



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CREIL

VOLET 4 : CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP ET LE REGLEMENT



SOMMAIRE

Partie 1 : Justification des OAP	273
Chapitre 1 : Introduction	273
Chapitre 2 : L'OAP « Ville-Paysage »	274
<i>Objectifs.....</i>	<i>274</i>
<i>Principes d'aménagement.....</i>	<i>276</i>
Chapitre 3 : L'OAP « Centre-ville élargi »	278
<i>Objectifs.....</i>	<i>278</i>
<i>Principes d'aménagement.....</i>	<i>280</i>
Chapitre 4 : Les OAP par secteurs de projet.....	281
<i>Site 1 : Entrée de ville rue Robert Schuman.....</i>	<i>283</i>
<i>Site 2 : Franges du Moulin</i>	<i>286</i>
<i>Site 3 : Secteur « Centre des rencontres »</i>	<i>289</i>
<i>Site 4 : Plaine agricole, des sports et des loisirs.....</i>	<i>293</i>
Partie 2 : Justification des documents réglementaires	297
Chapitre 1 : Les différents documents graphiques associés au règlement.....	297
Chapitre 2 : Définition des zones	298
<i>Les différentes zones du PLU</i>	<i>298</i>
<i>Certaines zones urbaines comprennent des sous-secteurs.....</i>	<i>299</i>
<i>L'évolution du plan de zonage par rapport PLU antérieur</i>	<i>300</i>
Chapitre 3 : L'écriture du règlement	302
<i>L'écriture du règlement au regard des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	<i>302</i>
<i>L'écriture du règlement : dispositions réglementaires par zone.....</i>	<i>315</i>
Chapitre 4 : Emplacements réservés et servitudes d'urbanisme.....	332
<i>Les emplacements réservés</i>	<i>332</i>
<i>Les servitudes d'urbanisme en faveur de la mixité sociale</i>	<i>333</i>
<i>Les servitudes d'urbanisme pour un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans</i>	<i>333</i>
Chapitre 5 : Evolution des surfaces par zone et point sur la consommation d'espaces.....	335

PARTIE 1 : JUSTIFICATION DES OAP

Chapitre 1 : Introduction

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme dans la version en vigueur au 31 décembre 2015, le PLU de Creil comprend des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP).

Etablies dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, l'article L. 123-1-4 du Code de l'urbanisme précise qu'en ce qui concerne l'aménagement, « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ».

La ville a souhaité établir des OAP sur des thématiques et des secteurs de projets qu'elle a identifiés comme majeurs pour la mise en œuvre de ses politiques et orientations portées par le PADD.

A travers cet outil, elle cherche à :

- Répondre aux objectifs programmatiques et urbanistiques qu'elle s'est fixée dans le PADD ;
- S'assurer que les initiatives privées ou publiques soient en cohérence avec ces objectifs ;
- Définir les principes d'un développement urbain de qualité, tout en laissant une large place à la créativité dans la composition et le traitement des espaces.

En effet, les OAP s'inscrivent en complémentarité du règlement et de ses documents graphiques et les projets doivent être compatibles avec les principes et mesures qu'elles déclinent.

La Ville a établi :

- Une OAP à l'échelle de la Ville pour préciser les orientations et mesures dans la valorisation de Creil « ville paysage » ;
- Une OAP sur un périmètre élargi du centre-ville afin de préciser d'encadrer l'évolution future du centre-ville impulsée par les grands projets tels Ec'Eau Port et Gare-Cœur d'agglo.
- Des OAP sur 4 secteurs de projet.

Chapitre 2 : L'OAP « Ville-Paysage »

Objectifs

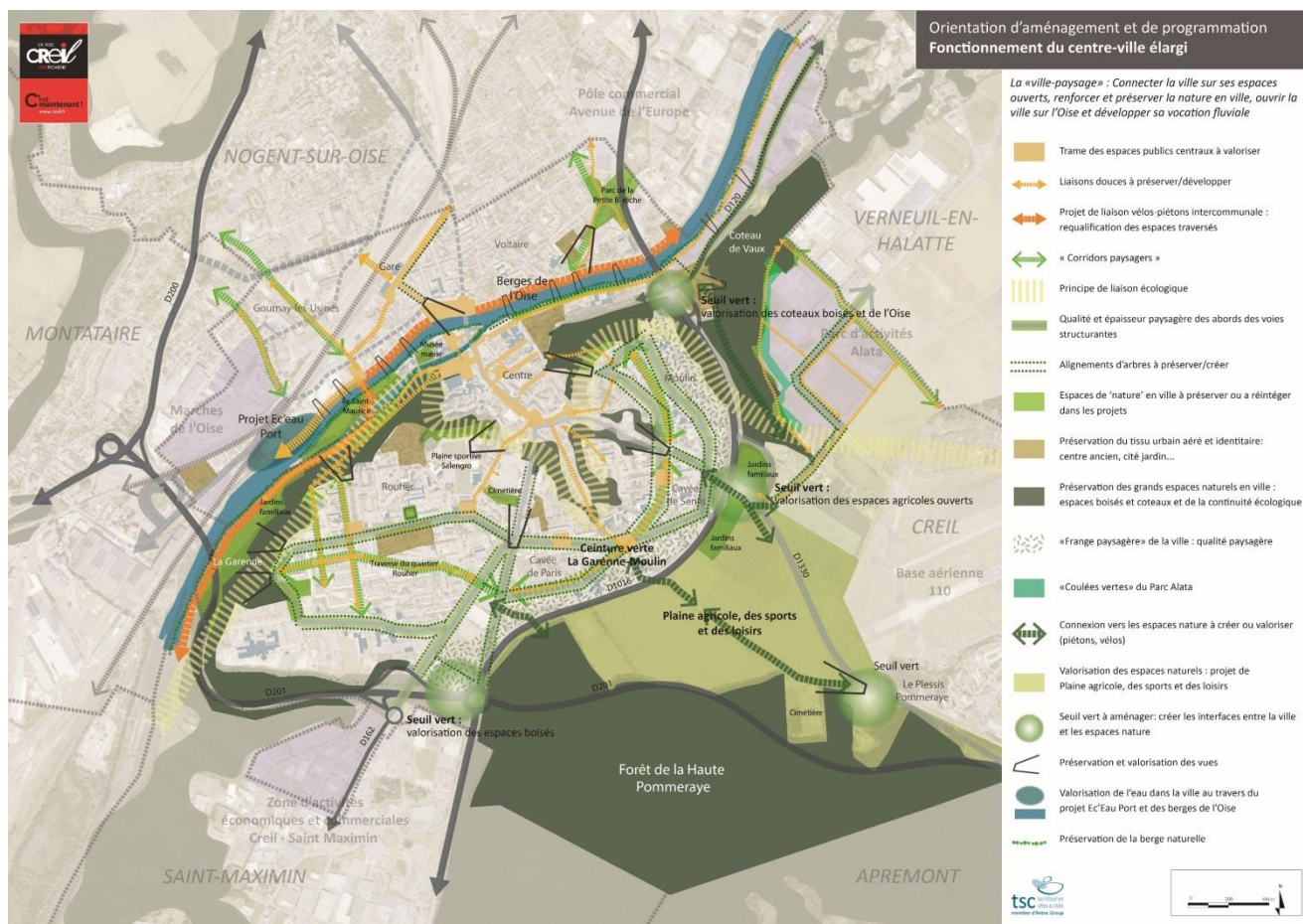
L'orientation d'aménagement et de programmation « Ville-Paysage » permet de décliner plus précisément les orientations du PADD concernant la qualité du cadre de vie de ses habitants, celle de l'image perçue par les habitants et les visiteurs ainsi que celles qui promeuvent un développement durable. Elle est aussi « vecteur » des réponses retenues par le PADD concernant ses objectifs en matière de mode de déplacements doux et de gestion des risques d'inondation.

Ainsi, l'OAP « Ville Paysage » décline les actions à mener pour mettre en œuvre :

- ➔ L'axe 4 du PADD : « une ville durable : un développement qui préserve les ressources et crée du lien » et en particulier les orientations suivantes :
 - Concilier prise en compte des risques, gestion des ressources et développement urbain,
 - Développer la nature en ville au travers de la trame verte et bleue,
 - Améliorer les déplacements alternatifs et les liaisons douces,
 - Ouvrir la ville et les quartiers sur les espaces naturels et ruraux ;
- ➔ L'axe 1 « Une ville au cœur des échanges du bassin de vie ; un centre actif de l'agglomération » dans son orientation 5 et en particulier la mesure relative au traitement des entrées de ville ;
- ➔ L'axe 2 « Une ville dynamique et animée : un centre-ville réinventé et rayonnant », dans son orientation 3 « Valoriser la ville paysage » en centre-ville ;
- ➔ L'axe 3 « Une ville de proximité : un centre-ville et des quartiers vivants au service de leurs habitants, mixité sociale, culturelle et petites polarités » dans son orientation 5 « Mettre en réseau les différents quartiers ».

Des orientations qui ont ainsi pour objectifs :

- La mise en valeur des paysages,
- Le renforcement de la qualité écologique et de la biodiversité sur la ville,
- La valorisation des espaces naturels, espaces verts majeurs de la ville, et la qualité du cadre de vie au sein des quartiers,
- La lisibilité et qualité des entrées de ville,
- Le confortement des itinéraires de découverte et des liaisons douces.



Principes d'aménagement

OBJECTIFS	PROPOSITION INTEGREE DANS L'OAP
1. Mise en valeur des paysages	<ul style="list-style-type: none"> → Préservation des grands espaces naturels : espaces boisés et coteaux, → Valorisation des « Franges paysagères » de la ville : qualité paysagère, → Protection et mise en valeur des espaces naturels de loisirs et d'agriculture de proximité : le projet de « Plaine agricole, des sports et des loisirs », → Conservation et valorisation des vues : <ul style="list-style-type: none"> ○ Maintenir les vues panoramiques, liées à l'identité de la Ville, entre vallée de l'Oise et plateau ouvert, sur le coteau, ○ Préserver des percées visuelles sur l'Oise dans les secteurs en mutation, → Réaffirmer les valeurs identitaires de la Ville que lui confère la présence de l'Oise au travers du projet Ec'Eau Port et la mise en valeur des berges de l'Oise.
2. Renforcement de la qualité écologique et de la biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> → Valoriser des « corridors paysagers » sur le quartier Gare cœur d'agglo, sur la ceinture verte « La Garenne-Moulin », sur le quartier Rouher et sur le parc Alata, → Afficher le principe de « liaisons écologiques ».
3. La valorisation des espaces naturels, espaces verts majeurs de la ville, et la qualité du cadre de vie au sein des quartiers	<ul style="list-style-type: none"> → Valoriser la trame des espaces publics centraux, → Conserver les « corridors paysagers » sur le secteur de la Gare, sur la ceinture verte « La Garenne-Moulin », sur le quartier Rouher, sur le parc Alata, → Veiller à la qualité et l'épaisseur du traitement paysager des abords des voies structurantes, → Préserver et créer des alignements d'arbres. → Sauvegarder les espaces de « nature » en ville, → Maintenir l'ambiance « aérée » du tissu urbain, valeur identitaire du développement de la ville, dans le centre ancien, les cités jardins ...en assurant la pérennité des jardins.
4. La lisibilité et qualité des entrées de ville.	<ul style="list-style-type: none"> → Seuil vert à aménager : créer les interfaces entre la ville et les espaces naturels.

5. Le confortement des itinéraires de découverte et les liaisons douces.	<ul style="list-style-type: none">→ Projet de liaison vélos-piétons intercommunale : requalification des espaces traversés,→ Liaisons douces à préserver/développer dans le cadre du schéma intercommunal des circulations douces porté par la Communauté d’agglomération Creilloise,→ Connexion vers les espaces naturels à créer ou valoriser (piétons, vélos).
---	---

Chapitre 3 : L'OAP « Centre-ville élargi »

Objectifs

Le centre-ville de Creil accueille deux projets d'envergure : le projet « Gare-Cœur d'Agglo. » et l'Ec'eau Port. Le projet « Gare cœur d'Agglo » renforce le rôle de « cœur » de l'Agglomération Creilloise du centre-ville de Creil, répondant à un objectif majeur du SCoT (point 6 du DOO « réaliser un cœur d'agglomération autour de la gare de Creil »). Il s'appuie sur l'arrivée de la liaison ferroviaire Roissy-Picardie pour renouveler en profondeur le complexe ferroviaire de Creil, la gare et le pôle multimodal.

Le projet Ec'Eau Port engage la reconquête des berges de l'Oise sur le site de la Vieille Montagne, avec un vaste programme mêlant logements, équipements et activités. Ces projets ainsi que leur articulation avec les projets de renouvellement urbain en cours (ex. ZAC Gournay) ont conduit la Ville à réinterroger son centre-ville avec l'ambition non seulement de répondre à ses fonctions de « cœur d'agglo », mais aussi de « pivot » du développement futur de Creil. Ainsi, l'élaboration du PADD a retenu, la nécessité de **redéfinir le périmètre du centre-ville** pour fonder le nouveau cœur d'agglomération sur les éléments structurants et qualitatifs, la ville historique, la gare, l'Oise..., **de cadrer la programmation** pour un centre-ville dynamique et rayonnant et **d'adopter des principes d'aménagement et d'urbanisme pour tisser des liens forts entre le centre-ville et les différents quartiers de Creil, et le centre-ville et l'agglomération**, avec un souci constant de développer une image qualitative.

L'OAP Centre-ville élargi permet l'inscription des « grands principes d'aménagement et d'urbanisme » visés par les orientations retenues au PADD et notamment dans :

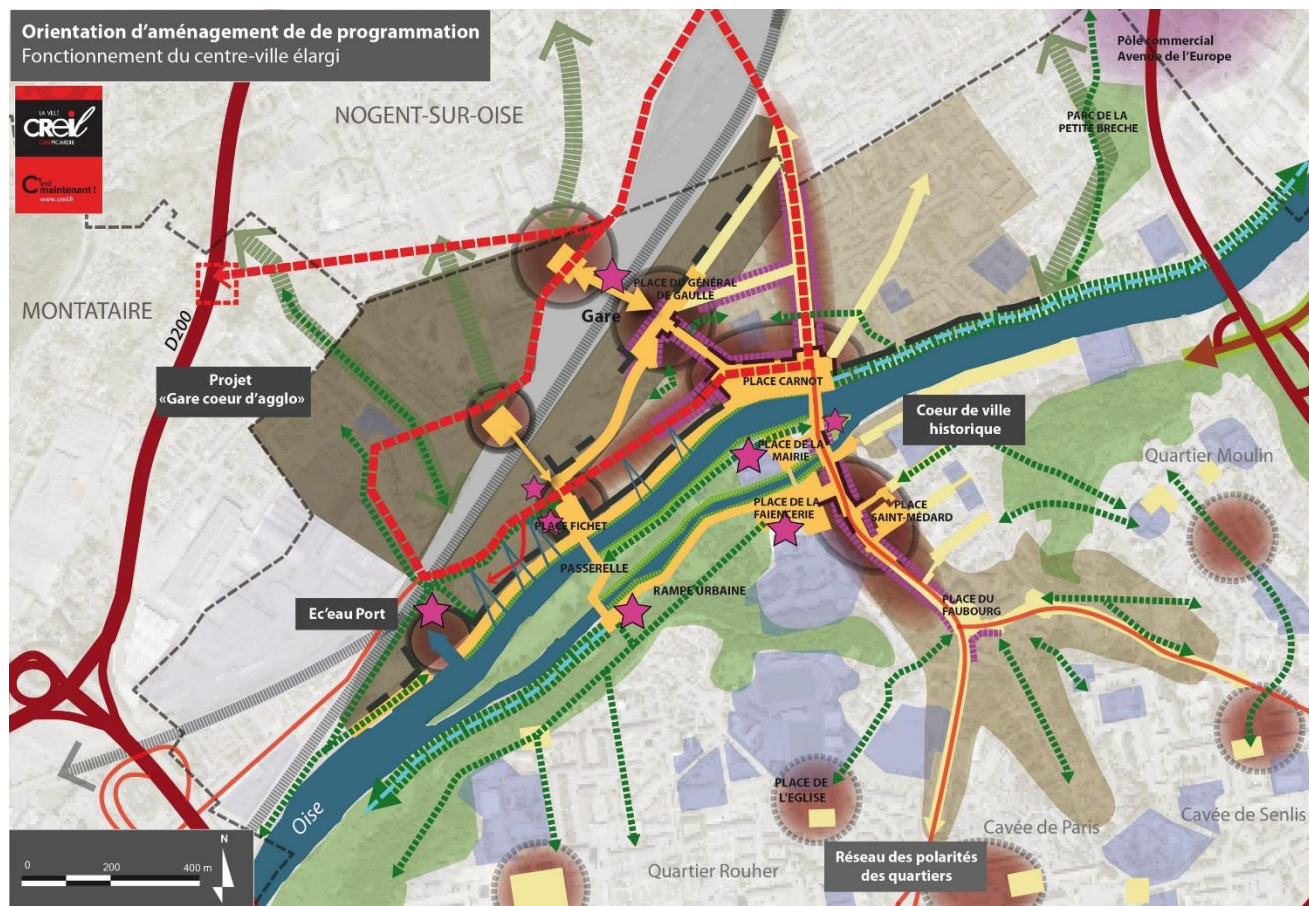
- ➔ L'axe 2 « Une ville dynamique et animée : un centre-ville réinventé et rayonnant »
 - Poursuivre la politique des aménagements des espaces publics en accompagnement des actions visant à « Restructurer le tissu commercial » : Orientation 1
 - Rendre lisible le parcours urbain du centre-ville : Orientation 2
 - Valoriser la « Ville Paysage » en centre- ville : Orientation 3
 - Améliorer le fonctionnement urbain, l'accessibilité et la lisibilité du cœur de Ville : Orientation 5

