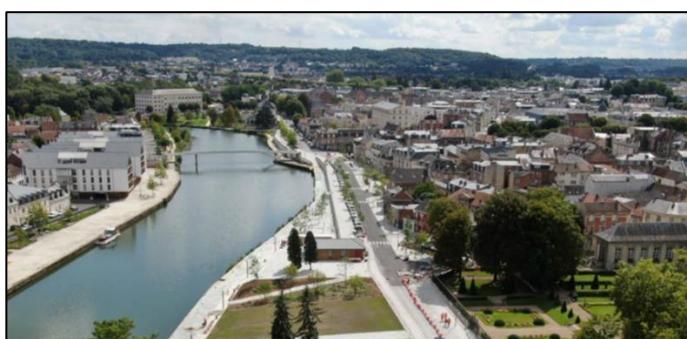
Pôles et grands axes autour de l'agglomération



2.1.2. Attractivité résidentielle

Des années 1980 à la fin des années 2000, le territoire a connu une baisse de sa population alors que le reste de l'arrondissement gagnait des habitants. Contrairement à certains autres groupements de communes situés à équidistance de Paris, il ne bénéficiait que modestement de la dynamique francilienne. Ainsi, le diagnostic du SCoT de 2012 et du PLU 2016-2022 constatait que les familles partaient s'installer en périphérie dans un processus de desserrement urbain.

Territoire d'avenir, Soissons connaît ces dernières années un net regain d'attractivité économique, et ambitionne d'offrir une réponse adaptée aux nouveaux besoins de populations désireuses d'y trouver une vie citadine dans un territoire à taille humaine et au marché immobilier accessible.



Soissons : les berges de l'Aisne en traversée urbaine - Victoires du Paysage 2024, prix spécial

C'est pourquoi, depuis maintenant plus de 10 ans, renforcer l'attractivité résidentielle constitue un enjeu primordial pour retrouver un dynamisme démographique dans le Soissonnais. Cela s'est traduit par l'anticipation des besoins liés au vieillissement, par la création d'un environnement favorable à l'attraction de nouvelles activités économiques, par le lancement de l'élaboration d'écoquartiers, par le renforcement de la ville-centre, inscrite dans le programme Action Cœur de Ville.



Soissons : centre-ville - Rue du Commerce

En témoignent, les 200 millions d'euros d'investissements publics engagés depuis une décennie sur le territoire de Grand Soissons et de la ville de Soissons, et l'ambition forte d'un territoire rurbain conjuguant qualité de vie et développement économique à proximité immédiate du grand paris (1 h de la gare du nord, 50 minutes de Roissy CDG)

Les premiers effets de cette stratégie ont permis d'inverser la tendance démographique et les derniers recensements de la population montrent une légère reprise de la croissance démographique depuis plusieurs années. Le nouveau PLH 2023-2028 vise à conforter cette dynamique et ambitionne d'accélérer la production de logements et accroître l'attractivité résidentielle du territoire.

Enfin, depuis le 5 septembre 2025, Soissons est passée en zone B1 pour le logement, permettant ainsi de bénéficier de l'ensemble des avantages liées à cette classification.

2.2. Projet

2.2.1. Contexte de l'opération

La volonté de la ville de Soissons est de renforcer la fonction résidentielle, commerciale, économique et touristique de son cœur historique. Celui-ci doit être réinvesti par les soissonnais et doit pouvoir accueillir de nouvelles populations en garantissant un confort résidentiel en matière de logement décent, de commerces et de services de qualité.

Ainsi, les objectifs principaux de la Ville, sont les suivants :

- En termes de commerce par le biais du **Plan Commerce** mis en place depuis 2017 afin de soutenir le tissu commercial en place, accueillir des activités nouvelles et complémentaires, renforcer l'animation et la dynamique du cœur de ville, mettre en place des nouveaux services attrayants, rénover l'environnement commercial et créer des espaces plus attractifs, permettre l'innovation commerciale et technologique ;
- En termes d'habitat par le biais d'outils comme l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (**OPAH RU**), le SPR (Site Patrimonial Remarquable) et la convention de partenariat avec la Fondation du Patrimoine pour réhabiliter des bâtiments dégradés, diversifier l'offre de logements proposée, valoriser le patrimoine architectural, urbain et naturel, développer un habitat innovant, densifier de façon raisonnée et reconstruire qualitativement, lutter contre l'habitat indigne, ...