Mais aussi,

- ➔ L'axe 1 : « Une ville au cœur des échanges du bassin de vie : un centre actif de l'agglomération »
 - Renforcer l'accessibilité au centre-ville et l'usage des modes doux de déplacements en centre-ville et d'apporter un soin particulier à la qualité des espaces publics : Orientation 3
 - Améliorer l'accessibilité et les flux dans l'agglomération, vers et dans Creil en engageant notamment la réalisation de la nouvelle desserte vers la gare et le centre-ville (boucle de desserte intercommunal) : Orientation 5
- ➔ L'axe 3 : « Une ville de proximité : un centre-ville et des quartiers vivants au service de leurs habitants, mixité sociale, culturelle et petites polarités »
 - « Mettre en réseau les différents quartiers » : Orientation 5
- ➔ L'axe 4 du PADD : « Une ville durable : un développement qui préserve les ressources et crée du lien »
 - Améliorer les déplacements alternatifs et les liaisons douces

Les orientations ont ainsi pour objectifs :

- **Intégration des grands principes urbains du projet « Gare cœur d'agglomération »** : polarités, secteurs d'intensification urbaine, maillage des espaces publics et de l'Ec'au Port,
- **Mettre en œuvre les principes d'aménagement retenus pour développer le centre-ville élargi et réinventé** : parcours urbains, valorisation des équipements, protection des linéaires commerciaux,
- **Liens aux polarités des quartiers des hauts de Creil.**



Orientation d'aménagement et de programmation
Fonctionnement du centre-ville élargi



- Boucle de desserte du quartier gare : lisibilité, niveau de service (Stationnement, insertion des liaisons douces, Qualité des espaces publics ..)
- Polarités - intensité et mixité urbaines
- Linéaires commerciaux à protéger
- Équipements phares du centre-ville élargi existants à valoriser, à renforcer, ou à créer
- Principe de «Parcours urbain» : continuité des espaces publics majeurs Armature du cœur de ville
- Espaces publics secondaires de quartier reliés au centre-ville
- «Cœur vert» du centre-ville : île Saint-Maurice, berges de l'Oise, coteaux boisés
- Liaisons douces
- Corridors paysagers
- Secteurs de mutation urbaine importante (projet gare Cœur d'agglomération)
- Restructuration et intensification urbaine du tissu urbain existant
- Vues à préserver depuis la boucle de desserte vers l'Oise
- Valorisation des berges de l'Oise autour de l'Ec'au Port, du quai Amont et de l'île Saint Maurice
- Préservation/ Création d'ensembles urbains remarquables

Principes d'aménagement

OBJECTIFS	PROPOSITION INTEGREE DANS L'OAP
1. Intégration des grands principes urbains du projet « Gare cœur d'agglo » : polarités, secteurs d'intensification urbaine, maillage des espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> → Réaliser la boucle de desserte intercommunale du quartier gare et du centre-ville de Creil : lisibilité, niveau de service (stationnement, insertion des liaisons douces, qualité des espaces publics ...), → Conforter les polarités - intensité et mixité urbaines, → Equipements phares du centre-ville élargi existants à valoriser, à renforcer, ou à créer, → Accompagner la valorisation des corridors paysagers → Encadrer les secteurs de mutation urbaine importante (projet gare Cœur d'agglo).
2. Intégration des grands principes du projet de l'Ec'eau Port	<ul style="list-style-type: none"> → Préserver les vues depuis la boucle de desserte vers l'Oise, → Valoriser les berges de l'Oise autour de l'Ec'eau Port, du quai Amont et de l'Ile Saint Maurice.
3. Mettre en œuvre les principes d'aménagement retenus pour développer le centre-ville élargi et réinventé	<ul style="list-style-type: none"> → Réaliser les aménagements pour développer le « parcours urbain » du centre-ville élargi : continuité des espaces publics majeurs qui constituent l'armature du cœur de ville, → Préserver le « cœur vert » du centre-ville : île Saint-Maurice, berges de l'Oise, coteaux boisés, → Poursuivre le développement de liaisons douces, → Poursuivre la restructuration et l'intensification urbaine du tissu urbain existant, → Mettre en valeur notre patrimoine architectural et urbain, historique et à venir : ensembles urbains à préserver/ à créer, linéaires et édifices remarquables à protéger.
4. Application de la stratégie économique de la Ville en centre-ville	<ul style="list-style-type: none"> → Valoriser les linéaires commerciaux en les protégeant et en accompagnant la rénovation des façades commerciales.
5. Liens aux polarités des quartiers des hauts de Creil	<ul style="list-style-type: none"> → Mettre en valeur les espaces publics des quartiers qui les connectent au centre-ville.

Chapitre 4 : Les OAP par secteurs de projet

Les OAP concernent :

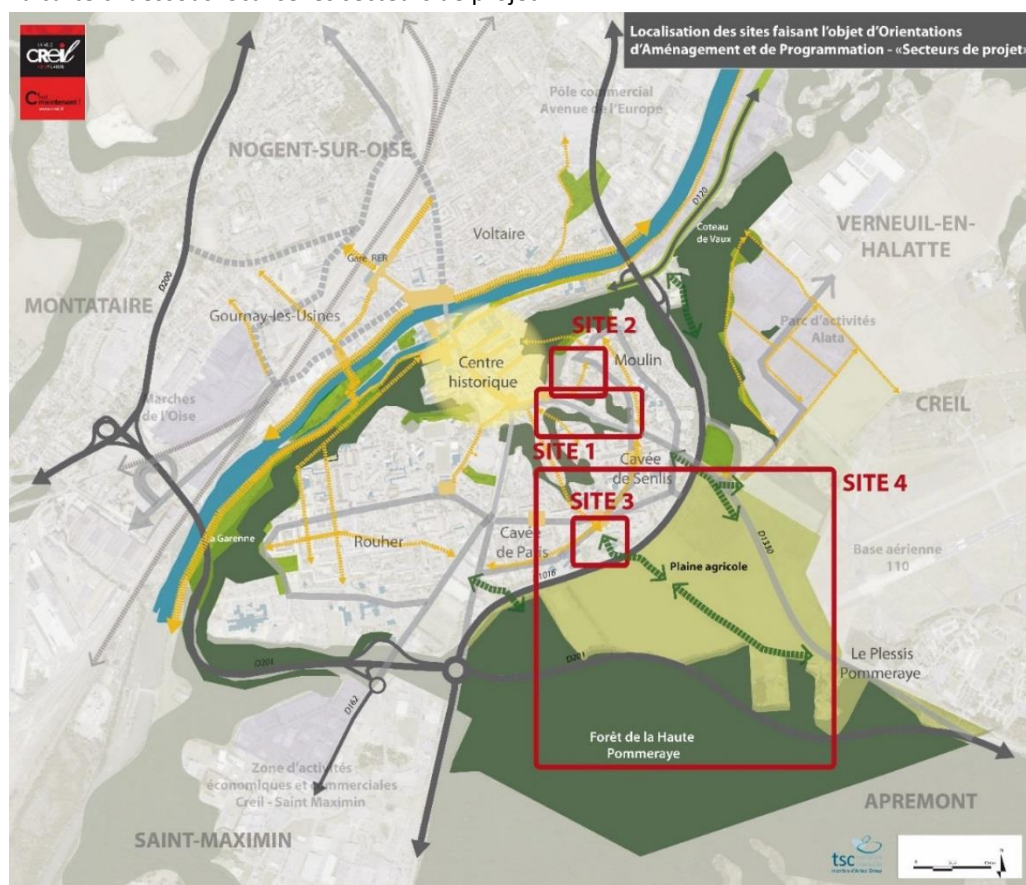
- Les « zones à urbaniser » conformément à l'article R.123-6 du Code de l'urbanisme qui prévoit notamment que « *lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.* »
- Les secteurs considérés « à forts enjeux » dans la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable du territoire, en raison de leur localisation, de la nature du site, de leur rôle majeur dans le futur fonctionnement de la ville de Creil.

La volonté des élus d'encadrer fortement les futures opérations dans ces sites expliquent le choix de les soumettre à une OAP.

Quatre secteurs font l'objet d'une OAP :

- L'entrée de ville, rue Robert Schuman,
- Les franges du Moulin,
- Le secteur « Centre des rencontres »,
- La Plaine agricole, des sports et des loisirs.

La carte ci-dessous localise les secteurs de projet :



Pour chaque secteur, l'OAP présente :

- La localisation et le contexte,
- Les enjeux,
- Les principes programmatiques, d'aménagement et d'urbanisme.

Il convient de souligner que la maturité du projet, tant dans sa programmation en termes d'équipements que de principes urbanistiques, joue un rôle particulièrement important dans les OAP. Plus les projets sont avancés et plus les OAP peuvent être précises. Ainsi, **c'est donc au regard de 2 critères que les OAP ont été établies :**

- Le besoin d'encadrer les opérations futures et de veiller à leur qualité urbanistique,
- La maturité opérationnelle du projet.

Aussi, les OAP posent les « invariants » de leur aménagement avec le souci de laisser la plus grande latitude à la créativité aux projets à venir. Ces invariants qui devront être intégrés par les projets valorisent la cohérence d'ensemble et une certaine qualité urbanistique recherchées par les élus, tant à l'échelle du site que dans son insertion dans la ville.

Site 1 : Entrée de ville rue Robert Schuman

Localisation du site du projet et contexte

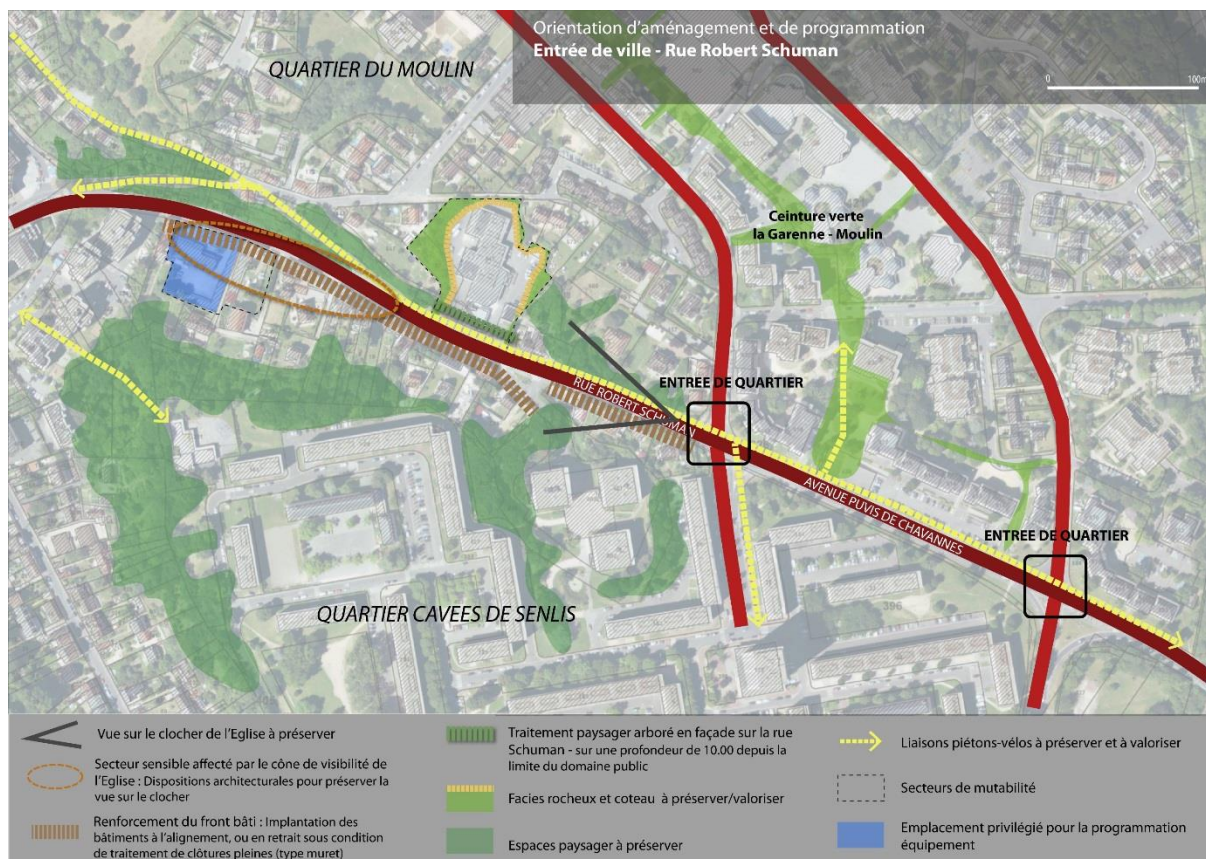
Le secteur se situe sur le quartier des hauts de Creil, entre le quartier du Moulin et le quartier de la Cavée de Senlis ; il concerne les abords de la rue Robert Schuman, qui constitue un axe d'entrée de ville, invitant vers le centre-ville. Un certain nombre de parcelles dont l'occupation actuelle n'est pas pérenne devrait muter à moyen/long terme.

Principaux enjeux

Les principaux enjeux sur le secteur sont de renforcer la qualité de l'entrée de ville et de valoriser les perspectives sur le patrimoine, notamment les « balcons » sur la vallée. Les mesures visent à :

- Encadrer l'évolution des mutations urbaines sur les abords de cette voie,
- Préserver la perspective marquée vers les coteaux boisés de la vallée de l'Oise, et vers le clocher de l'église Saint-Médard, notamment au regard des opérations qui pourraient se développer sur ces parcelles mutables,
- Valoriser les ambiances aux abords de cette voie d'entrée de ville, par une reconquête qualitative des abords de l'axe (homogénéité du bâti, traitement paysager...) :
 - Ambiance boisée du coteau qui tangente directement l'axe sur une portion,
 - Et front urbain, composé de bâti ancien, majoritairement en craie, parfois hétérogène (volumétrie, traitement des limites ...).

Réponse aux enjeux par les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP :



OBJECTIFS	MESURES INTEGREES DANS L'OAP
1 Encadrer l'évolution des parcelles mutables (occupation actuelle non pérenne) sur les abords de cette voie	Accès aux programmes : → Les accès aux programmes sur les emprises mutables à terme se feront depuis la rue Robert Schuman.
	Emprises mutables : → Aménagement des emprises selon une programmation « logements » ou « équipement public ».
	Renforcement du front bâti au sud de la rue Robert Schuman : → Implantation des bâtiments à l'alignement, ou en retrait sous réserve du traitement de clôtures pleines (type muret).
2 Préserver la perspective marquée vers les coteaux boisés de la vallée de l'Oise, et vers le clocher de l'église Saint-Médard, notamment au regard des opérations qui pourraient se développer sur ces parcelles mutables,	Vue sur le clocher de l'église à préserver → Gestion des opérations sur les abords. Secteur sensible affecté par le cône de visibilité de l'Eglise : → Les projets sur ce secteur devront démontrer par une simulation volumétrique qu'ils n'attendent pas à la vue sur l'Eglise.
3 Valoriser les ambiances aux abords de cette voie d'entrée de ville, par une reconquête qualitative des abords de l'axe (homogénéité du bâti, traitement paysager...) :	Renforcement du front bâti au sud de la rue Robert Schuman : → Implantation des bâtiments à l'alignement, ou en retrait sous réserve du traitement de clôtures pleines (type muret).
	Préservation/ Création des liaisons piétons/vélos → Les liaisons douces représentées seront préservées. L'accès aux programmes sur les emprises mutables à terme intégreront la continuité, et la sécurisation de ces parcours. La liaison mentionnée vers le quartier Moulin est inscrite au plan-guide du quartier Moulin.
	Traitement paysager arboré en interface avec la rue Schuman : → Dans la continuité de l'ambiance paysagère présente en façade sur le rue Schuman, l'aménagement de la parcelle prévoira un traitement paysager, comprenant des plantations d'arbres, sur une profondeur de 10 mètres depuis la limite du domaine public. Facies rocheux et coteau à préserver/valoriser : → Préservation, sécurisation du faciès rocheux, → Mise en valeur dans le plan de composition de la parcelle : perspectives à créer, valorisation d'espaces verts en pied de coteau ...

Site 2 : Franges du Moulin

Localisation du site du projet et contexte

Le secteur se situe au nord du quartier Moulin, au débouché des axes structurants de l'avenue Léonard de Vinci, et de l'avenue du Moulin, et en limite entre le plateau, et le coteau boisé. Le quartier du Moulin va faire l'objet du nouveau programme de rénovation urbaine. Une étude de faisabilité programmatique, technique, juridique et financière lancée par la ville en 2014, a permis de définir des principes de réaménagement du quartier, ciblés sur les problématiques « stationnement », « logements », et « programmation équipements et commerces », ainsi que d'aboutir à la formalisation d'un « Plan-guide ». Dans le cadre de la réflexion sur le quartier du Moulin, la Ville s'est interrogée sur l'évolution des franges, constituant un site délaissé, sans accroche au tissu urbain voisin. L'urbanisation de ce secteur avec l'ambition de traiter cet espace en interface avec le quartier du Moulin et l'espace naturel du coteau est inscrit dans le plan-guide.

Principaux enjeux

Le principal enjeu est « d'ouvrir » le quartier sur les espaces verts et boisés en lisière de coteau par la reconquête des franges urbaines et l'animation du secteur à travers un programme bâti adapté.

Les objectifs sont de :

- Développer et encadrer l'opération d'équipements et de logements en lisière de quartier, pour les faire participer à l'animation de ces espaces, sous-utilisés aujourd'hui,
- Clarifier l'organisation des espaces publics, pour permettre la lisibilité des liaisons piétonnes, limiter l'impact du stationnement sur les espaces, valoriser les vues et accès aux espaces naturels.

Particularités

Etant donnée l'absence d'étude de risques liés aux cavités sur ce secteur, l'ouverture de cette zone à l'urbanisation est subordonnée à une modification du document d'urbanisme, sur la base des résultats de cette étude spécifique qui devra être réalisée avant. Ce point spécifique est précisé dans le règlement de zone.

Réponse aux enjeux par les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP :



	Renforcement d'une partie du chemin du Strand : voie de desserte mixte		Parcelle pour la création d'équipement		Préservation et mise en valeur du faciès rocheux (roche calcaire)
	Potentiel d'accès au programme		Projet de trame verte intérieure du quartier Moulin (ceinture verte La Garenne-Moulin)		Paysagement à valoriser
	Programmation privilégiant de l'habitat individuel ou intermédiaire peu dense		Liaisons piétons-vélos existantes à valoriser Liaisons piétons-vélos à créer, dont projet de trame verte intérieure du quartier Moulin (ceinture verte La Garenne-Moulin)		Mise en valeur des espaces publics : valoriser l'accès aux liaisons douces et les perspectives sur les espaces boisés, clarifier l'organisation du stationnement
	Valorisation de fronts bâtis qualitatifs, ouvertures dans les façades				Vues vers le coteau boisé à dégager

OBJECTIFS	MESURES INTEGREES DANS L'OAP
1 Développer et encadrer l'opération d'équipements et de logements en lisière de quartier, pour les faire participer à l'animation de ces espaces, sous-utilisés aujourd'hui	Renforcement d'une partie du chemin du Stand → Réalisation d'une voie de desserte mixte (voie partagée voiture, vélos, piétons), pour assurer la desserte de l'opération d'habitat, → Le chemin du Stand ne doit pas servir de « by-pass » dans le fonctionnement général du quartier, mais doit être aménagé de manière à devenir une desserte locale traitée en voie mixte.
	Développement d'une programmation de logements au droit du chemin du Stand : pour de l'habitat intermédiaire en accession à la propriété → Les accès à l'opération se réaliseront depuis le chemin du Stand, → Les fronts bâtis orientés sur le chemin du Stand seront qualitatifs.
	Développement d'une programmation d'équipement :
2 Clarifier l'organisation des espaces publics, pour permettre la lisibilité des liaisons piétonnes, limiter l'impact du stationnement sur les espaces, valoriser les vues et accès aux espaces naturels.	Valorisation et préservation de liaisons piétons-vélos → Préservation des cheminements existants, → Création dans le cadre du Plan-guide du quartier Moulin.
	Vues sur les coteaux boisés à dégager et mise en valeur des espaces publics → Valoriser l'accès au parc en contrebas, et aux liaisons douces (notamment le chemin des Carrières), → Dégager les vues sur les espaces boisés, → Clarifier l'organisation de l'espace : préserver des potentiels de stationnement tout en dégageant les espaces au parc et les espaces pour les piétons.
	Préservation et mise en valeur du faciès rocheux Les faciès rocheux seront préservés, et pourront être valorisés dans la limite de la sécurité liée aux cavités.
	Valorisation du parc en lisière de forêt Les programmes d'habitat et d'équipement de par leur configuration architecturale doivent participer à l'animation et au contrôle social du parc (ouvertures, gestion des niveaux ...). Prendre en compte la qualité paysagère du site dans les projets.
	Trame verte du quartier du Moulin → Relier les cheminements de la trame verte centrale du quartier du Moulin au parc en lisière de boisement.

Site 3 : Secteur « Centre des rencontres »

Localisation du site du projet et contexte

Le secteur se situe sur les « Hauts de Creil », en frange sud du quartier de la Cavée de Paris. Il est délimité par la rue Edouard Branly, identifié comme un axe structurant du maillage inter-quartier du Plateau et support du projet de « Ceinture verte » (voir OAP « Ville Paysage »), les rue de Valois et Guynemer et la rocade RD 1016. L'annonce de la délocalisation d'une partie des activités de La Poste qui s'y trouvent libère à moyen terme du foncier, permettant d'envisager la restructuration du secteur qui articule la ville à la future plaine agricole des sports et loisirs.

Principaux enjeux

Les principaux enjeux sont de :

- Développer des opérations de renouvellement urbain,
- Améliorer le fonctionnement de la ville, par une meilleure lisibilité du maillage transversal des quartiers des « Hauts de Creil », et par la mise en valeur d'un site reliant la ville avec un de ses équipements majeurs (le projet de la « Plaine agricole, des sports et loisirs »).
-

Les objectifs sont :

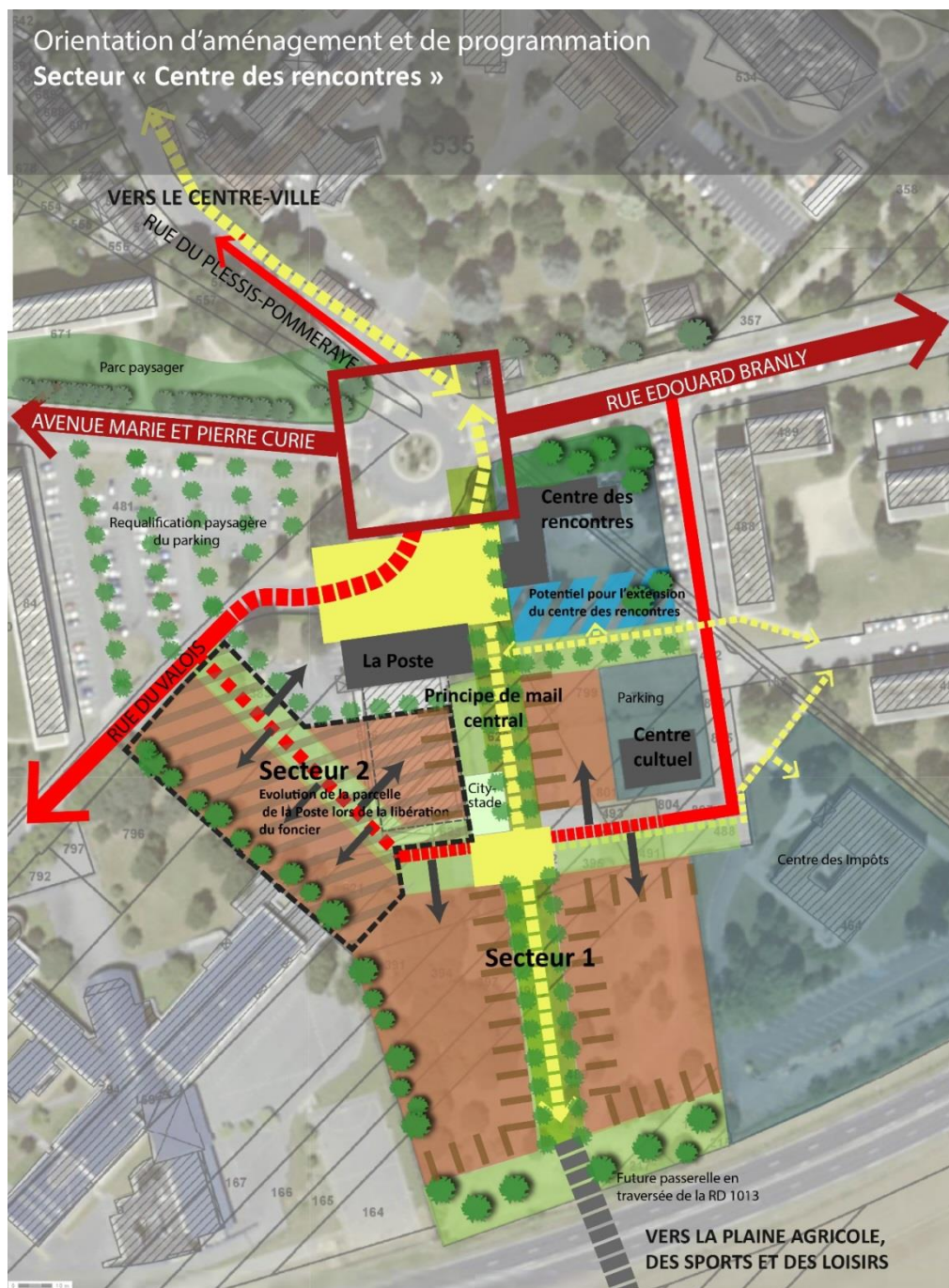
- L'accompagnement du projet de mail, reliant la rue du Plessis-Pommeraye à l'emplacement d'une future passerelle, traversant la RD 1016 vers le projet de Plaine Agricole au sud de la RD (liaison douce structurante reliant le centre-ville au projet de Plaine agricole).
- L'encadrement des opérations de renouvellement urbain (logement, équipements) et insertion d'une liaison douce en cœur d'îlot (Secteur 1).
- L'accompagnement de l'évolution de la parcelle de la Poste et réalisation d'un programme de logements ou d'équipements (secteur 2).
- La préservation des liaisons douces vers la rue Guynemer, d'un potentiel d'extension du bâtiment du Centre des rencontres.

Particularités

L'urbanisation de ce secteur pour les logements est soumise à la levée du Plan d'exposition au Bruit (P.E.B.), qui devrait intervenir dans les prochaines années suite à la cessation des activités de la BA 110.

Par ailleurs, son évolution est envisagée en deux phases afin de prendre en compte la délocalisation de la Poste qui n'interviendra pas à court terme.

Réponse aux enjeux par les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP :



	Desserte viaire interne de l'ilot		Renouvellement urbain / mixité urbaine		Principe d'aménagement d'une placette : traitement qualitatif de l'espace public, lisibilité du chemin
	Principe de desserte des programmes		Valorisation de fronts bâtis qualitatifs sur le mail central et ses abords		Espace vert, et recul planté en interface avec la RD1016
	Principes de liaisons piétons-vélos, dont mail Nord-Sud		Potentiel pour l'extension du Centre des Rencontres		Aménagement paysager existant à préserver ou aménagement à créer
	Restructuration du carrefour à long terme : lisibilité de la hiérarchie des voies				
	Equipements existant				

Le projet sur le site du Centre des rencontres se décline en 2 secteurs :

- Un premier secteur qui comprend le prolongement de la voie Guynemer comme voie de desserte du cœur d'îlot, et la réalisation d'une programmation renouvellement urbain et mixité (habitat et/ou équipement) à l'Ouest du centre des impôts ;
- Un second secteur, réalisable, lors de la libération d'une partie du foncier de La Poste, qui comprend la réorganisation de la parcelle de La Poste autour du bâtiment recevant du public qui est conservé, le prolongement de la voie de desserte créée sur le secteur 1 et le raccordement à la rue du Valois, ainsi que la réalisation d'une programmation renouvellement urbain et mixité (habitat et/ou équipement).

OBJECTIFS	MESURES INTEGREES DANS L'OAP
1 Accompagner le fonctionnement de la ville : Articuler des liaisons entre le centre-ville, la « Plaine agricole, des sports et des loisirs », la « Ceinture verte » et le maillage structurant transversal des quartiers.	Restructuration du carrefour (à terme) → Lisibilité de l'axe majeur Avenue Pierre et Marie Curie à préserver (continuité), → Sécurisation des traversées piétonnes, notamment Nord-Sud.
	Aménagement d'un « mail » (emprises de la liaison douces et des espaces paysagers associés), → Intégrant une emprise pour les vélos et les piétons, et un traitement paysager de part et d'autre, → Continuité à rechercher avec la rue du Plessis-Pommeraye (liaison structurante vers le centre-ville)
	Organisation de part et d'autre du mail planté d'espaces verts à destination de loisirs : → Intégration du « City Stade » existant.
	Traitement paysager du parking entre l'Avenue Pierre et Marie Curie, et la rue du Valois à prévoir
2 – Développer une opération de renouvellement urbain répondant aux besoins programmatiques de la Ville	Desserte viaire de l'îlot → Prolongement de la rue Guynemer au sud du centre culturel pour desservir l'îlot, → Réalisation d'une voie, intégrant un traitement paysager, et des emprises pour les modes doux (piétons/vélos), → Cette voie sera prolongée sur le secteur 2, lors de l'évolution de la parcelle de La Poste.
	Programmation privilégiant la mixité urbaine : habitat intermédiaire et/ou équipements → Les fronts bâtis orientés sur le mail central seront qualitatifs et alignés les uns par rapport aux autres (retrait à prévoir : résidentialisation), → Les parkings seront aménagés à l'intérieur de la parcelle : il n'y aura pas de parkings entre le mail et les constructions, → Les fronts bâtis orientés sur la voie de desserte seront qualitatifs et alignés les uns par rapport aux autres.
	Organisation de part et d'autre du mail planté d'espaces verts à destination de loisirs : → Intégration du « City Stade » existant, → Qualité du traitement paysager en accompagnement du mail.
	Gestion qualitative des limites entre les parcelles privées et les espaces publics

2 – Développer une opération de renouvellement urbain répondant aux besoins programmatiques de la Ville	Préservation dans la mesure du possible des arbres existants sur les emprises, intégration dans les emprises publiques ou privées des parcelles ou réalisation de bandes paysagères.
3 – Permettre l’extension du centre des rencontres à terme	Potentiel pour l’extension du Centre des rencontres → Emprise pour l’extension du Centre des rencontres à terme, → Façade à travailler en lien avec le passage de la liaison douce au sud (ouvertures), et l’interface avec le centre Cultuel.

Site 4 : Plaine agricole, des sports et des loisirs

Localisation du site de projet et contexte

Le site retenu pour développer le projet de la « Plaine agricole, des sports et des loisirs » se situe en limite sud de la ville, sur un plateau agricole surplombant les coteaux sud de l'Oise. Il couvre des terrains agricoles localisés entre la RD 1016 et la forêt du Plessis-Pommeraye. Ce secteur a été depuis longtemps pressenti pour répondre aux attentes des Creillois pour développer des espaces de détente et de loisirs. Il était donc en grande partie classé en zone à urbaniser dans le PLU antérieur (approuvé en 2006). Le projet a fait l'objet d'une étude de faisabilité programmatique, technique, juridique et financière en décembre 2012, puis de la définition de principes d'aménagement en mars 2014. Le périmètre de la zone à urbaniser a été agrandi afin de répondre à la programmation retenue et aux enjeux d'accessibilité du secteur.

Principaux enjeux

Les enjeux sont :

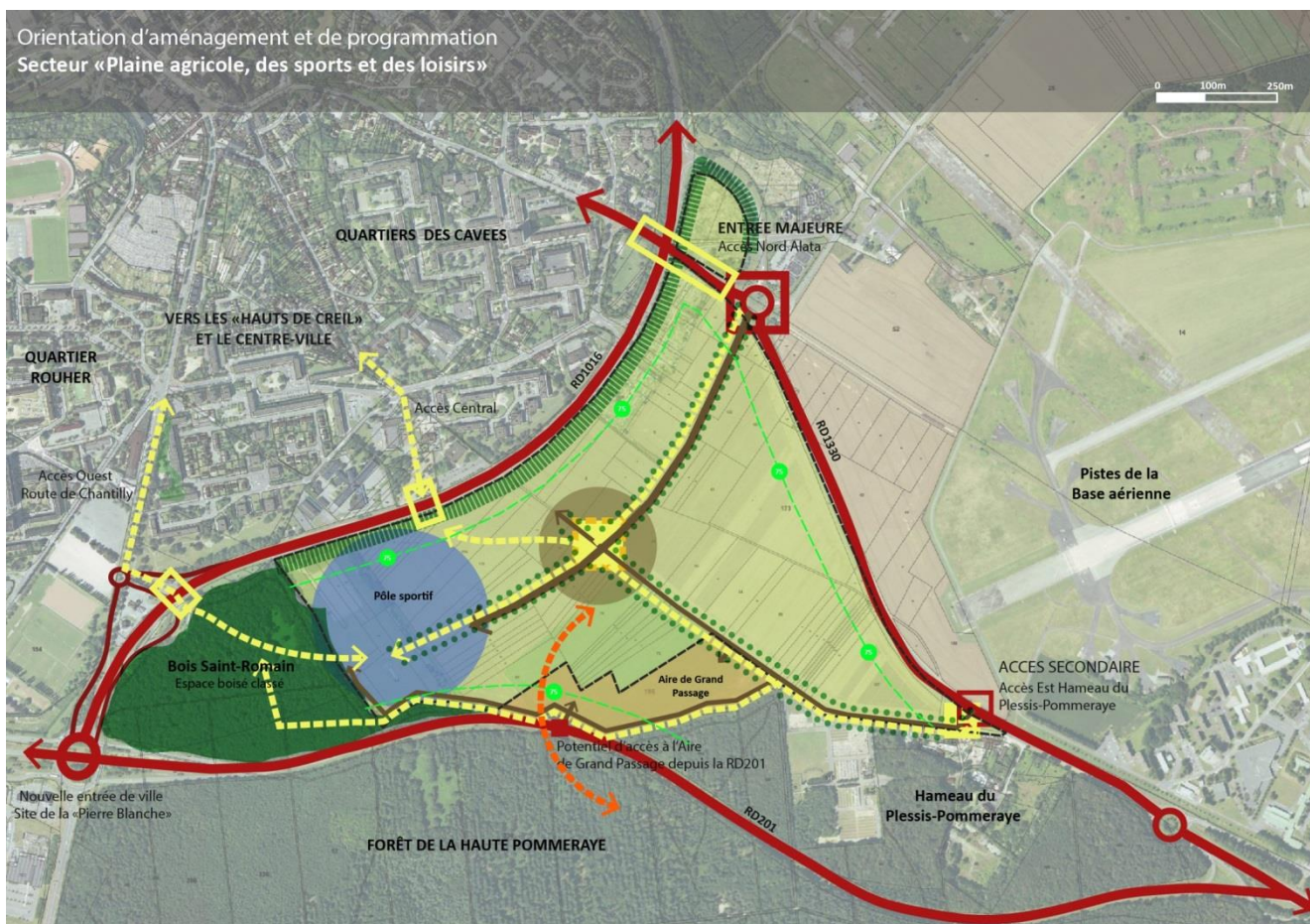
- La réalisation d'un projet de « Plaine agricole, des sports et des loisirs » qui serait un parc agri-urbain, regroupant des activités agricoles de proximité, des espaces de loisirs et de détente, des équipements sportifs pour relier les quartiers des « Hauts de Creil » à leur environnement naturel,
- L'intégration paysagère du projet, et le bon fonctionnement du secteur,
- L'intégration d'une aire de grand passage des gens du voyage conformément aux attentes du SCoT.¹