Cette opération s'inscrit également dans une vision globale et cohérente d'aménagement de la ville avec :

- L'aménagement des espaces publics du cœur de ville (embellissement des rues Muzart, Commerce, Saint Quentin, Collège, Saint Christophe, travaux en cours sur la rue de la Bannière et sur le

cheminement le long du transept sud de la cathédrale) ;

- L'aménagement des **berges de l'Aisne** en traversée urbaine avec la volonté de renforcer la cohésion du territoire aggloméré autour des rives de l'Aisne et de conforter le centre-ville à la rive droite et aux quartiers St Waast / St Médard ;
- Les études de valorisation des espaces publics du quartier prioritaire de St Crépin, situé au Nord de la ville et en contact avec le centre-ville ;
- La mise en valeur du parc urbain, dans le méandre Nord de l'Aisne, avec l'installation d'un **golf** ;
- L'aménagement du boulevard Jeanne d'Arc, véritable ceinture paysagère à l'ouest du cœur de ville historique ;
- La mise en valeur patrimoniale et économique de l'ancienne abbaye St Jean des Vignes ;
- La mise en valeur patrimoniale et touristique de l'ancienne abbaye St Médard ;
- La réflexion conduite sur le devenir des friches urbaines en contact direct avec le cœur de ville ;
- La restructuration du quartier Gare avec notamment la création d'un **espace multimodal** ;



- La poursuite de l'aménagement du parc Gouraud, ancienne friche militaire de 13 ha reconvertis en **pôle tertiaire**.



C'est dans ce contexte que la Ville de Soissons a souhaité confier la maîtrise d'ouvrage d'une opération de requalification de 11 îlots dégradés à un aménageur. Seda a été désignée comme concessionnaire de cette opération dont les îlots dégradés sont situés dans le centre historique et dans le quartier Saint-Waast.

Les îlots, objet de la présente consultation, sont situés dans le quartier Saint-Waast.

2.2.2. Description du site

Le bâti du quartier Saint-Waast est composé de maisons de ville relativement anciennes le plus souvent en R+1. Les constructions sont accolées et implantées à l'alignement créant ainsi un tissu urbain dense et un front de rue continu.

Ce quartier est organisé autour d'une église et d'une place. La rue Porte Crouy, axe routier Nord Sud, scinde le quartier.

La place Alsace Lorraine, trait d'union entre le quartier Saint Waast et Saint Médard a fait l'objet d'un aménagement livré en juin 2023. Cette place est encadrée par diverses activités : scolaires, habitat, commerces, bureaux.



Place Alsace Lorraine – avril 2025



L'Aisne borde le quartier à l'Est où une zone portuaire, composée d'un vaste quai qui occupe l'essentiel de la berge entre le pont du mail et la passerelle des anglais.

Des silos agricoles ont été démolis en 2013 libérant une emprise foncière où un projet immobilier a été livré en 2018.





1960



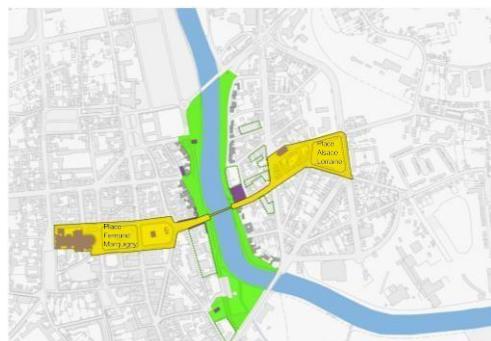
2009



2019

Mutation du site des silos agricoles

La reconstruction d'une passerelle piétonne plus large que celle existante et mieux intégrée au bâti existant a été un élément primordial de mise en relation des deux rives. En effet, la passerelle des Anglais est le point de passage incontournable de l'axe urbain actif prolongeant l'axe commerçant et tertiaire du centre-ville de Soissons (depuis le parc Gouraud et l'abbaye St Jean des Vignes, les rues commerçantes du centre-ville, la halle du marché) vers la rive droite (rue du Champ Bouillant, place Alsace Lorraine).



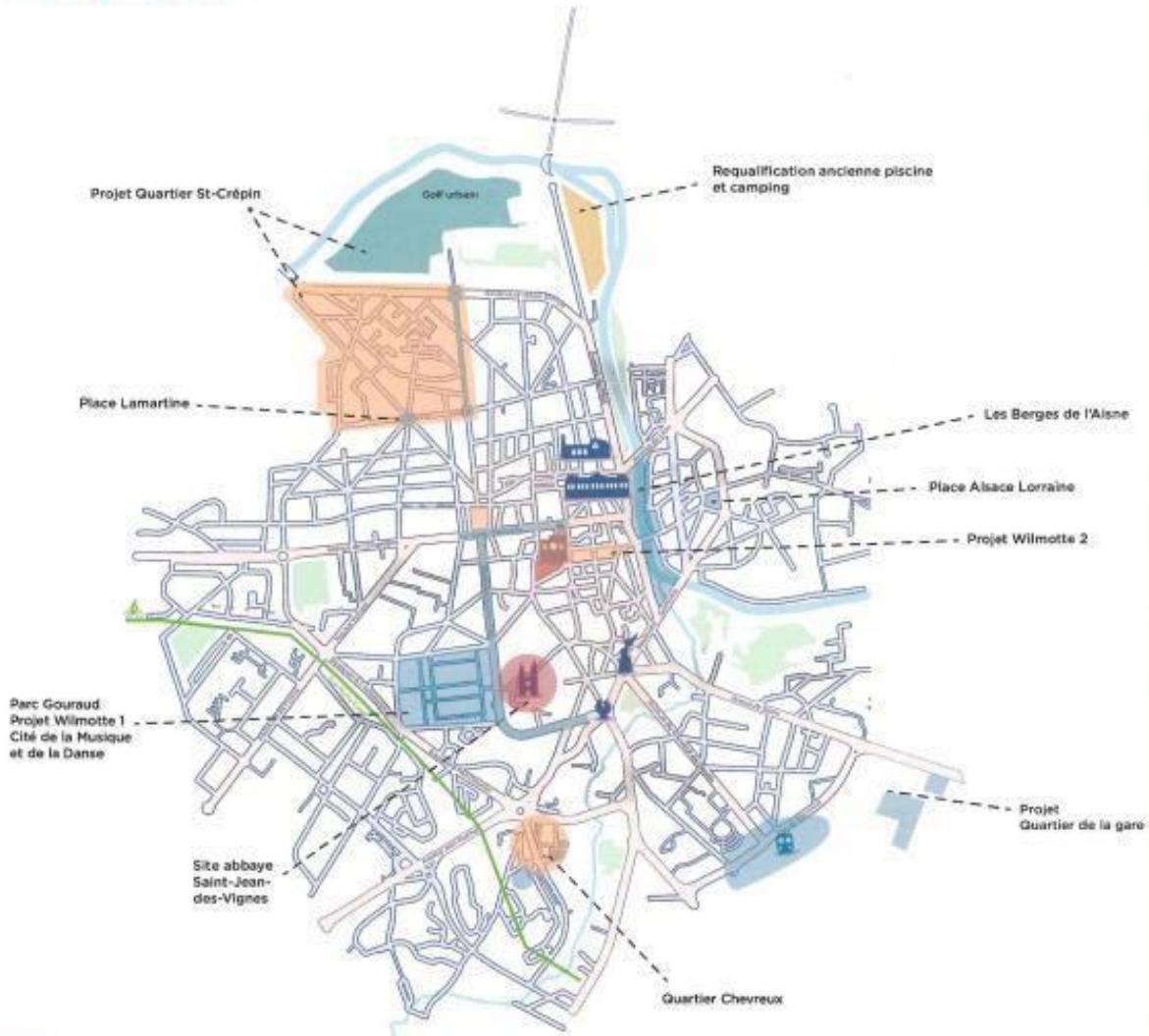
Extrait du projet d'aménagement des berges de l'Aisne – agence TER

Au-delà de la passerelle des anglais vers le pont Gambetta, les berges sont plus naturelles.



La passerelle des Anglais, lien entre le cœur de ville commerçant et Saint Waast

VILLE DE SOISSONS



- RÉALISÉS
- EN COURS
- À VENIR



Le site est inscrit dans le périmètre de la convention cadre Action Cœur de Ville / Opération de Revitalisation du Territoire, dont l'avenant n°2 a été signé le 9 janvier 2024.



Situation des îlots dans le périmètre ORT

2.2.3. Caractéristiques du site

Situés en bordure du centre-ville historique de Soissons, sur la rive droite de la rivière Aisne, les îlots objet de la présente consultation s'implantent dans un tissu urbain relativement hétérogène, majoritairement constitué de maisons de ville et de petits immeubles collectifs.

Les fronts bâties y sont discontinus, avec des constitutions ponctuelles d'alignements partiels, d'un gabarit moyen R+1 avec quelques éléments en R+2 aux intersections notamment au nord.