Particularités

Le site est concerné par des reculs liés à l'application de la Loi Barnier (inscrits dans le schéma d'OAP, et dans la pièce n°4.4 – Plan des retraits : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

¹ Les aires de Grand passage répondent "aux besoins de déplacement des gens du voyage en grands groupes à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, avant ou après ces rassemblements." Définition donnée à l'article 4 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Réponse aux enjeux par les principes d'aménagement inscrits dans l'OAP



	Application de la Loi Barnier : reculs des constructions à respecter depuis l'axe des routes départementales
	Gestion paysagée de la frange nord du site sur la RD1016
	Routes départementales environnantes
	Entrées de site - accès véhicules (principale et secondaire) : valorisation de la qualité paysagère, accueil, signalétique, sécurisation ...
	Desserte du site : axes structurants partagés : engins, voitures, piétons, cavaliers, cycles ...)
	Chemins piétons/cycles et cavaliers
	Principe de liaison sécurisée vers la forêt de la Haute-Pommeraye
	Plantations arborées
	Entrées de site - accès piétons/vélos : valorisation de la qualité, sécurisation des parcours, et traversées d'axes
	Aménagement d'une place centrale
	Aménagement d'une aire de Grand Passage, gestion de limites paysagères avec la Plaine
	Localisation préférentielle du pôle sportif : équipements, et parkings associés
	Localisation préférentielle des équipements centraux du site : accueil, sièges d'exploitations, centre équestre ...
	Localisation des activités agricoles : maraîchage, prairies, self-cueillette, permaculture, jardins familiaux ... Qualité paysagère fortes (haies, arbres isolés, ...)
	Boisement associé au projet (aménagement de circuits piétons, cycles et cavaliers...)
	Périmètre du site de la Plaine agricole, des sports et des loisirs

Surface des jardins familiaux existants : 5,5 ha environ. Cette surface sera maintenue sur l'emprise du site de la Plaine agricole, des sports et des loisirs

ENJEU RELEVÉ SUR LE SITE	PROPOSITION INTÉGRÉE DANS L'OAP
<p>1 Mise en œuvre d'un projet de « Plaine agricole, des sports et des loisirs » sous le principe d'aménagement d'un parc agri-urbain, regroupant des activités agricoles, des espaces de loisirs et de détente, des équipements sportifs ..., pour relier les quartiers des « Hauts de Creil » à leur environnement naturel</p>	<p>Entrée de site – accès véhicules (principale et secondaire)</p> <p>→ L'accès principal au site de la Plaine agricole se fera depuis le giratoire existant sur la RD1330,</p> <p>→ L'accès secondaire au site sera réalisé depuis la RD 1330 au droit du hameau du Plessis-Pommeraye. Celui-ci sera sécurisé au regard du flux important porté par la RD 1330 (aménagements en conséquence, visibilité à assurer ...).</p>
	<p>Desserte du site : axes structurants partagés</p> <p>→ L'ensemble du site sera desservi par des voiries « mixtes » assurant le partage des usages entre véhicules, piétons, vélos, et cavaliers, ainsi qu'une circulation « apaisée » adaptée aux usages environnants,</p> <p>→ Certaines voies « renforcées », destinées à assurer l'accès des véhicules, pourront être aménagées pour desservir la place centrale depuis le giratoire de la RD1330, et le pôle sportif. Toutefois, le cœur du site sera exempt de circulation lourde,</p> <p>→ La configuration des voies devra permettre d'empêcher un fonctionnement de « by-pass » entre le giratoire de la RD1330 (entrée majeure) et le hameau du Plessis-Pommeraye (accès secondaire).</p>
	<p>Chemins piétons/cycles/cavaliers</p> <p>→ Préservation des chemins existants,</p> <p>→ Aménagement de chemins intégrés aux axes partagés ou en site propre.</p>
	<p>Entrées de site – accès piétons/vélos</p> <p>→ Des accès piétons/vélos sécurisés doivent être aménagés depuis les quartiers des Hauts de Creil (Rouher, Cavées, Moulin) pour permettre de rejoindre facilement la Plaine agricole, des sports et des loisirs.</p> <p>L'aménagement d'ouvrage spécifiques (traversées souterraines, passerelles, traversées d'axes ...) devra permettre un parcours sécurisé, confortable, agréable pour ces usagers, une traversée sécurisée de la RD 201 vers la forêt de la Haute-Pommeraye devra être étudiée</p>
	<p>Programmation de la Plaine agricole, des sports et des loisirs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pôle sportif : équipements et parkings associés adaptés à la capacité d'accueil des équipements, • Équipements centraux du site : équipements d'accueil, renseignements, signalétique, loisirs, centre équestre, point de vente.... <p>Activités agricoles : maraîchage, prairies, self, cueillette, permaculture, jardins familiaux ...</p>
	<p>Aménagement d'une place centrale</p> <p>Élément majeur du parc agricole, la place centrale marque le carrefour du chemin de ronde et du chemin de Creil à Senlis.</p> <p>→ Aménagement d'un espace public commun à plusieurs bâtiments liés ou regroupés de manière compacte,</p> <p>→ Espace qui doit pouvoir accueillir des manifestations diverses : marchés, festivals, cirques (capacité d'accueil d'un grand chapiteau).</p>

	<p>Préservation d’ouvertures visuelles vers le sud-ouest, profitant du paysage agricole et des horizons lointains dégagés par la base aérienne sur la forêt de la Haute Pommeraye et d’Halatte.</p> <p>Plantations arborées repérées au plan et plantation des espaces</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les axes partagés de desserte, les chemins piétons, les sentes équestres seront bordés de plantations arborées et/ou arbustives : alignements, bosquets, haies champêtres ..., → Les limites des espaces à vocation agricole seront plantées (arbres et arbustes). <p>Gestion des espaces de stationnement</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les espaces de parkings devront intégrer un traitement paysager : plantation d’arbres haute-tige, → Une partie des aires de stationnement pourra être traitée en dalles engazonnées, gravillons, et autres matériaux drainants <p>Boisement associé au projet</p> <p>Le boisement Saint-Romain est associé au projet de Plaine agricole des sports et des loisirs, notamment pour assurer les liens piétons entre le site et le quartier Rouher. Il s’agit d’un espace boisé classé inscrit au Plan de zonage (Pièce 4.2).</p>
<p>2 Intégration paysagère du projet, respect des reculs liés à la Loi Barnier</p>	<p>Application de la Loi Barnier : recul des constructions</p> <p>Les reculs des constructions liés à l’application de la Loi Barnier sur le site seront paysagers.</p>
<p>3 Permettre la réalisation d’une aire de Grand Passage</p>	<p>Les aires de stationnements sont traitées de manière simple : prairie renforcée et trame arborée formant de petites clairières à l’image de celle du Bois Saint-Romain.</p> <p>L’accès à l’aire de Grand Passage se fera depuis le hameau du Plessis-Pommeraye, depuis les axes partagés de la Plaine agricole, des sports et des loisirs. Un accès direct pourra être aménagé depuis la RD201. Il devra être sécurisé (insertion).</p>

PARTIE 2 : JUSTIFICATION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES

Chapitre 1 : Les différents documents graphiques associés au règlement

Quatre documents graphiques sont associés au règlement. La volonté de donner une bonne lisibilité des éléments figurant dans les plans est à l'origine de ce choix.

- Le Plan de zonage, pièce n° 4.2 délimite les zones et les sous-secteurs, fait figurer les emplacements réservés, les périmètres d'attente de projet d'aménagement global, les périmètres de ZAC, les espaces boisés classés, les périmètres concernés par des dispositions particulières concernant les obligations en matière de stationnement, ainsi que les linéaires des immeubles dont les rez-de-chaussée à destination de commerce sont protégés.
- Le Plan Patrimoine pièce n° 4.3 indique notamment les éléments du patrimoine naturel et bâti que la Ville a souhaité protéger au titre de l'article L. 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015.
- Le Plan des retraits, pièce n°4.4 fait figurer les retraits qui sont imposés aux constructions édifiées sur certaines voies ou emprises publiques.
- Le Plan des hauteurs, pièce n° 4.5 indique les hauteurs maximales autorisées sur certaines voies.

Chapitre 2 : Définition des zones

Les différentes zones du PLU

Le plan de zonage délimite 12 zones : 8 zones urbaines, 3 zones « à urbaniser » et une zone naturelle. En raison du caractère très urbain de la ville, l'occupation agricole des sols sur le territoire de Creil est résiduelle. Les terrains concernés sont, soit en zone naturelle, soit dans la zone « à urbaniser » dite de la « Plaine agricole des sports et des loisirs ».

Par ailleurs, dans les zones urbaines, tous les espaces verts existants ou à créer sont identifiés et protégés en tant qu'espaces boisés classés ou espaces verts protégés au titre de l'article L. 123-1-5-2° du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015. Ces espaces protégés figurent au Plan Patrimoine.

Le PLU distingue **des zones urbaines développant une mixité des fonctions et des zones à vocation exclusive**.

Les zones UA, UB, UC, UD sont des zones mixtes et couvrent des secteurs constitués où la ville évolue sur elle-même.

Le tissu urbain de CREIL, profondément marqué par son développement historique, offre des typologies très diversifiées qui témoignent des différentes étapes de son urbanisation. Cette spécificité est également à l'origine des différentes zones mixtes. Ainsi, la zone UA correspond au cœur historique de la ville, la zone UB couvre les anciens faubourgs, la zone UC intègre les quartiers d'habitat collectif des Hauts de Creil et la zone UD regroupe les quartiers résidentiels de maisons de ville ou pavillonnaires, dont les cités-jardins.

Exception faite de la zone UG, réservée aux activités liées à la Base aérienne militaire 110, les zones à vocation exclusive sont dédiées, soit aux activités économiques - les zone UE et UI, soit aux équipements collectifs au service des Creillois et des habitants de l'agglomération (équipements à vocation administrative, sociale, sanitaire, scolaire, culturelle ou sportive), la zone UH.

Les zones « à urbaniser » couvrent des secteurs qui doivent évoluer dans le futur à plus ou moins long terme.

La zone AUc couvre les franges nord-ouest du quartier Moulin. Ce secteur a été identifié dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier du Moulin pour valoriser la lisière du quartier Moulin et son interface avec les coteaux. La reconquête d'espaces délaissés à travers la programmation du bâti et les principes d'aménagement vise non seulement à requalifier les franges du quartier, mais aussi à favoriser l'animation des espaces naturels qu'il offre. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la réalisation d'une étude sur les risques liés à la présence de cavités souterraines.

La zone AUI correspond aux espaces destinés au projet « Plaine agricole des sports et de loisirs ». Cette zone doit permettre à la Ville d'offrir à ses habitants un espace de détente et de loisirs ainsi que l'accès à une agriculture de proximité.

Ces deux zones font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone 2AU couvre la partie non bâtie du foncier occupée par la base aérienne militaire qui engage sa cessation d'activités. Le classement en 2AU répond à une volonté de maîtriser l'évolution à terme de ces espaces qui représentent les derniers potentiels fonciers de la Ville. Leur classement en 2AU subordonne leur mutation à une modification du PLU qui s'appuiera sur un projet global de reconversion, à la fois programmatique et urbain.

La zone naturelle couvre les espaces pas ou peu équipés à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages.

Certaines zones urbaines comprennent des sous-secteurs

La définition des sous-secteurs a pour objectif, dans le cadre du règlement général, de préciser certaines dispositions afin de s'assurer de l'évolution retenue pour ces sites.

Dans la zone UA, les sous-secteurs UAa et UAg correspondent à des sites de projets de restructuration urbaine ; le sous-secteur UAe couvre le projet Ec'Eau port, objet d'une procédure de ZAC ; le sous-secteur UAf correspond aux emprises ferroviaires.

Dans la zone UB, le sous-secteur UBg, comme pour UAg, couvrent les sites concernés par le Projet de Renouvellement Urbain et Social du Quartier Intercommunal Gournay.

La zone UC comprend deux sous-secteurs. Le sous-secteur UCa qui couvre des îlots du quartier Rouher en cours de renouvellement urbain. L'objectif est d'articuler le règlement avec les orientations d'aménagement retenues au Plan Guide. Le sous-secteur UCb qui correspond au secteur « Centre des Rencontre » est identifié comme un secteur à restructurer en articulation avec la relocalisation d'une partie des activités de la Poste. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La définition des sous-secteurs de la zone UD répond à des objectifs divers. Ainsi, le sous-secteur UDa vise à préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager des quartiers-lotissements qu'il couvre. Le sous-secteur UDb couvre le Hameau du Plessis-Pommeraye, le sous-secteur UDe correspond à des secteurs concernés par la proximité de tufs ou de falaises et dans lesquels l'enjeu est de limiter leur évolution en raison des risques d'effondrements. Enfin, le sous-secteur UDv concerne les sites où seront autorisées l'installation de résidences démontables et de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

La zone UE comprend 4 sous-secteurs UEa, UEb, UEc et UEd. Leur définition s'explique principalement par les activités qu'ils accueillent et l'évolution de ces activités dans le futur.

Dans la zone UH, le sous-secteur UHa répond à l'enjeu de valoriser le caractère naturel et paysager des espaces concernés.

La zone UI accueille des activités industrielles.

La zone naturelle N comprend 6 sous-secteurs dont la délimitation a pour objectif de maîtriser fortement les occupations et utilisations des sols admises.

L'évolution du plan de zonage par rapport PLU antérieur

Suppression des zones UF

Le PLU antérieur délimitait une zone UF qui couvrait des sites industriels Rue Somasco et dans le quartier Gournay, dont l'évolution vers des fonctions urbaines était retenue à long terme. Aux termes du PLU approuvé en 2006, *« à court et moyen terme, le principe retenu est de gérer cette zone par une réglementation dite de « veille », en permettant le maintien des activités existantes, mais également le développement de l'habitat et d'activités tertiaires.* Depuis, ces sites ont été réaffectés dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier intercommunal Gournay et intègrent désormais la zone UA et la zone UB pour le secteur Somasco.

Reclassement en AU d'une partie de la zone UG

La zone UG du PLU approuvé en 2006 couvrait l'ensemble des espaces occupés par les activités militaires et aéronautiques de la BA 110. La cessation des activités aéronautiques de la BA 110 a été décidée en 2015. Actant cette évolution, la Ville de Creil a redéfini le zonage. La zone UG ne couvre désormais que les espaces bâtis afin de permettre le maintien et l'évolution des activités qui devraient y perdurer. Les terrains situés au sud – est du Parc Alata et qui sont desservis par les réseaux fait l'objet du même classement que le Parc Alata (secteur UEd). Les espaces restants (dont ceux occupés par les pistes) sont reclassés en zone 2AU.

Suppression des zones et des sous-secteurs indicés « i »

Ces sous-secteurs recouvraient les espaces classés en zone inondable par le PPRI. Le nouveau PLU fait le choix de ne pas délimiter les espaces au plan de zonage et de renvoyer les pétitionnaires vers les plans du PPRI, qui sont opposables au titre des servitudes d'utilité publique. L'objectif est double : simplifier la lecture du plan de zonage et ne pas l'assujettir à des modifications à court terme dans le cadre d'une révision du PPRI.

Suppression du secteur « UAr »

Ce secteur avait été créé pour intégrer le règlement de la ZAC qui le couvrait. Aujourd'hui, la ZAC est réalisée et aucune disposition spécifique ne justifie le maintien de ce sous-secteur.

Reclassement des zones « AU » en zones « U »

Le nouveau PLU acte la réalisation des projets et reclasse en zone U, les zones AU du PLU antérieur qui sont urbanisées.

Création de sous-secteurs

Pour mettre en œuvre certaines orientations du PADD, des sous-secteurs ont été créés. Il s'agit des sous-secteurs présentés au point 2 ci-dessus.

Chapitre 3 : L'écriture du règlement

Comme la définition des zones et des sous-secteurs, l'écriture du règlement participe à la mise en œuvre des orientations du PADD. Aussi, le règlement est expliqué par rapport au projet de la ville et au plan local d'urbanisme antérieurement applicable.

Un certain nombre de dispositions réglementaires sont identiques, communes à toutes les zones. Ces dispositions sont présentées dans une première partie (1). Dans une deuxième partie (2), seront présentées les dispositions spécifiques à chaque zone.

L'écriture du règlement au regard des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les dispositions réglementaires communes à toutes les zones sont présentées au regard des orientations du PADD et des OAP, sous 3 axes de mesures :

- Le développement et la mixité des fonctions actives et résidentielles
- La Ville durable
- La préservation du patrimoine

La mixité des fonctions actives et résidentielles : un levier majeur du développement de la ville : l'écriture des articles 1 et 2.

L'article 1 des règlements de zones précise les occupations et utilisation des sols interdites. Toute occupation et utilisation qui ne serait pas interdite est *de facto* autorisée, sauf si elle est autorisée sous certaines conditions précisées à l'article 2.

Le PADD affirme la volonté de la Ville de poursuivre et renforcer son positionnement de pôle majeur d'un bassin de vie de près de 130 000 habitants, le Grand Creillois, et de ville centre de l'agglomération (CAC). Ces objectifs doivent concilier la volonté d'offrir aux Creillois, une économie de proximité, et un cadre de vie de qualité en veillant à un équilibre entre les fonctions actives et l'offre résidentielle, mais aussi le développement urbain et la préservation des valeurs patrimoniales et identitaires.

Exception faite de certaines zones au périmètre limité - certains sous-secteurs de la zone UD-, les zones urbaines ont, toutes, vocation à accueillir de l'habitat, des activités et des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, la volonté de concilier l'accueil d'activités avec la qualité du cadre de vie conduisent à encadrer les activités admises soit en les interdisant, soit en les autorisant sous conditions. Ainsi les constructions à destination d'industrie, d'entrepôt et d'exploitation agricole ne sont pas autorisées dans les zones UA, UB, UC et UD. Les nuisances que ces activités génèrent sont considérées peu compatibles avec l'habitat. Sont également interdits, les dépôts de matériaux, de véhicules hors d'usage, de déchets...ainsi que les entreprises de recyclage. Enfin, sont interdits les sites dont l'occupation est à caractère temporaire tels les terrains de campings, les habitations légères de loisirs... Par ailleurs, les activités admises – artisanales et commerciales, ne le sont « *qu'à condition que tout soit mis en œuvre pour que leur implantation n'entraîne pas de nuisances ou de danger pour l'habitat et l'environnement* ».

Ces restrictions ne s'appliquent pas aux zones à vocation économique pour lesquelles l'enjeu est de consolider le rôle de la Ville dans le développement économique de l'agglomération et du Grand Creillois et de favoriser la création d'emplois. Il s'agit en particulier des zones UE et UI.

Les articles 1 et 2 des règlements de ces zones visent à maintenir les activités existantes et à accompagner leur développement, notamment en lien avec la stratégie de développement économique portée par la Ville et la CAC.

Dans ces zones, ont été identifiés des secteurs à l'intérieur desquels le type d'activités admis est encadré. C'est le cas pour le secteur UEc « La justice », en raison notamment de sa proximité avec des zones d'habitat.

Est également concerné par un encadrement des activités admises :

- Le secteur UEd correspondant au site du « Parc Alata » et dans lequel l'accueil de commerces est limité au maintien de l'existant à l'approbation du PLU. L'objectif est de veiller à préserver la vocation principale du Parc qui est l'accueil d'activités de production, de services et de recherche.

Deux autres zones n'offrent pas de mixité de fonctions : la zone UG et la zone UH.

La zone UG est réservée aux activités de la base aérienne militaire 110. La nature même des activités interdit toute mixité en dehors de celle liée aux activités de la base et à son fonctionnement.

La zone UH couvre des sites qui concentrent des équipements publics ou d'intérêt collectif. L'objectif est de réserver la zone à cette vocation principale. Cet objectif explique que les constructions autres que d'équipements, ne sont admises que si elles sont accessoires à l'équipement (ex. bureaux) ou nécessaires à la surveillance de ces équipements (ex. logement).

La Ville durable : des objectifs d'amélioration des déplacements, d'économie de nos ressources naturelles, de prévention et de gestion des risques

| Agir pour améliorer les déplacements : l'écriture des articles 1, 2, 3 et 12

Malgré une desserte en transport en commun, la voiture est bien présente dans les déplacements quotidiens. Le projet de la Ville porté par le PADD vise à réduire les déplacements en voiture et ainsi contribuer à réduire les émissions de gaz à effets de serre. Il a pour objectif de rapprocher les fonctions actives et résidentielles (mixité des zones), mais aussi de poursuivre le déploiement de modes de déplacements alternatifs à la voiture afin d'inciter les habitants et les visiteurs à en limiter l'usage.

Tous les moyens mis en œuvre par la Ville ne relèvent pas du PLU. C'est le cas des travaux de voiries, des mesures de limitations de vitesse (zone 30), ou encore des plans de circulation.

En revanche, le PLU y contribue directement en renforçant la mixité des fonctions sur certains secteurs ainsi que la place accordée au piéton et cycliste et par ses dispositions en matière de stationnement.

➤ Le renforcement des fonctions sur certains secteurs

La Ville a développé des zones à vocation économique qui se situent en périphérie pour maintenir et développer les activités qui, en raison des nuisances qu'elles peuvent générer, sont peu compatibles avec l'habitat. Cet objectif est renforcé, comme cela a déjà été précisé, par l'écriture des articles 1 et 2 de ces zones qui restent « réservées » à ces activités.

En revanche, les secteurs centraux en cœur de la Ville, à l'appui des projets « Gare cœur d'agglomération » et « Ec' eau port », renforcent la capacité d'accueil d'activités tertiaires, de commerces et de services avec une volonté de rapprocher les fonctions actives et résidentielles permettant de valoriser des modes de déplacements alternatifs à la voiture, notamment le train et les modes doux. La gare de Creil a un rôle central et se transforme en un véritable « pôle d'échanges multimodal ».

Par ailleurs, le PLU adopte des mesures en faveur du maintien et de l'installation d'activités commerciales, artisanales et services et équipements dans le centre-ville élargi. Dans les zones UA et UB, sont identifiés des linéaires, sur lesquels la destination d'une partie du rez-de-chaussée des immeubles est obligatoirement affectée à ces activités.

➤ Les modes doux mis en valeur

Les modes doux sont valorisés à travers, d'une part les futurs aménagements de voirie notamment des axes structurants qui doivent conforter le maillage de la Ville, et d'autre part la mise en valeur de « liaisons douces à préserver/développer », telles qu'elles sont identifiées dans les orientations d'aménagement et de programmation de la « ville paysage », du « centre ville élargi » et les OAP des secteurs de projets.

Plus globalement, le renforcement des modes doux est porté dans le règlement à l'article 3 qui précise que « *les voiries qu'elles soient publiques ou privées doivent (...) assurer la sécurité des circulations cyclistes et piétonnes* ». Cette disposition n'existait pas au PLU antérieurement applicable.

➤ Le stationnement

Les règles concernant le stationnement ont été étudiées au regard des objectifs du PADD concernant la maîtrise de l'usage de la voiture et la valorisation des déplacements alternatifs à la voiture. Cependant, la poursuite des efforts en matière de création de places de stationnement sur le terrain d'assiette des opérations reste nécessaire au regard de la sur-occupation par le stationnement des emprises publiques (voiries, places). La volonté est de prévoir le stationnement hors voies et emprises publiques afin de restituer ces espaces aux autres fonctions qu'ils devraient assurer : déplacements piétons et cyclistes sécurisés et confortables, lieux de rencontres et d'animation...

Aussi, l'obligation de réaliser des places de stationnement en dehors des emprises publiques est maintenue pour toutes les constructions nouvelles ainsi que les constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination, quelle que soit la destination de la construction et dans toutes les zones.

Comme dans le PLU antérieur, des normes ont été fixées en fonction de la destination des constructions. Cependant les règles ont été simplifiées et clarifiées. Le nombre de places exigibles est estimé par rapport à la surface de plancher quelle que soit la destination de la construction.

Globalement, les normes varient peu par rapport au PLU antérieur,

Cependant, pour accompagner les objectifs du PADD visant à favoriser le développement résidentiel autour de la gare et à soutenir le développement des activités économiques dans le centre-ville élargi (bureau, commerce, artisanat), des normes réduites ont été définies pour les secteurs compris dans un rayon de 350 mètres autour de la gare, tels que figurés au plan de zonage. L'article 12 des zones UA et UB exigent pour les secteurs compris dans ce rayon une place de stationnement pour 80 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau au lieu des 60 m² exigibles hors ce rayon. Par ailleurs, il n'est plus fixé de normes pour le commerce et l'artisanat.

De plus, et ce dans toutes les zones, le nombre de places exigibles pour les CINASPICs sont désormais à apprécier « *en fonction de la nature de l'équipement, du taux et du rythme de sa fréquentation, de sa situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité, de sa localisation au regard de la desserte en transport en commun* ». Cette règle permet, dans le cadre d'un projet d'équipement, d'engager une réflexion sur les possibilités de mutualiser le stationnement.

Enfin, le PLU intègre l'obligation de réaliser des places de stationnement pour les deux roues.

Contribuer à la préservation des ressources

➤ Protéger et valoriser la ressource eau : l'écriture des articles 4, 10 et 13

Au travers du PLU, la Ville vise à gérer de manière soutenable la ressource « Eau » en poursuivant les actions engagées aux côtés de l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO), compétente en matière d'assainissement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales.

Tout d'abord, le PLU intègre en annexe le règlement du schéma d'assainissement de l'ACSO.

Ensuite, l'article 4 des règlements de zones interdit toute évacuation des eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux. Il précise par ailleurs, que « *tout déversement autres que domestique dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par le schéma d'assainissement de la CAC* ». Ces obligations, *in fine*, œuvrent en faveur de la qualité des eaux rejetées en milieu naturel.

Concernant les eaux pluviales, l'article 4 pose le principe de la conservation des eaux pluviales sur le site, sans rejet au réseau public. Le rejet n'est admis qu'en cas d'impossibilité technique dûment argumentée et il est conditionné à un débit maximum de 2l/s/Ha. Cette disposition devrait inciter à récupérer et réutiliser les eaux pluviales, d'autant que l'article 10 permet un dépassement de hauteur dans les limites de 1,80 mètre pour raisons techniques et fonctionnelles et notamment pour l'installation de « réservoirs ».

Ainsi, chaque habitant peut activement participer à maîtriser la consommation d'eau potable.

Par ailleurs, le PLU valorise le rôle des espaces verts plantés à la parcelle dans la gestion des eaux pluviales. L'article 13 précise que tous les espaces libres c'est-à-dire « *non affectés à la construction, à leur desserte, aux aires de stationnement* » doivent être aménagés en espaces verts, et dans certaines zones, le PLU fixe un minimum de surface à traiter en espaces verts. Ainsi, en zones UC et UD, les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager comportant des arbustes et des arbres. Dans les sous-secteurs UEd et UHa, les espaces libres représenteront respectivement 15 % et 50 % de la surface totale du terrain. Si, la valorisation d'un traitement paysager des zones est à l'origine de ces règles, elles participent aussi à limiter l'imperméabilisation des sols et à réguler les eaux pluviales.

➤ Economiser l'énergie et en produire : l'écriture des articles 1, 10 et 11.

Les articles 1 des règlements n'interdisent pas l'installation de dispositifs producteurs d'énergies renouvelables. *De facto*, elles sont admises, dans la mesure où ces dispositifs seront compatibles avec la vocation des zones et les prescriptions relatives aux activités générant des nuisances.

Ainsi, l'installation de dispositifs de production d'énergie notamment en toiture est rendue possible d'autant que l'article 10 autorise un dépassement de la hauteur maximale pour des raisons techniques et fonctionnelles, si l'on considère que la liste d'exemples donnés - « *cheminées, souches de cheminées, colonnes d'aération, locaux techniques d'ascenseurs, appareillages de sécurité, réservoirs ou silos, autres structures verticales de faibles emprises* » - n'est pas exhaustive.

Enfin l'article 11 a été revu, notamment pour ce qui concerne les matériaux, de manière à permettre la mise en œuvre de recouvrement de façade favorisant la performance énergétique des bâtiments, y compris pour le bâti identifié à protéger, sauf dans les cas où c'est le matériau des façades qui est protégé (ex. des façades en pierre, identifiées au plan patrimoine).

➤ **Valoriser nos déchets : l'écriture de l'article 4**

Le PLU accompagne la politique de l'agglomération en termes de collecte sélective des déchets en imposant à toute nouvelle construction, l'obligation de prévoir un local affecté au stockage des conteneurs de collecte des déchets ménagers ; de plus, ce local doit être de taille suffisante pour répondre aux besoins d'une collecte sélective.

➤ **Préserver et renforcer la biodiversité : l'écriture des articles 1 et 13**

Le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation de la « ville paysage » déclinent des mesures pour préserver les espaces naturels, réservoirs de biodiversité identifiés (ex. la rivière Oise) ou espaces relais dans la construction de continuités écologiques. Creil étant très urbanisée, la « nature en ville » a non seulement un rôle majeur dans le verdissement de la ville et l'amélioration de la qualité du cadre de vie, mais également dans le maillage écologique.

Des mesures de protections

La Ville de Creil compte des espaces de biodiversité importants, tant terrestre que fluvial.

| La protection du corridor de l'Oise

L'Oise constitue l'espace fluvial, sa protection écologique passe par l'amélioration de la qualité des eaux de la rivière et la préservation de ses berges. Le lit de la rivière est classé Na et seules les constructions et installations liées aux activités fluviales y sont admises. Par ailleurs, les actions portées par le PLU concernant le traitement des eaux usées (article 4) contribuent à améliorer la qualité de ses eaux.

Cependant, la forte valeur ajoutée du PLU concerne les berges. Ainsi, par rapport au PLU antérieur, l'ensemble des berges de l'Oise non bâties ont été classées en zone N avec un règlement strict quant à l'utilisation de ces espaces, puisque ne sont admis que les aménagements nécessaires à la préservation et à la gestion des sites et certains CINASPICs (ex. cheminements doux, infrastructures de réseaux, dispositifs de lutte contre les inondations) et sous réserve que leur installation ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces.

| La protection des espaces naturels remarquables

La Ville de Creil est concernée par la protection et la mise en valeur d'un site classé, **la forêt d'Ermenonville, de Pontarmé, de Haute-Pommeraye avec ses glacis agricoles et de la clairière et la butte de Saint-Christophe** et de quatre sites inscrits, **la Vallée de la Nonette, le Château de Vaux et ses abords, l'île de Creil et le Parc municipal de Rouher**. La plupart de ces sites sont protégés pour la qualité de leur patrimoine naturel. L'enjeu est de veiller aux aménagements et constructions qui y seraient admis.

Sur Creil, sont protégés les coteaux de Vaux et de Laversine et les espaces boisés, le site forestier de la Haute Pommeraie ainsi que le Bois Saint-Romain, à travers leur classement en zone N stricte. Par ailleurs, les espaces boisés sont également classés EBC appliquant les exigences de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme qui notamment « *interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements* » et « *entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier* ».

| La protection des parcs et jardins

La Ville a identifié un certains nombres d'espaces verts, jardins, parcs, coulées vertes qui contribuent à la constitution d'un maillage vert sur la Ville. Situés dans les zones UA, UB, UC, UD, UE, ces espaces sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015 et figurent au « Plan du Patrimoine Protégé ». La mesure de protection instaurée dans les règlements est stricte, puisque l'article 1 des règlements des zones concernées y interdit toute construction.

Des mesures de renforcement

Conforter la « nature en ville » s'appuie largement sur le traitement des espaces libres.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques, et par rapport aux limites séparatives de propriété des zones, exception faite de la zone UA qui correspond au cœur du centre-ville élargi, laissent la possibilité d'une implantation en retrait et même parfois l'imposent selon la morphologie urbaine du secteur (cf. le chapitre de présentation du règlement par zone). Ces retraits volontaires ou imposés participent à constituer des espaces libres, qui en application des dispositions de l'article 13 devront être aménagés en espaces verts et recevoir un traitement paysager. D'ailleurs, dans les zones UB, UC et UD les retraits par rapport aux voies doivent obligatoirement être traités pour 60 % de leur surface en espaces libres (donc à paysager).

De plus, l'article 7 limite les possibilités d'implanter des constructions au-delà d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la voie. Si les espaces peuvent être utilisés à réaliser des aires de stationnement, ils peuvent pour partie rester libres et l'ensemble former un « îlot vert » au cœur d'un secteur, dès lors que, comme pour tout espace libre, l'article 13 impose leur traitement paysager.

Enfin, l'article 13 prévoit un traitement paysager des aires de stationnement de plus de 4 places. La norme est de 5 m² d'espaces paysagers pour 150 m² de surface de stationnement dans les zones UA, UB, UC, UD ; d'un arbre pour 100 m² en UE et d'un arbre pour 150 m² en UH.

Le PLU agit en faveur de la biodiversité et de la diversité des paysages en exigeant que les espaces libres reçoivent « un traitement paysager comportant des arbres et d'arbustes » et que ce traitement résulte d'une « composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux environnants ».

| Agir pour prévenir les risques et les nuisances

Le territoire de CREIL est concerné par des risques technologiques, des risques naturels et des nuisances.

➤ Risques technologiques

Les risques technologiques sont liés à la présence de certaines activités industrielles et à la pollution des sols.

a) Risques industriels

Lors de l'établissement du diagnostic, la ville identifiait 8 sites relevant du régime d'autorisation au titre de la législation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Aucun site n'est concerné par les seuils SEVESO. Ces installations sont situées dans des zones dédiées soit aux activités économiques (UE, UI), soit à l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif (zone UH) pour ce qui concerne le centre hospitalier.

Eu égard, à la vocation principale de ces zones, leur règlement limite strictement l'implantation de constructions pour des destinations autres qu'industrielles telles que l'habitat. Par ailleurs, dans les zones économiques et même si l'activité admise correspond à la vocation de la zone, les règlements conditionnent leur installation à la maîtrise des risques et nuisances que les établissements peuvent générés : l'article 2 précise que les activités qu'elles relèvent ou non de la législation des ICPE, sont autorisées « *à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour leur intégration dans le milieu environnant.* »

b) Risques liés à la pollution des sols

Deux sites sont identifiés par la base de données BASOL, l'ancien site industriel UMICORE (Vieille Montagne) et le site EDF-GDF rue Jean Jaurès.

La reconversion de l'ancien site UMICORE est engagée dans le cadre du projet Ec'Eau Port qui décline un projet équilibré et durable en lien avec la rivière (habitat, activités tertiaires, équipements touristiques (en lien notamment avec le tourisme fluvial)) et en cohérence avec les ambitions du projet gare cœur d'agglomération. Cette programmation intègre le traitement de la pollution.

Le deuxième site est celui d'EDF-GDF situé dans le périmètre de Gare cœur d'agglomération, dont le devenir devra intégrer cette problématique.

➤ Les nuisances

Les principales nuisances sont le bruit et la qualité de l'air.

a) Le bruit

En ville, les sources de bruit sont multiples, mais font partie de la vie en milieu urbain. Le bruit, source de nuisances se caractérise notamment par son intensité et sa fréquence. Il devient difficilement tolérable et présente des risques pour la santé lorsqu'il est continu et/ou atteint un certain nombre de décibels (+70). L'enjeu est de réduire les sources et l'exposition.