Au nord de la place de Laon, les implantations sont plus lâches, et les usages plus différenciés.

Le terrain bénéficie de la proximité de l'Aisne, dont les quais ont connu un réaménagement et qui constituent un agréable lieu de promenade et de récréation.

Les deux emprises concernées par l'étude s'inscrivent dans un îlot trapézoïdal plus grand comprenant une quarantaine de parcelles. Elles sont bordées par les rues Porte de Crouy et du Général Rusca ainsi que par le boulevard de Metz au nord-est.



Parcelles	Adresses	Surface m ²
AH 6	40 rue porte Crouy	541
AH 5-lot 9	40 rue porte Crouy	50
AH 21	9 rue du Général Rusca	417
AH 20	11 rue du Général Rusca	827
AH 19	13 rue du Général Rusca	278

A noter :

- La parcelle AH 5 est constituée en copropriété. À ce jour, la SEDA est propriétaire du lot n°9, correspondant à une cour de 50 m² incluant un droit de passage permettant l'accès aux habitations.
- Une erreur cadastrale a été constatée : certains lots de la parcelle AH 5 empiètent sur la parcelle AH 6. Cette situation fera l'objet d'une correction par l'établissement d'un nouveau document d'arpentage, en cours de régularisation.

La rue Porte de Crouy, d'une largeur d'environ 20 mètres, offre un dégagement appréciable, renforcé par l'implantation en retrait des constructions situées en face du terrain.

Malgré son sens unique vers le sud, elle revêt un caractère passant, avec une connexion directe sur l'avenue de Laon, où l'automobile occupe une place importante sur l'espace public.



Rue Porte Crouy – avril 2025

La rue du Général Rusca, d'environ 10 mètres de largeur en sens unique avec stationnement latéral, possède un caractère plus calme et résidentiel.

L'emprise concernée par la présente étude bénéficie d'un dégagement vers le sud / sud-est existant grâce à une importante assiette foncière non bâtie sur l'îlot situé au Sud Est.

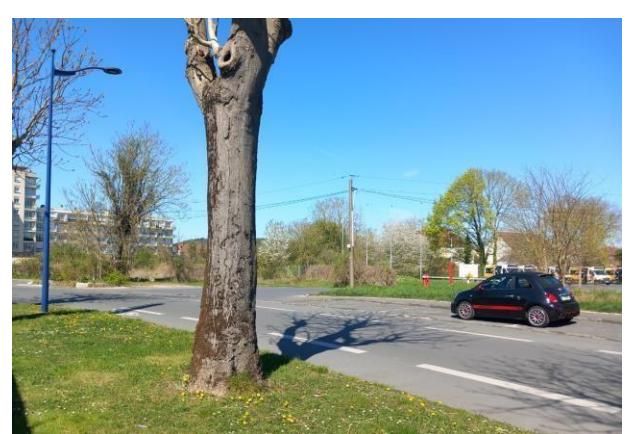
A l'intersection entre la rue Rusca et la rue Porte de Crouy, la densité y est plus forte avec quelques bâtiments de logements collectifs en R+2 + combles.



Au nord-est, le boulevard de Metz est un axe automobile très emprunté pour rejoindre l'avenue de Laon et la D304.



Le boulevard de Metz, à proximité de la place Alsace Lorraine



au droit de la friche RFF/RTA - avril 2025



Le boulevard de Metz, vers la place de Laon

Autour des îlots, des éléments remarquables sont à mentionner :

- La présence d'une passerelle piétonne sur l'Aisne permettant une accessibilité au cœur de ville historique et commerçant.
- La proximité des berges de l'Aisne à l'ouest, devenue promenade suite à la requalification des espaces publics.
- La proximité de la place Alsace Lorraine, espace public récemment réaménagé avec des aires de jeux, des tables d'échecs, un kiosque, un boulodrome.
- La présence d'un site de plus de 6ha au Nord Est (friche RFF, site RTA) avec un projet de construction d'une école innovante (regroupement des écoles Saint Waast et Galilée).
- La proximité du parc de l'Arbre à l'Oiseau, espace vert planté avec en son centre un étang.



Parc de l'arbre à l'Oiseau – juin 2025

- Le quartier voisin, Saint Médard, abrite l'ancienne abbaye Royale de Saint Médard ; un projet de valorisation de ce lieu est en cours alliant recherches archéologiques, travaux de restauration et de valorisation et programme de recherche scientifique.