Sur Creil, les seuils critiques tant en termes d'intensité que de fréquence sont atteints aux abords de certains axes routiers, des voies ferroviaires et de l'aérodrome.

Les axes routiers concernés sont les axes routiers structurants qui ceinturent la Ville. Si le niveau sonore est moindre que par exemple celui d'un axe ferroviaire, il est permanent et pour cette raison, induit des impacts négatifs sur la qualité de vie de ceux qui sont exposés. Le classement en N ou UHa des espaces en interfaces avec ces axes veillent à, d'une part à ne pas rapprocher les zones résidentielles de ces axes et d'autre part, à travers les aménagements paysagers de ces espaces, à constituer des « zones tampons » entre les axes et leurs trafics et la ville.

Concernant, les nuisances liées au trafic ferroviaire, les marges d'actions sont limitées dès lors que celui-ci par nature passe et s'arrête dans la ville. Pour limiter les nuisances, l'isolement acoustique des constructions est une priorité ainsi que le prévoit la loi du 31 décembre 1992 dite « loi bruit », qui institue un classement sonore des infrastructures annexé au document d'urbanisme et protège les habitants en imposant des normes d'isolation phonique pour les nouvelles constructions. Le règlement du PLU dans sa rubrique « Les rappels » indique les obligations en matière d'isolement acoustique des constructions exposées.

La prise en compte des nuisances sonores liées aux activités de la BA 110 s'appuie sur le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome entré en vigueur en 1982. Celui-ci limite le développement au sud de la base aérienne, sur le Hameau du Plessis-Pommeraye ainsi que des franges des quartiers sud des Hauts de Creil dont l'optimisation du potentiel foncier à destination d'habitation est en conséquence écartée.

L'arrêt des activités aéronautiques de la BA 110 devrait conduire à une révision du PEB. Celle-ci n'est pas prévue à court terme ; ainsi les prescriptions de PEB en vigueur doivent être respectées.

b) La qualité de l'air

Le diagnostic montre que globalement la qualité de l'air sur l'agglomération creilloise et la ville de Creil est bonne et note une amélioration du niveau de pollution par particules fines. Toutefois, en 2015 on enregistrait plus de 100 jours avec une qualité de l'air moyenne, voire mauvaise. Les principales sources de pollutions atmosphériques sont les activités industrielles, résidentielles et les déplacements. Les déplacements pèsent lourds à la fois en tant que source principale sur 3 des 4 polluants mesurés et au regard de leur part dans les émissions par polluant.

Le PLU, à travers ses mesures favorisant la mixité fonctionnelle et la ville de proximité ainsi que celles valorisant les modes de déplacement alternatifs à la voiture, notamment doux contribue à agir en faveur d'une réduction des émissions des polluants atmosphériques.

➤ Risques naturels

Le diagnostic a étudié les risques naturels auxquels le territoire de Creil pouvait être exposé. En raison du niveau faible de l'aléa, les risques liés aux activités sismiques et ceux liés au retrait-gonflement des argiles ne sont pas approfondis. En revanche, le PLU prend en considération les risques d'inondation ainsi que ceux liés à la présence des cavités souterraines.

a) Les risques d'inondation

La prise en compte des risques d'inondation repose sur la mise en œuvre du plan de prévention des risques d'inondation. Le plan est intégré au dossier du PLU au titre de servitude d'utilité publique, lui conférant le plus haut niveau d'opposabilité. Le règlement de chaque zone concernée rappelle à tout pétitionnaire que son terrain peut être concerné par le PPRI et « *toutes les dispositions du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation devront être respectées.* » Ces règlements intègrent également des dispositions qui accompagnent le PPRI en permettant de tenir compte de contraintes sans trop pénaliser les droits à construire des terrains concernés.

Ainsi, les dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions prévoient la possibilité d'un dépassement d'un mètre de la hauteur fixée « *dans les secteurs concernés par le PPRI si la cote altimétrique du rez-de-chaussée nécessite une surélévation* ».

b) Les risques liés à la présence de cavités souterraines

La Ville n'est pas couverte par un plan de prévention des risques liés aux mouvements de terrains. Les études qu'elle a réalisées, ont permis de mieux appréhender les risques d'effondrement de cavités en localisant les sites de risques avérés ainsi que ceux potentiellement concernés (secteurs des Tufs).

Ces études, qu'il conviendrait d'approfondir ont conduit la Ville à limiter les possibilités de construire dans les secteurs recensant le plus de sites à risques. Il s'agit des secteurs urbains déjà constitués, classés en UDC et d'une zone qui doit pouvoir évoluer, classée en AUC.

La combinaison des dispositions de l'article 1 et de l'article 2 du règlement de la zone UD limite les possibilités de construire en secteur UDC, à l'extension modérée des constructions existantes et à la réalisation de CINASPICs seulement lorsqu'elles concernent la desserte ou les infrastructures de réseaux.

Le secteur classé en AUC, constitue la frange Ouest du Quartier Moulin. Il fait partie des sites de projets de renouvellement urbain qui permettront à la Ville d'atteindre ses objectifs de production de logements. Il fait l'objet d'une OAP, toutefois, la Ville subordonne l'opérationnalité de la programmation envisagée à une étude approfondie et ajustée aux orientations retenues. La zone ne sera pas ouverte à l'urbanisation en l'absence de cette étude.

| Evoluer tout en préservant notre patrimoine bâti et les formes urbaines

L'historique du développement de la ville explique la diversité de ses patrimoines et paysages urbains. Autour du cœur de la Ville et des premiers faubourgs, l'urbanisation va s'étendre jusqu'à occuper aujourd'hui quasiment la totalité du territoire communal.

L'arrivée du train au XIX^{ème} siècle marque une première phase d'urbanisation soutenue, avec le renforcement des axes routiers et l'implantation de nombreuses industries entre voies ferrées et rivière. Tant sur Creil que les communes voisines, fleurissent les cités qui accueillent les ouvriers travaillant dans les entreprises.

La deuxième guerre mondiale, qui détruit une grande partie de Creil, marque une autre grande phase de développement urbain à la fois de reconstruction et d'extension en particulier sur le plateau où s'élèveront de grands ensembles.

La mosaïque architecturale et urbaine de Creil témoigne de son histoire. En préservant son patrimoine, la Ville entend préserver ses valeurs identitaires. La difficulté est non seulement de protéger les éléments remarquables, mais aussi de concilier l'évolution de la ville avec la mise en valeur de son patrimoine urbain (formes urbaines).

➤ **Permettre l'évolution du tissu urbain de la ville**

Permettre l'évolution du tissu urbain est un enjeu majeur pour Creil qui, déjà très urbanisée, ne dispose pas de véritable potentiel foncier pour répondre à ces objectifs de ville centre d'agglomération et de pôle majeur du Grand Creillois.

Toutefois, cette évolution doit se faire dans le respect des morphologies urbaines des quartiers qui constituent aussi une richesse patrimoniale. Aussi les règles concernant les implantations des constructions, hauteurs, emprise, ainsi que certaines dispositions de l'article 11 sont expliquées dans la deuxième partie présentant chaque zone.

Les dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions qui sont communes à toutes les zones visent la bonne intégration des constructions dans leur environnement.

Par rapport au PLU antérieur, le PLU intègre des nouvelles dispositions applicables dans l'ensemble des zones qui accueillent du commerce et services et qui traitent des « façades commerciales ». Elles visent à interdire les devantures commerciales qui pourraient déstructurer la composition générale de l'immeuble.

Les nouvelles règles précisent notamment que *« les créations ou modifications de façades commerciales seront étudiées avec soin et respecteront la structure de l'immeuble et notamment le rythme des points porteurs à rez-de-chaussée, en particulier ceux en limite de terrain (interruption des vitrines au droit des mitoyens lorsque la façade commerciale s'étend sur plusieurs immeubles) »* et que *« la trame horizontale de l'immeuble sera respectée lorsque l'activité commerciale s'étend sur plusieurs niveaux »*.

➤ **Protéger le patrimoine bâti et urbain**

La protection du patrimoine urbain se décline de manière différenciée selon le degré de protection mis en œuvre.

a) Le patrimoine protégé par la réglementation nationale sur les monuments historiques

Creil compte 3 bâtiments classés aux monuments historiques : un pavillon du XVIIIème siècle, situé à la pointe de l'île de Creil, l'église Saint-Médard est classée monument historique et l'ancien château, aujourd'hui musée vivant Gallé-Juillet.

b) Le patrimoine bâti remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme

Le patrimoine bâti remarquable protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, a fait l'objet d'un recensement minutieux repris dans le « Cahier du patrimoine protégé » (pièce 4.1.2.) annexé au Règlement, sous les 5 rubriques suivantes :

- Les édifices remarquables protégés
- Les linéaires bâtis remarquables protégés
- Les immeubles en pierre protégés
- Les fresques protégées
- Les ensembles urbains remarquables à préserver

Chaque patrimoine protégé, fait l'objet d'une fiche descriptive qui précise les éléments protégés.

Les édifices remarquables protégés correspondent à des bâtiments isolés dont tout ou partie des éléments qui le constituent est à conserver, 19 édifices ont été identifiés. Les éléments retenus peuvent concerner les façades d'une manière globale (composition, matériau, ouvertures), les toitures (forme, pente, matériau), les clôtures. La composition de la façade intègre également des éléments ponctuels tels les ferronneries et éléments de décor (médallions, faïence, etc.) ainsi que les bandeaux et les modénatures.

Les linéaires bâtis remarquables protégés, sont au nombre de 21. Ils correspondent aux ensembles urbains remarquables, déjà protégés dans le PLU antérieur.

Pour chaque édifice ou linéaire bâti, l'article 11 du règlement précise les dispositions de préservation à mettre en œuvre. D'une manière générale, les dispositions exigent le respect des caractéristiques originelles de l'élément protégé. Toutefois, dans certains cas, il est demandé la conservation stricte ou la restitution à l'identique de l'origine.

Les immeubles en pierre protégés se situent sur les « Hauts de Creil ». Il s'agit des immeubles de logements collectifs datant de la reconstruction. Le parement des façades est en pierre de taille blanche (pierre de Saint Maximin) et constitue l'élément identitaire majeur de ces ensembles. Le règlement interdit le recouvrement de ces matériaux de façades sauf dans le cas de traitement des pignons et des allèges.

Les fresques protégées sont au nombre de trois. Ce sont des fresques sculptées qui animent les pignons de trois immeubles situés avenue du Moulin à Vent, square Watteau et square Maillol, en zone UC. L'article UD-11 précise que ces fresques devront être conservées.

Les ensembles urbains à préserver sont au nombre de 6 :

- La cité de la Tonnellerie
- Le quartier rue Voltaire, rue de la Brèche
- La cité Rouher
- La cité Biondi : rue Jean Biondi, de la Garenne, Pierre Brossolette, du Mégret
- Le quartier rue Philibert Borin, Dr.Schweitzer
- La Lingerie

La protection concerne à la fois l'aspect des immeubles, mais également la forme urbaine de ces ensembles constitués par l'implantation des constructions, leur gabarit, les espaces de jardin... Leur

préservation dépend donc du respect d'un ensemble de dispositions réglementaires qui a conduit à « écrire » un règlement « ajusté » à chacun de ces ensembles. L'article 11 décline les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des abords par ensemble urbain.

L'écriture du règlement : dispositions réglementaires par zone

Dans cette partie, est présentée et expliquée la vocation de chaque zone, ainsi que les dispositions réglementaires qui impactent la morphologie du tissu urbain à savoir notamment, l'implantation des constructions et leur hauteur.

Les zones urbaines

| La zone UA

a) Espaces concernés et vocation de la zone

Cette zone correspond au centre-ville de Creil. Son objectif est de renforcer le caractère urbain et les fonctions liées à un centre-ville et à une ville centre d'agglomération.

Le projet « Gare – Cœur d'agglomération » prévoit le renouvellement urbain d'îlots à proximité de la gare pour développer des commerces, des services et de l'habitat. Il doit aussi permettre d'impulser une dynamique spontanée de mutation.

Cette zone rassemble les secteurs suivants :

- ✚ Le quartier de la gare (la rue Jean Jaurès, quai d'Aval, quai d'Amont),
- ✚ Le quartier de la place Carnot,
- ✚ La rue Gambetta,
- ✚ La place de la mairie et la place du 8 mai 1945,
- ✚ Le secteur des rues de la République et de Châtillon,
- ✚ Deux sites de renouvellement urbain sur le Quartier Gournay,
- ✚ Le projet Ec'Eau Port.

D'une urbanisation dense, au caractère ancien et de reconstruction d'après-guerre, le centre-ville offre à la fois du patrimoine bâti à valoriser ainsi que des possibilités de restructuration urbaine.

La zone UA comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui sont décrits dans le « Cahier du Patrimoine protégé », annexé au règlement.

Enfin, elle comprend des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

b) Choix réglementaires

Au regard du PLU précédent, les limites de la zone UA sont modifiées pour intégrer d'une part les projets urbains en cours de réalisation ou projetés tels Gare - Cœur d'agglo, celui de la ZAC de l'Ec'Eau port. Ainsi, une portion de voies ferrées a été classée en zone UAf pour prendre en compte le projet d'ouverture de la gare vers le Nord, via une passerelle construite qui pourra accueillir des commerces. Ces projets impulsent une nouvelle dynamique d'évolution sur des sites proches du cœur historique pour élargir le centre-ville ainsi que le portent le PADD et l'orientation d'aménagement et de programmation « Centre-ville élargi ».

La zone UA comprend 4 sous-secteurs :

- La zone UAa qui correspond au périmètre de l'îlot Cornet, un cœur d'îlot qui va faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain.
- La zone UAe qui correspond au périmètre de la ZAC de l'Ec'Eau Port créée par délibération en date du 9 mars 2015.
- La zone UAf qui concerne le périmètre du projet d'ouverture de la gare vers le Nord
- La zone UAg qui comprend les îlots « Ancien Lycée Grounay », « Rivierre » et « Quai d'Aval » du site du Projet de Renouvellement Urbain et Social du Quartier Intercommunal Gournay.

La définition de ces sous-secteurs vise à promouvoir des prescriptions réglementaires qui répondent au mieux aux orientations et principes retenus par les projets d'aménagement global définis sur ces espaces.

Pour favoriser la dynamique commerciale, artisanale et les services, des linéaires ont été définis sur les avenues Antoine Chanut, Jules Uhry, les places du 8 Mai, et Saint Médard ainsi que sur les rues Gambetta, Jules Juillet, Jean Jaurès et de la République. Les dispositions règlementaires édictées aux articles UA-1 et UA-2 imposent sur ces linéaires d'affecter une partie des rez-de-chaussée au commerce, à l'artisanat, aux services ou aux équipements. On rappelle que la volonté de soutenir le déploiement des activités commerciales et artisanales en centre-ville s'est également traduite par la révision des dispositions réglementaires concernant les obligations de réaliser des places de stationnement, puisque le PLU ne fixe aucune norme quantitative pour les constructions à destination de commerce et d'artisanat en zone UA.

Comme au PLU précédent, les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou de la limite séparant la propriété de la voie (article 6). Cependant, le PLU introduit des règles visant à valoriser des séquences urbaines animées et respectueuses du bâti existant. Ainsi, pour les constructions sur des unités foncières présentant une largeur sur rue égale ou supérieure à 20 mètres, l'autorité compétente pourra imposer une implantation en retrait d'une partie de la construction. Par ailleurs, il pourra être imposé une implantation de la construction qui prenne en compte l'implantation des constructions voisines, afin de maintenir l'harmonie du linéaire.

Dans les sous-secteurs UAa, UAe, UAf et UAg, les dispositions ouvrent la possibilité de s'implanter soit à l'alignement, soit en retrait permettant de favoriser la diversité urbaine retenue par les projets qui guident l'évolution des sites concernés.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés (article 7) définies au PLU précédent sont reconduites. Cependant, en cas d'implantation en retrait des limites, le calcul est unique et en fonction de la hauteur de la construction. Les dispositions du PLU précédent qui associaient à ce calcul, la présence ou non de « baies éclairant des pièces principales » sont supprimées, ces questions de vue étant gérées par le Code civil.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété ne s'appliquent pas dans les sous-secteurs UAe et UAg, qui bénéficient de règles propres en lien avec les formes urbaines développées par les projets sur ces espaces.

La mise en valeur du patrimoine du centre-ville qui comprend le cœur historique de Creil combinée avec la volonté d'intensifier le tissu urbain, ont conduit la Ville à travailler finement sur le gabarit des constructions et notamment à travers les règles de hauteurs et l'articulation de ces règles avec l'implantation par rapport aux voies.

Concernant les dispositions relatives à la hauteur des constructions (article 10), il convient de noter que ce PLU fixe les hauteurs à l'égout du toit et ce en UA, mais aussi dans tous les règlements de zones.

D'une manière générale, les hauteurs maximales autorisées en zone UA par le PLU sont plus élevées que celles admises au PLU précédent. Celui-ci consacrait par ailleurs, le principe d'une hauteur maximale différente selon que la construction se situait dans la bande des 20 mètres mesurés depuis l'alignement à la voie ou non afin de permettre une hauteur plus importante en front à rue. Cette distinction est maintenue. Ainsi, dans le cas général, le « Plan des Hauteurs » (pièce n°4.5) indique la hauteur maximale admise dans la bande des 20 mètres, limitant à 9 mètres celle des constructions au-delà de la bande des 20 mètres comme dans le PLU précédent.

Toutefois, le PLU édicte des dispositions spécifiques pour certaines voies, afin de permettre des hauteurs plus importantes tout en prenant en compte l'impact de la hauteur au regard de la largeur des voies. Ainsi, il définit une bande de 4 ou 6 mètres de profondeur par rapport à l'alignement des rues Edith Cawell-Jessé, Jean Jaurés, Pelloutier et de l'usine Fichet ou de 20 mètres par rapport à l'alignement de la rue Stephenson, place du Général De Gaulle, rue Despinas et Place Brobeil et dans lesquelles la hauteur maximale de la construction est inférieure à celle admise au-delà de la bande. Ces dispositions permettent une plus grande densité de construction dans le secteur de la Gare conformément aux objectifs d'intensification en cœur de ville et autour de la gare, tout en préservant les qualités urbanistiques et l'animation des voies concernées par le maintien, en front à rue, d'un rapport harmonieux entre hauteur des constructions et largeur de voie.

Le PLU introduit des dispositions réglementaires visant à encadrer les projets de construction comprenant un demi-niveau pour réaliser des places de stationnement. L'objectif est de veiller à ce que ces réalisations s'intègrent harmonieusement dans le tissu et en particulier vis-à-vis des constructions sur les parcelles voisines.

L'écriture des dispositions relatives à l'implantation des constructions non contigües sur une même unité foncière (article 8) est simplifiée. L'article 8 impose l'implantation en retrait et fixe une marge de recul minimum de 4 ou 6 mètres selon que la façade concernée comprend ou non des ouvertures « occasionnant des vues au sens du Code Civil ».

Comme au PLU précédent, l'emprise au sol (article 9) n'est pas réglementée.

Au regard des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11), le PLU maintient le principe de toitures à pentes du PLU précédent, tout en simplifiant les dispositions en supprimant l'obligation de respecter un degré de pente.

De plus, il introduit la possibilité de réaliser des toitures-terrasses, lorsque sur la toiture-terrasse est réalisé un attique ou lorsque la toiture-terrasse entre dans une composition architecturale avec un rapport maximum de 1/3 de l'emprise de la toiture en toiture-terrasse pour 2/3 de l'emprise de la toiture en toitures à pentes.

Les dispositions inscrites à l'article 11 du PLU antérieur concernant l'éclaircissement des combles, les ouvertures (rythme, dimensions), les antennes paraboliques, ainsi que les clôtures sont reconduites, exception faite des règles imposant un matériau.

La zone UA comprend des édifices ou linéaires bâtis remarquables qui sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Le bâti concerné est identifié et décrit dans le « Cahier du Patrimoine protégé » (pièce n°.4.1.2) annexé au règlement. La description identifie précisément le ou les éléments protégés. Pour chaque élément potentiellement protégé, le règlement dans son article 11 édicte la règle.

| La zone UB

a) Espaces concernés et vocation de la zone

Cette zone correspond aux anciens faubourgs de Creil, elle comprend :

- ↪ Le quartier Voltaire
- ↪ Une partie du quartier Gournay
- ↪ Le secteur de la rue Boursier
- ↪ Les rues du Plessis-Pommeraye, Léon Blum, et Robert Schuman.

L'objectif de cette zone à dominante d'habitat, est de permettre le développement d'une urbanisation contrôlée et de mettre en valeur les éléments de patrimoine urbain et architectural valorisant l'histoire de la ville.

Le tissu urbain de cette zone, d'une densité assez variée, a été majoritairement constitué au XIX° et début du XX° siècle.

La zone UBg comprend l'îlot « Lucile » de la ZAC multisites Gournay, auquel UB s'applique des règles spécifiques.

La zone comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysager qui sont décrits dans le « Cahier du patrimoine protégé », annexé au règlement.

Enfin, elle comprend également des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans.

b) Choix réglementaires

La zone UB participe à la constitution du centre-ville élargi. A cet égard, les occupations et utilisations des sols admis sont identiques à celles de la zone UA, favorisant le développement d'une mixité fonctionnelle. Comme en zone UA, ce PLU identifie des linéaires sur lesquels des dispositions sont édictées pour maintenir et favoriser l'implantation de commerce, d'artisanat, de services et d'équipements. Ces linéaires figurent au plan de zonage.

Toutefois, l'évolution des tissus urbains est volontairement maîtrisée dans la mesure où la préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et urbain est un aussi enjeu majeur. Cet encadrement se traduit au PLU dans les articles qui règlementent l'implantation et le gabarit des constructions.

Ainsi, la règle générale d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (article 6), du PLU précédent est reconduite : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de la voie ou de la limite séparant la propriété de la voie, soit avec un retrait. Cependant, le PLU précise la règle en fixant le retrait minimum lorsque la construction s'édifie en retrait de la voie. Dans le cadre général, ce retrait minimum est de 2 mètres. Cependant, pour tenir compte des caractéristiques de certains secteurs, il indique des retraits spécifiques. C'est le cas pour l'îlot Lucile (UBg) où le retrait minimum est fixé à 3 mètres afin de prendre en compte les orientations retenues par le projet de renouvellement urbain du quartier Gournay. C'est également le cas pour les constructions sur certaines voies dans un souci d'intégration harmonieuse des futures constructions dans des séquences urbaines constituées à mettre en valeur. Sont concernées les axes suivants : l'avenue de l'Europe et les rues Henri Pauquet, Blériot, Demagnez, Jules Guesde, des Deux Villes, des Balkans, Etienne Dolet, Henri Protat, Boursier, Jules Michelet, de la Villa Schaffner, Marcel Philippe, du Parc Maillet, du Plessis-Pommeraye. Le retrait imposé figure au document graphique n° 4.4. « Plan des retraits ».

Les principes relatifs à l'implantation de la construction au regard des limites séparatives de propriété (article 7) sont inchangés. Cependant, en cas d'implantation en retrait des limites, le calcul est unique et en fonction de la hauteur de la construction. Les dispositions du PLU précédent qui associait à ce calcul la présence ou non de « baies éclairant des pièces principales » sont supprimées comme pour la zone UA.

Comme pour la zone UA, l'écriture des dispositions relatives à l'implantation des constructions non contiguës sur une même unité foncière (article 8) est simplifiée. L'article 8 impose l'implantation en retrait et fixe une marge de recul minimum de 4 ou 6 mètres selon que la façade concernée comprend ou non des ouvertures « occasionnant des vues au sens du Code Civil ».

Comme pour la zone UA, les hauteurs maximales des constructions (article 10) sont indiquées au « Plan des Hauteurs ». Le PLU maintient le principe de hauteurs différentes selon que la construction soit dans la bande des 20 mètres mesurés depuis l'alignement à la voie ou non.

Dans cette bande, sur certains axes, les hauteurs admises au PLU précédent ont été augmentées pour optimiser le foncier. Cependant, la hauteur maximale retenue a été étudiée voie après voie, afin de tenir compte d'une part de l'impact de la hauteur sur les constructions environnantes et au regard de la largeur de la voie, d'autre part pour répondre à un souci de préservation du patrimoine et de l'harmonie de la séquence urbaine. Au-delà de la bande des 20 mètres, la hauteur maximale autorisée reste identique à celle fixée au PLU précédent, soit 9 mètres. Les dispositions générales relatives à la hauteur des constructions ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UBg où la hauteur maximale admise est unique et est fixée à 12 mètres. Enfin, comme pour la zone UA, et pour les mêmes motifs, ce PLU introduit en zone UB des dispositions réglementaires encadrant la réalisation d'un demi-niveau pour réaliser des places de stationnement.

Comme au PLU précédent, l'emprise au sol (article 9) n'est pas réglementée.

Au regard des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11), le PLU maintient le principe de toitures à pentes du PLU précédent, tout en simplifiant les dispositions en supprimant le degré de pente à respecter. De plus, comme pour la zone UA, et dans les mêmes conditions, il introduit la possibilité de réaliser des toitures-terrasses.

Les dispositions inscrites au PLU antérieur concernant l'éclairiment des combles, les ouvertures (rythme, dimensions), les antennes paraboliques, ainsi que les clôtures sont reconduites, exception faite des règles imposant un matériau.

La zone UB comprend des édifices ou linéaires bâtis remarquables qui sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Le bâti concerné est identifié et décrit dans le « Cahier du Patrimoine protégé » (pièce n°4.1.2) annexé au règlement. La description identifie précisément le ou les éléments protégés. Pour chaque élément potentiellement protégé, le règlement dans son article 11 édicte la règle.

| La zone UC

a) Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UC zone à dominante résidentielle correspond aux quartiers d'habitat collectif des hauts de Creil et rassemble :

- ↳ Le quartier Rouher,
- ↳ La cavée de Paris,
- ↳ La cavée de Senlis,
- ↳ Le quartier du Moulin.

L'objectif dans ces secteurs est de favoriser le renouvellement urbain et la réhabilitation des logements, d'introduire une mixité urbaine et architecturale, d'affirmer les centralités de quartier et de mieux identifier les espaces libres.

La zone UC comprend des édifices et des linéaires bâtis remarquables protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme, auxquels s'appliquent des règles spécifiques visant à préserver et valoriser les éléments architecturaux, urbains et paysagers qui sont décrits dans le « Cahier du patrimoine protégé », annexé au règlement.

La zone UC comprend également des espaces de jardins à protéger au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du Code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé ».

Certains terrains de la zone sont concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans.

b) Choix réglementaires

Au regard du PLU précédent, la zone UC couvre l'ensemble des espaces qui étaient classés UCa, UCb et UCbb, dans une volonté de simplification et de lisibilité des objectifs poursuivis et dans un contexte où un certain nombre de projets de restructuration ou renouvellement urbain ont été réalisés. Cependant, la zone UC compte 2 sous-secteurs : le sous-secteur UCa et le sous-secteur UCb.

Le secteur UCa couvre les îlots du quartier Rouher compris entre le boulevard Pierre Mendès-France, les rues Jean Moulin, Jean Biondi, Henri Dunant, Gérard de Nerval et Louis Aragon, et entre les rues Albert Camus, des Hironvales, de la Maternité et l'Avenue de la Rainette. Ces îlots sont en cours de restructuration dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Rouher et font donc l'objet de prescriptions spécifiques.

Le secteur UCb se situe sur la Cavée de Paris, à proximité du collège Jean-Jacques Rousseau et de la RD 1016. Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui apporte des précisions sur la restructuration souhaitée, ce qui explique la définition du sous-secteur, car en ce qui concerne le volet réglementaire ce sont en effet, les dispositions édictées pour la zone UC qui s'appliquent. Deux emplacements réservés y sont instaurés, l'un au titre de l'article L.123-2 b) du Code de l'urbanisme afin de développer des programmes de logements en faveur de la mixité sociale et l'autre pour la création d'un espace public qui permet d'articuler et ouvrir le futur quartier sur les quartiers voisins.

Les terrains concernés par des servitudes instaurées au titre de l'article L.123-2. a) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015 pour la définition d'un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans se situe sur un espace en angle du Boulevard Salvador Allende et la route de Chantilly. Cet espace occupant un positionnement stratégique dans la structuration du maillage entre les différents quartiers des hauts de Creil et entre les hauts de Creil et le centre-ville, la Ville souhaite réfléchir à son évolution à terme dans une stratégie de réinvestissement de l'ensemble du secteur et ce depuis l'entrée de ville.

Concernant les dispositions réglementaires applicables à la zone UC,

Le PLU impose désormais l'implantation des constructions en retrait par rapport aux voies et emprises publiques (article 6). Ce retrait peut être compris entre 2 et 6 mètres.

Toutefois un retrait minimum est imposé le long de certaines voies. Sont concernés, comme dans le PLU antérieur, le boulevard Jean Biondi, la rue Gérard de Nerval, l'avenue Pierre et Marie Curie, et la rue Edouard Branly, mais le retrait minimum passe de 8 à 5 mètres.

Par ailleurs, le retrait imposé est appliqué sur 3 nouvelles voies : les rues Léonard de Vinci et Jean-Baptiste Carpeaux et l'avenue du Moulin à Vent.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) prévoient la possibilité de s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait, comme dans le PLU précédent et dans le respect des différents cas de figure du bâti existant sur la zone.

Les règles de calcul des marges de recul sont revues et se conforment à celles prévues en zones UA et UB, dans un souci d'harmonisation des prescriptions. Il en est de même pour les dispositions relatives à l'implantation des constructions non contigües sur une même unité foncière.

L'écriture des dispositions relatives à l'implantation des constructions non contigües sur une même unité foncière (article 8) est identique à celles de la zone UA et UB. L'article 8 impose l'implantation en retrait et fixe une marge de recul minimum de 4 ou 6 mètres selon que la façade concernée comprend ou non des ouvertures « occasionnant des vues au sens du Code Civil ».

Comme au PLU précédent, l'emprise au sol (article 9) n'est pas réglementée.

La hauteur maximale autorisée (article 10) est augmentée par rapport au PLU précédent : il passe de 13 à 15 mètres, afin de tenir compte de la hauteur réelle d'un certain nombre d'immeubles existants dans la zone ; l'enjeu est de ne pas pénaliser leur réhabilitation.

Au regard des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions (article 11), le PLU maintient le principe de toitures à pentes du PLU précédent, tout en simplifiant les dispositions en supprimant le degré de pente à respecter. De plus, comme pour les zones UA et UB et dans les mêmes conditions, il introduit la possibilité de réaliser des toitures-terrasses.

Les dispositions inscrites au PLU antérieur concernant l'éclairiment des combles, les ouvertures (rythme, dimensions), les antennes paraboliques sont reconduites, exception faite des règles imposant un matériau.

En revanche, le PLU précise davantage les dispositions réglementaires relatives aux clôtures que le PLU antérieur. Les règles sont celles applicables sur les zones UA et UB.

Les dispositions spécifiques au sous-secteur UCa, ont été écrites pour veiller à cadrer les nouvelles constructions qui vont être réalisées afin qu'elles soient en cohérence avec les principes et orientations retenus par le projet de renouvellement du quartier Rouher.

Elles portent sur :

- L'accès : l'article 3 interdit l'accès direct sur certaines voies ou emprises publiques ;
- L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques : si le principe général retenu pour la zone UC est applicable, à savoir l'implantation en retrait, l'article 6 prévoit dans UCa, des dispositions spécifiques le long de certaines voies ; ainsi il impose un retrait minimum différent à la règle générale (exemple : 3 mètres ou encore 8 mètres sur la rue Jean Moulin) ; il autorise l'implantation à l'alignement de certaines voies ou parties de voies à condition que les constructions comportent des locaux destinés au commerce et bureaux accueillant des services ; enfin, il impose l'implantation à l'alignement sur certaines voies ou emprises publiques (ex .l'Esplanade de la Fraternité) ;
- La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives de propriété (article 7) est la même que pour la zone UC, sauf qu'en UCa, elle s'applique sur l'ensemble de l'unité foncière (il n'y a pas la limite de la bande des 20 mètres).

La zone UC comprend des édifices ou linéaires bâtis remarquables qui sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme. Les éléments patrimoniaux concernés sont identifiés et décrits dans le « Cahier du Patrimoine protégé » (pièce n°.4.1.2) annexé au règlement.

Cette protection concerne principalement :

- Les édifices dont les façades sont recouvertes de pierre dite de Saint Maximin,
- Les fresques développées sur trois murs.

Concernant la protection des façades en pierre, ne sont pas pris en compte les murs pignons et allèges afin de ne pas compromettre leur rénovation et notamment au regard de leur performance énergétique.

| La zone UD

a) Espaces concernés et vocation de la zone

La zone UD couvre des quartiers résidentiels relativement peu denses qui pourront évoluer vers une mixité urbaine et fonctionnelle. Toutefois, les secteurs présentant un intérêt patrimonial seront préservés. Dans la zone UD, des règles spécifiques sont édictées sur 4 sous- secteurs :

↳ Le sous-secteur UDa correspondant à des secteurs d'habitat individuel présentant un intérêt patrimonial architectural et/ou urbain. L'objectif est de conserver la vocation d'habitat et de préserver le caractère initial de ces ensembles.

Il s'agit notamment des quartiers- lotissements suivants :

- Sur la rive droite : la cité de la Tonnellerie, les ensembles des rues Voltaire et de la Brèche, et la Lingerie,
- Sur la cavée de Paris : la rue Philibert Borin,
- Sur le quartier Rouher : la cité Jean Biondi et la cité Rouher.

↳ Le sous-secteur UDb correspondant au Hameau du Plessis-Pommeraye.

↳ Le sous-secteur UDc correspondant à des secteurs où l'évolution est limitée en raison de risques liés à la présence de tufs ou de falaises qui sont susceptibles d'effondrements.

Il s'agit notamment des secteurs situés :

- Rue du haut des Tufs et du chemin du stand,
- Sur le haut de la rue Robert Schuman.

↳ Le sous-secteur UDv concerne des secteurs où seront autorisées l'installation de résidences démontables et de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il s'agit de sites situés :

- Avenue du Tremblay
- Route de Vaux
- Au Hameau du Plessis-Pommeraye
- A proximité de la grange à musique

La zone UD comprend également des espaces verts protégés au titre de l'article L.123-1- 5- III- 2° du code de l'urbanisme figurant au document graphique n° 4.3 « Plan du Patrimoine Protégé » et doivent être conservés.

b) Choix réglementaires

La zone UD comprend 4 sous-secteurs. Cependant à l'exception du sous-secteur UDc, qui, comme au PLU précédent, concerne les espaces sensibles aux risques d'effondrements, les sous-secteurs ont évolué.

- | Si la définition du sous-secteur UDa, à l'instar du PLU précédent, vise à préserver les ensembles présentant un intérêt patrimonial, architectural et /ou urbain conduisant le PLU à édicté des règles de protection et de mise en valeur, les espaces concernés sont limités à certains ensembles, où la mise en valeur du patrimoine ne concerne pas quelques éléments ou linéaires ponctuels mais bien l'ensemble du site. Ces sites sont limités en nombre et présentés dans le « Cahier du Patrimoine Protégé » (pièce 4.1.2.) annexé au règlement.
- | Le sous-secteur UDb, correspond désormais au Hameau du Plessis-Pommeraye qui est aujourd'hui desservi par les réseaux d'assainissement et qui accueille une mixité dans les types de construction autorisés.