2.2.4. Attendu du programme

Le programme à réaliser devra se dérouler sur les deux sites distincts, mais géographiquement proches :

1. Premier site : Situé au 40 rue Porte de Crouy, il comprend les parcelles cadastrales AH 5 et AH 6 et couvre une superficie d'environ 600 m².
2. Deuxième site : Situé au 9-15 rue du Général Rusca, il inclut les parcelles cadastrales AH 19, 20 et 21, pour une superficie totale d'environ 1 522 m².





Rue Rusca au droit de la parcelle AH 21



Rue Rusca au droit de la parcelle AH 20



Rue Rusca au droit de la parcelle AH 19



Rue Porte Crouy au droit des parcelles AH 5 et AH 6

Il s'agit de recréer un tissu urbain entre habitat individuel et petit collectif s'inscrivant dans la modénature du quartier. Une attention particulière doit être portée à la création d'espaces extérieurs qualitatifs dans un cœur d'îlot arboré, tout en maîtrisant la place de l'automobile et en répondant aux prescriptions du PLU.

La forme des parcelles composant l'îlot Rusca représente par ailleurs un second enjeu quant à ses futures possibilités d'aménagement. Sa morphologie quasi triangulaire offre un linéaire confortable sur rue, orienté sud-est, mais également un important linéaire en limites séparatives sur lesquelles un retrait est imposé au PLU si les constructions n'y sont pas implantées en limite. L'organisation actuelle du bâti, par franges traversant l'îlot, semble être un point de départ intéressant dans la mesure où elle permet d'orienter ces franges au sud tout en s'adressant sur la rue du Général Rusca.

La localisation de ce « double îlot » proche du centre-ville pousse à développer une forme d'habitat confortable et respectueuse de son environnement direct : typologies de belles tailles, espaces extérieurs (jardin, balcon, végétation), stationnements suffisants, organisation autour d'espaces communs traités qualitativement, ... La programmation sur ces deux sites est laissée à l'appréciation du futur opérateur, sous réserve du respect des exigences suivantes :

- Le projet pourra inclure une part de logements sociaux, à condition qu'ils soient réalisés en PLS (Prêt Locatif Social) ou en accession sociale.
- Le mur de clôture situé au 11 rue du Général Rusca devra impérativement être préservé (clôture repérée au Site Patrimonial Remarquable).
- Le projet devra respecter les règlements du Plan Local d'urbanisme et du Site Patrimonial Remarquable.

Les études conduites par l'agence Bien Urbain sont données à titre d'informations. Le projet présenté pourra s'inspirer des préconisations formulées ou proposer une programmation et un aménagement spécifique.

Modalités d'intervention de l'EPFLO et dispositif de minoration foncière

Il convient de préciser que les sites concernés seront, dans un premier temps, acquis par l'Établissement Public Foncier Local de l'Ouest (EPFLO). Dans le cadre de cette opération, l'EPFLO prendra en charge les travaux de démolition des constructions existantes. Cette démarche vise à libérer les emprises foncières afin de les proposer à la vente dans un état prêt à construire.

L'intervention de l'EPFLO permet également d'ouvrir droit à une minoration du prix de cession du foncier, en fonction de la nature du programme proposé par l'opérateur. Cette minoration foncière sera appréciée au regard de plusieurs critères, tels que :

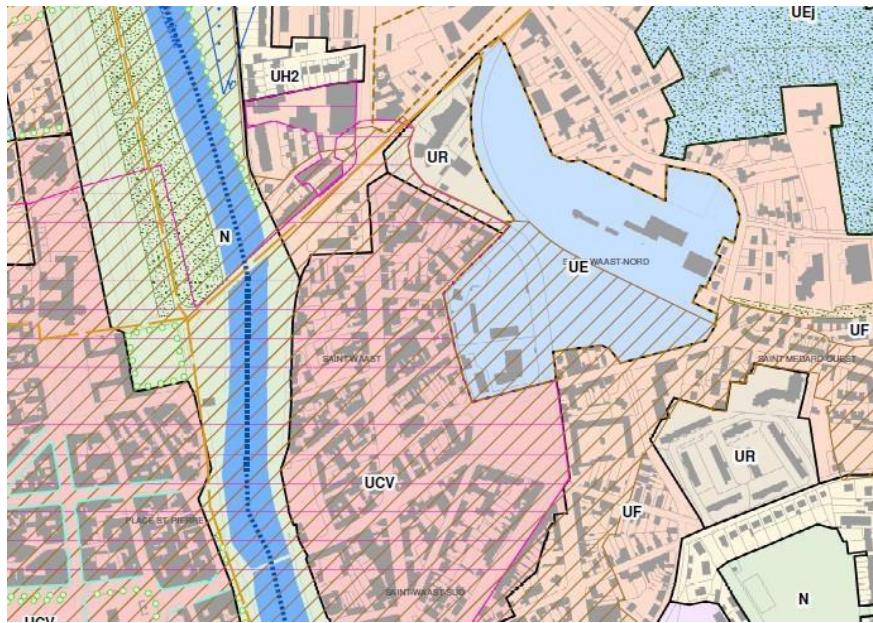
- La qualité architecturale et environnementale du projet,
- La réponse aux objectifs de mixité sociale,
- La prise en compte des enjeux de sobriété foncière,
- Ou encore la programmation de logements abordables ou à vocation sociale.

Les candidats sont donc invités à formuler une proposition qualitative et argumentée de leur projet, en tenant compte de ce levier financier, dans le cadre de leur réponse à la présente consultation.

2.2.5. Cadre réglementaire

PLU de Soissons :

L'îlot est repéré en zone type UCV au PLU de la ville de Soissons. C'est une zone d'hypercentre à forte valeur patrimoniale.



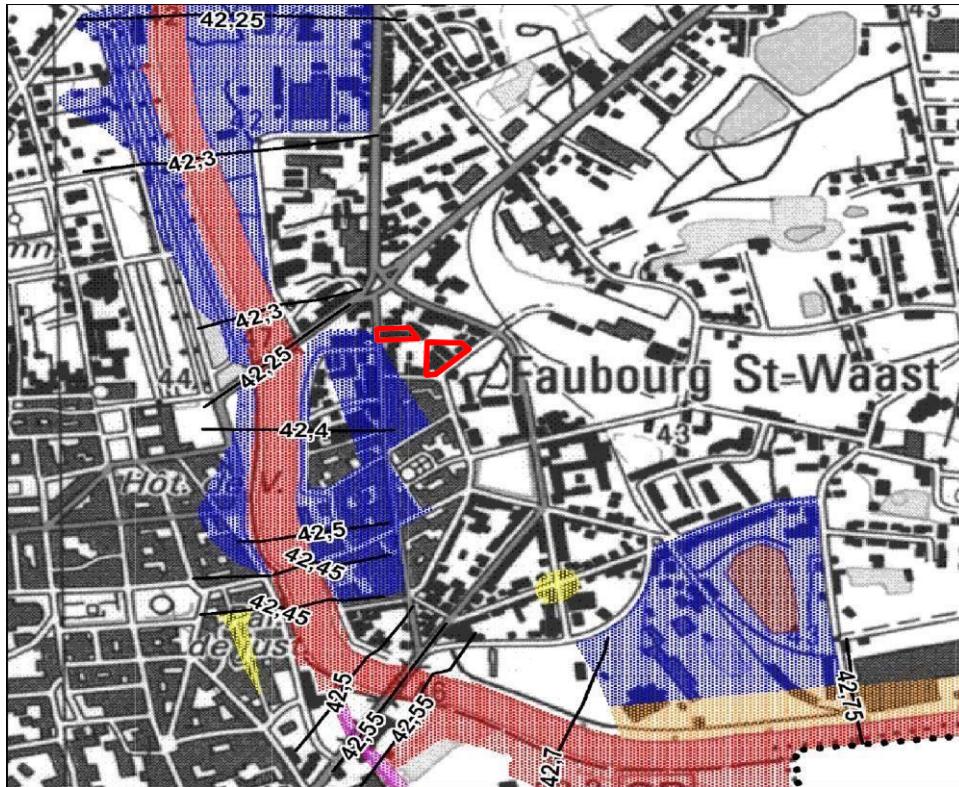
Extrait du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2020

Au-delà des dispositions du PLU encadrant la desserte, l'assainissement et la gestion des eaux pluviales, les articles susceptibles d'avoir un impact sur la constructibilité du terrain sont les suivants :

- UCV6 : implantation du bâti à l'alignement sur rue. Cette disposition permet la constitution d'un front bâti sur la rue du Général Rusca.
- Pour mémoire sur l'emprise situé sur la rue Porte de Crouy : Cette disposition est respectée par l'implantation de la maison existante.
- UCV7 : implantation en limite séparative ou en retrait d'une distance respectant $L = H/2$ avec un minimum de 4m.
- UCV8 : implantation des bâtiments entre eux sur une même parcelle respectant une distance de $L = H$ avec un minimum de 4m (réduite à $L = H/2$ en l'absence de vues directes). Cette disposition peut avoir un impact significatif en cas d'implantation d'un bâti discontinu dans le cadre d'une forme d'habitat intermédiaire ou d'individuel groupé.
- UCV9 : emprise au sol maximale de 100% entre 0 et 200m², de 80% entre 201 et 500m² et de 60% au-delà.
- UCV10 : hauteurs maximales de 12m à l'égout et 17m au faitage, avec un dernier niveau en retrait de 1,50m en cas de toiture terrasse.
- UCV12 : imposition de 0,5 place/studio et de 1,5 places/logement et d'1m² de local vélo par logement à partir de quatre unités. Cette imposition aura un impact majeur sur l'aménagement, au regard des emprises nécessaires à l'implantation des places et de leur desserte.
- UCV13 : plantation d'un arbre/200m² d'espaces libres et d'un arbre/100m² de stationnement à partir de quatre places.
- **Principe de stationnement** : Les besoins liés aux logements devront être assurés sur site.

Le PLU de Soissons est consultable sur le site de la Ville de Soissons (<https://www.soissons.fr/services/amenagement/plan-local-durbanisme-de-la-ville-de-soissons/>) et sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Par ailleurs, les terrains ne sont pas compris dans le périmètre du PPRI.



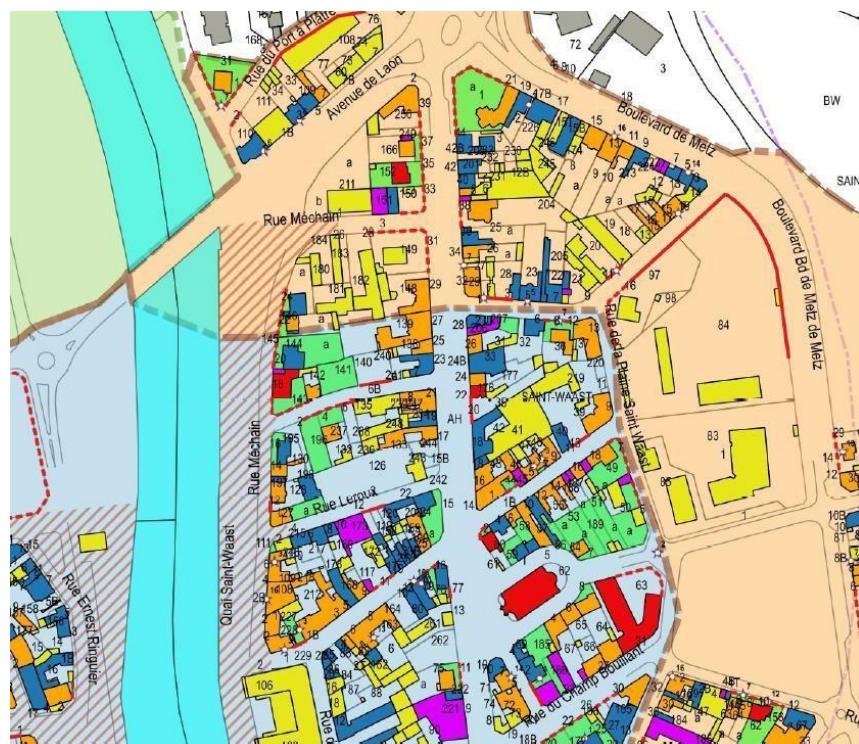
Extrait du Plan de Prévention du Risque inondation

Site Patrimonial Remarquable (SPR) :

Les terrains sont situés dans le périmètre du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 28/09/2020, en secteur SU2. La clôture de la parcelle AH 20 est repérée au titre des objets du petit patrimoine.

Le projet sera par conséquent soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le règlement du SPR est joint à la présente consultation.



Extrait du plan ouest du Site Patrimonial Remarquable

Légende

• LES BÂTIMENTS REPÉRÉS DE L'AVAP

Légende du classement dans l'AVAP

- Monumemnt Historique (hors règlement de l'AVAP)
- Monument Historique surfacique (hors règlement de l'AVAP)
- Immeuble Remarquable (prescriptions au titre 2)
- Immeuble d'Intérêt (prescriptions au titre 2)
- Immeuble d'Accompagnement (prescriptions au titre 2)
- Immeuble à Insérer (prescriptions au titre 3)
- Immeuble non qualifié (prescriptions au titre 3)

• LES OBJETS DU PETIT PATRIMOINE

Les clôtures repérées (prescriptions au titre 2)

- Clôture en pierres
- Muret + Grille
- Clôture MH

- ★ Les objets (prescriptions au titre 2)

• LES ÉLÉMENTS URBAINS

- Place, Rue, Ruelles (prescriptions au titre 2)

• LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS

- Les espaces libres (prescriptions au titre 2)

• LES SECTEURS DE L'AVAP

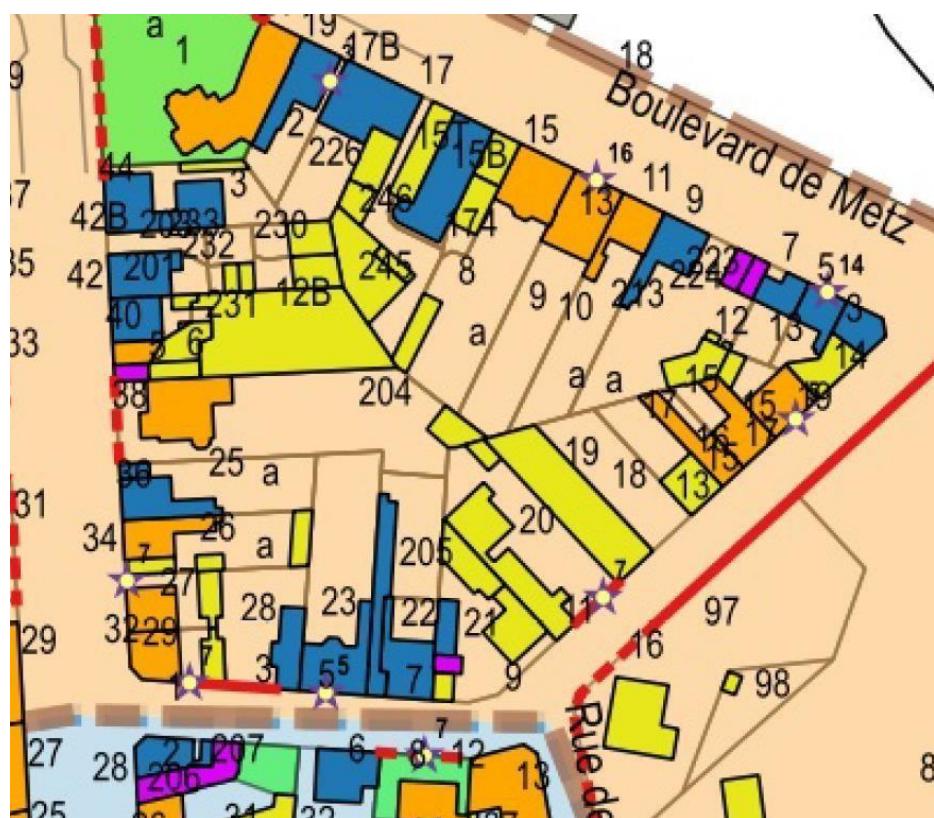
Légende des secteurs (prescriptions au titre 3)

- Centre Historique SU1
- Faubourgs Diffus SU2
- Paysages SP

AUTRES INFORMATIONS :

- Abords des Monuments Historiques (suspendus dans le périmètre de l'AVAP)

- Eléments bâti situés en dehors du SPR (non concernés par l'AVAP)



SPR – zoom sur les parcelles concernées

Annexes :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28/09/2020 :
 - Diagnostic,
 - PADD
 - Plan de zonage
 - Règlement
- Site Patrimonial Remarquable approuvé le 28/09/2020 :
 - Diagnostic,
 - Plan Est,
 - Règlement titres 1 à 3
- Programme Local de l'Habitat
- Rendu, agence Bien Urbain :
 - Étude de capacité pour le 40 rue porte Crouy et pour l'ilot rue Rusca
 - Présentation de scénarios d'aménagement

Cette étude de capacité est transmise à titre d'exemple, dans le cadre de la réflexion autour d'un projet potentiel. Elle est communiquée à titre indicatif uniquement et ne préjuge en rien du projet qui pourra être retenu ou réalisé à terme. La parcelle AH 18, mentionnée dans cette étude, ne fait pas partie du projet.
- Plaquettes de présentation du territoire