Concernant l'occupation et utilisation des sols admises, le PLU reprend celles admises au PLU précédent et, pour ce qui concerne les sous-secteurs, en cohérence avec leur nouvelle vocation si besoin (le cas de UDv).

Nous présentons séparément les dispositions applicables du sous-secteur UDa qui trouvent leur justification dans la volonté de préserver les patrimoines bâtis intéressants.

En premier lieu, le principe est de conserver le bâti existant. Toutefois, il faut permettre l'amélioration de l'habitabilité de ces constructions. Le règlement permet une extension limitée. En

effet, Il fixe le maximum de surface de plancher pour ces extensions à 20 m² ; cette disposition est applicable à toutes les ensembles protégés sauf la Cité Jean Biondi.

Cependant, la valeur patrimoniale des quartiers classés en UDa réside autant dans la morphologie urbaine de ces ensembles que dans les éléments qui les constituent (constructions, clôtures).

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6), lorsque celle-ci est retenue comme essentielle à la mise en valeur de l'ensemble urbain, elle est imposée et figure au document graphique n° 4.4 « Plan des retraits ».

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriétés (article 7) doivent respecter l'implantation existante au moment de l'approbation du PLU et lorsque l'extension de la construction est admise (article UD2), elle ne peut se faire que sur l'arrière de la construction principale sauf sur la cité Rouher où on admet que l'extension se fasse dans la continuité de la façade existante.

Les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions et au traitement des clôtures prennent en compte la spécificité de chaque ensemble.

C'est la raison pour laquelle chaque ensemble est présenté dans sa globalité à l'article 11 et non pas élément par élément, (ex. cité de Tonnellerie, lotissement rue Philibert Borin...).


La zone UE


a) Espaces concernés et vocation de la zone


Cette zone à vocation économique est composée de 4 sous - secteurs :

Le secteur UEa

Cette zone couvre la zone de Vaux, la partie creilloise de la zone industrielle de Nogent sur Oise, ainsi qu'un secteur qui jouxte la ZAC du Bois des Fenêtres. L'objectif est de confirmer la vocation initiale de ces espaces économiques et d'y développer l'accueil d'activités de type artisanal ou tertiaire, tout en limitant le développement de commerces de détail.

 Le secteur UEb couvre la partie creilloise de la ZAET dédiée aux activités industrielles, artisanales et tertiaires.

 Le secteur UEc correspond à la zone d'activités « La Justice » dédiée à l'accueil d'activités artisanales et d'activités tertiaires de services aux entreprises, compatibles avec la proximité d'un quartier d'habitat et d'un pôle d'équipements.

 Le secteur UEd couvre le Parc technologique ALATA dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de production, de services et de recherche dans un site environnemental de qualité, ainsi que les terrains situés entre le Parc Alata et les pistes de la base aérienne.

Dans cette zone est implantée l'entreprise STOCK O'MANI qui est concernée par un périmètre d'éloignement lié au risque industriel de ses activités. Ce périmètre impose un recul minimum de 35 mètres par rapport au bâtiment.

b) Choix réglementaires

Le secteur UEd, correspondant à la ZAC du Parc Alata, dont le RAZ a été réintégré dans la réglementation générale, avec des dispositions spécifiques liées au sous-secteur. C'est notamment le cas de dispositions relatives au traitement des eaux pluviales, des clôtures ainsi que des obligations en matière de plantations.

Par ailleurs, le PLU fait évoluer les sous-secteurs UEa et UEc. Il revoit les limites du sous-secteur UEa, pour intégrer des emprises voisines qui avaient été classées en UEc au PLU précédent et répondre à un souci de cohérence des occupations et utilisations des sols autorisées par entité spatiale.

Enfin, il crée un nouveau sous-secteur UEc, qui correspond à la zone d'activités « la Justice », avec la volonté de veiller à la compatibilité entre les activités qui s'y implantent et la proximité de zones résidentiels et d'équipements.

Au regard des dispositions réglementaires, le PLU apporte des précisions aux règles suivantes :

- Implantation des constructions par rapport au voies et emprises publiques (article 6) : l'implantation obligatoirement en retrait d'au moins 5 mètres est maintenue, le PLU indique les axes où ce retrait minimum est différent (ex. avenue de l'Europe, rue Charles Somasco, RD 162...). Ces précisions figurent également au « Plan des retraits ». Par ailleurs, est également imposé un retrait des constructions par rapport aux espaces verts protégés.
- Hauteur des constructions (article 10) : à la différence du PLU précédent, celui-ci fixe une hauteur maximale pour les constructions à destination d'habitation (6 mètres à l'égout), dans un contexte où les hauteurs maximales des constructions à destination d'activités varient entre 12 et 20 mètres.
- Les règles relatives au traitement paysager des espaces libres sont renforcées dans tous les sous-secteurs (article 13) : tous les espaces libres doivent recevoir un traitement paysager comportant des arbres et arbustes ; les aires de stockage doivent être masquées par des écrans végétaux. L'enjeu est de contribuer à renforcer l'image qualitative de ces zones d'activités perçues depuis les grands axes d'accès à la ville et l'agglomération, par un traitement paysager qualitatif.

| La zone UG

a) Espaces concernés et vocation

Cette zone correspond aux espaces bâtis de la Base aérienne militaire 110 de Creil, située dans la partie Sud-Est de la commune.

La zone UG au PLU précédent couvrait l'ensemble des espaces destinés aux activités aéronautiques de la base aérienne, pistes comprises, ainsi que des espaces agricoles limitrophes. La cessation des activités aéronautiques et la fermeture programmée de la base ont conduit à redéfinir la zone UG qui

est maintenue pour couvrir les emprises bâties de la base et dans lesquelles les activités de fonctionnement sont toujours d'actualité.

b) Choix réglementaires

Pour ce qui concerne les prescriptions règlementaires, le PLU reprend les principes du PLU précédent.

| La zone UH

a) Espaces concernés et vocation de la zone

Cette zone correspond aux secteurs de la ville qui sont majoritairement occupés par des équipements collectifs, publics ou privés.

L'objectif de cette zone est :

- de réserver cette zone à l'implantation d'équipements collectifs, d'aires de sports et de loisirs et d'espaces verts liés à la vie collective (équipements à vocation administrative, sociale, sanitaire, scolaire, culturelle ou sportive),
- de mettre en valeur ces équipements par l'affirmation du caractère paysager de leur environnement.

La zone UH comprend un sous- secteur UHa à l'intérieur desquelles des règles d'emprises des constructions et de plantations ont pour objectif de valoriser un caractère naturel et paysager soutenu.

b) Choix réglementaires

Le règlement de la zone UH du PLU précédent est légèrement retouché. Il précise les règles d'implantation des constructions lorsque celles-ci sont édifiées en retrait que ce soit des voies et emprises publiques ou des limites séparatives de propriété en fixant un recul minimum de 3 mètres.

Par ailleurs, l'article 6 impose le retrait pour les constructions sur les routes départementales 201 et 1016 (minimum 35 mètres) et le long de la rue Branly tel qu'indiqué au plan des retraits (minimum 5 mètres). Par ailleurs, afin de valoriser l'harmonie avec le bâti existant, urbaine de ces zones, l'article 6 prévoit que l'alignement ou le retrait pourra être imposé au pétitionnaire afin de s'assurer d'une insertion qualitative de la construction dans la séquence bâtie qu'il intègre.

Le plan local d'urbanisme règlemente également l'implantation des constructions sur une même propriété. Si l'optimisation du foncier est une volonté de la Ville, il n'est pas souhaité qu'elle se fasse au détriment de la qualité du cadre de vie et des ambitions de « verdissement » de la Ville. C'est aussi ce que la Ville vise en fixant des retraits minimums, et en imposant que ceux-ci fassent l'objet d'un traitement paysager comprenant arbres et arbustes (article 13).

Pas plus que dans le PLU précédent, il n'est fixé de hauteur maximale des constructions (article 10), exception faite pour les constructions à destination d'habitation qui peuvent être admises dans les zones UH (logements de gardien) qui désormais ne peuvent excéder 6 mètres mesurés à l'égoût du toit.

En revanche, les règles relatives aux obligations en matière de stationnement (article 12) gagnent en souplesse, avec pour objectif d'aborder les besoins avec une approche qui intègre le potentiel de mutualisation des usages des places en fonction des équipements et de leur fréquentation.

Enfin, ce plan local d'urbanisme identifie un sous-secteur UHa, qui correspond principalement aux espaces proches d'axes routiers à grande circulation et dans lesquels la volonté est de maintenir une forte empreinte naturelle et paysagère. Dans cette zone, l'emprise des espaces libres représente au minimum 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

| La zone UI

a) Espaces concernés et vocation de la zone

Cette zone correspond à la partie creilloise des « Marches de l'Oise ». Elle couvre également des terrains d'assiettes d'entreprises situés sur le quartier Gournay, ainsi que l'emprise des voies ferrées.

b) Choix réglementaires

L'objectif de cette zone est de renforcer les activités industrielles existantes.

La réaffectation des « Marches de l'Oise » est accompagnée par l'accueil de nouvelles activités industrielles et tertiaires, en liaison avec les projets d'infrastructures prévus dans le cadre du projet de renouvellement urbain du quartier Gournay (voies intercommunales Montataire-Nogent-sur-Oise).

Les dispositions réglementaires relatives au gabarit des constructions, leur implantation, aspect extérieur et traitement des abords, ainsi que les obligations en matière de plantation sont équivalentes à celles mises en œuvre dans le PLU précédent.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont au nombre de 3. Deux font l'objet d'une OAP. La troisième ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après modification du PLU.

| La zone AUc

a) Espaces concernés et vocation

La zone AUc couvre les franges Nord-Ouest du quartier du Moulin. Elle est destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements.

b) Choix réglementaires

Située dans un secteur identifié comme soumis à des risques liés à la présence de cavités, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée non seulement par la réalisation des équipements nécessaires à son fonctionnement (voirie, desserte en réseaux), mais à une étude approfondie sur les cavités que la Ville va engager.

Par ailleurs, les enjeux programmatiques et urbanistiques identifiés sur le secteur ont conduit à définir des principes pour encadrer les futurs projets dans ce site.

La zone AUc fait l'objet d'une « Orientation de programmation et d'aménagement » intégrée dans la pièce n°3 du PLU intitulée « Orientations de programmation et d'aménagement ».

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies sont identiques à celles de la zone UD voisine.

En raison de la programmation envisagée et de la volonté d'optimiser le foncier et de permettre des constructions contemporaines, les règles encadrant l'implantation des constructions sur l'unité foncière, leur gabarit et aspect extérieur... offrent plus de possibilités qu'en zone UD limitrophe :

- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété (article 7) autorise l'édification des constructions sur une ou les deux limites séparatives, ce qui n'est pas le cas en UD ;
- Les hauteurs maximales (article 10) sont plus importantes (12 mètres), et elles ne sont pas fixées pour les CINASPIC ;
- Les dispositions particulières concernant l'aspect extérieur des constructions (article 11) n'encadrent que les toitures et les clôtures.

| La zone AUI

a) Espaces concernés et vocation

Cette zone peu ou pas équipée par les réseaux comprend des terrains agricoles du plateau du Plessis - Pommeraye, la plaine de jeux qui jouxte le Bosquet Saint Romain et des jardins familiaux.

Elle est destinée à accueillir le projet « Plaine agricole et de loisirs » porté par la Ville, dont l'objet est de développer des espaces et équipements de sports et de loisirs et d'activités de production agricole de proximité (ex. maraîchage), tout en maintenant l'aspect naturel du site.

b) Choix réglementaires

Les choix réglementaires accompagnent la mise en œuvre de la programmation et des principes d'aménagement du site développés dans une OAP intégrée dans pièce n°3 du PLU intitulée « Orientations de programmation et d'aménagement ».

L'un des objectifs majeurs de l'aménagement du secteur est la qualité paysagère du secteur qui s'inscrit dans la continuité du Bois Saint Romain et s'ouvre sur les forêts de la Haute-Pommeraye et d'Halatte.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6) imposent un recul de 75 mètres le long des axes structurants (RD 1330, 1016, 210) et celles par rapport aux limites

séparatives de propriété (article 7), créent des marges de recul qui en tant qu'espaces libres devront faire l'objet du traitement paysager porté par les dispositions de l'article 13. Les dispositifs autorisés pour les clôtures (article 11), à savoir des dispositifs à claire-voie doublée d'une haie vive d'essence variée, viennent renforcer le caractère planté du secteur. La hauteur maximale des constructions (article 10) à destination d'habitation ou d'agriculture fixée à 6 mètres, vise à contenir le gabarit des constructions.

| La zone 2AU

a) Espaces concernés et vocation

Située dans la partie Sud-Est de la commune, cette zone correspond à l'emprise aéronautique de la base aérienne militaire BA 110 de Creil, qui a cessé depuis peu une partie de ses activités et notamment les activités aéronautiques.

b) Choix règlementaires

L'arrêt des activités aéronautiques de la BA 110 date de septembre 2016. Le devenir de ce site, classé UG au PLU précédent, est un enjeu majeur pour Creil, dans la mesure où il représente le dernier potentiel foncier important pour son développement et celle de l'agglomération. Aussi, la Ville souhaite mener une réflexion sur sa reconversion.

L'ambition de la Ville sur cette zone peu ou pas desservie par les réseaux est de veiller à sa reconversion en lien avec les zones d'activités voisines pour renforcer le rôle de Creil, Ville centre de l'agglomération.

Aussi, le choix a été, d'une part d'autoriser les extensions de bâtiments existants dans la zone et seulement ces constructions, afin de ne pas pénaliser leur usage et fonctionnement, d'autre part de subordonner l'urbanisation future à une modification du PLU adossée à un projet global portant programmation et orientations d'aménagement.

En attendant ce projet, les dispositions règlementaires relatives aux conditions d'occupation et d'utilisation des sols des constructions admises dans la zone sont celles applicables dans la zone UG.

Les zones naturelles

| La zone N

a) Espaces concernés et vocation

La zone naturelle « N » couvre les espaces naturels peu ou pas équipés à protéger notamment en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages. Elle comprend 6 secteurs : Na, Nb, Nc, Nl, Nj et Nv.

📍 La zone N :

Cette zone naturelle, présentant un grand intérêt paysager et écologique, est composée de la majorité des espaces boisés de la commune. Elle comprend notamment les secteurs qui font l'objet de protection comme les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique, les secteurs Natura 2000, les espaces boisés classés :

- Le coteau de Vaux,
- Le coteau de Laversine,
- Le site forestier de la Haute Pommeraye,
- Le Bois Saint-Romain.

↳ Le secteur Na

Le secteur Na correspond au lit de l'Oise.

↳ Le secteur Nb

Le secteur Nb couvre le secteur situé entre l'Oise et la route de Vaux.

↳ Le secteur Nc

Le secteur Nc correspond au cimetière du Plessis-Pommeraye qui s'inscrit dans un environnement très paysager.

↳ Le secteur Nl

Le secteur Nl correspond aux espaces qui accueillent des équipements sportifs et de loisirs de plein air.

↳ Le secteur Nj :

Le secteur Nj couvre les espaces occupés par des jardins familiaux.

↳ Le secteur Nv :

Le secteur Nv comprend les terrains destinés à accueillir une aire de grand passage des gens du voyage.

b) Choix règlementaires

La création des sous-secteurs permet une écriture précise des articles 1 et 2 du règlement pour répondre à la volonté de limiter strictement les occupations et utilisation des sols (articles 1 et 2) en n'admettant que les travaux et aménagements nécessaires aux usages admis.

Si les règles d'implantation par rapport aux voies (article 6) ou aux limites séparatives de propriété (article 7) permettent plusieurs possibilités ; la hauteur maximale des constructions (article 10) fixée à 6 mètres, les règles relatives aux clôtures (article 11) qui favorisent le déploiement de dispositifs à claire voie doublés de haies vives d'essences variées et les dispositions concernant le traitement des espaces libres (article 13), cherchent à ce que l'insertion des constructions et installations autorisées valorisent le caractère naturel de la zone.

Les espaces boisés sont par ailleurs protégés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, qui permet au PLU de « *classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements* ». Ce classement entraîne notamment « *le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier* ».

Chapitre 4 : Emplacements réservés et servitudes d'urbanisme

Pour mener à bien les politiques du PLU, la Ville utilise les outils proposés par le Code de l'urbanisme. Ainsi des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme sont instaurés. Ils figurent au plan de zonage, pièce n° 4.2, ainsi que dans le « Cahier des emplacements réservés » (pièce n°4.1.1.), annexé au règlement.

Les emplacements réservés

Des emplacements réservés (ER) sont instaurés au titre de l'article L. 123-1-c). du Code de l'urbanisme dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, pour réaliser les voies, ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt public et les espaces verts à créer ou modifier.

Ainsi, des emplacements sont réservés pour :

- L'élargissement de voie : l'ER n°9 instauré au bénéfice de la Ville,
- Le traitement de carrefour : l'ER n° 3 instauré au bénéfice de la Ville,
- Les créations de voie : l'ER n°11 et l'ER n° 14 instauré au bénéfice de la Communauté d'agglomération Creilloise, dans le cadre de la réalisation du projet « Gare-cœur d'agglo », ainsi que de la politique générale d'amélioration des déplacements en Ville ;
- La création d'un espace public dans le cadre du renouvellement du secteur « Centre des rencontres » : l'ER n° 1 instauré au bénéfice de la Ville ;
- La réalisation du projet de réaménagement de l'entrée de ville par le rond-Point du secteur dit de la Pierre Blanche, porté par le Conseil départemental : l'ER n°12 instauré au bénéfice du Conseil départemental ;
- La création d'une passerelle au-dessus de l'emprise ferroviaire permettant de relier les quartiers des Bas et des Hauts de Creil, et ainsi de contribuer à valoriser le maillage des différents quartiers de la ville avec le centre-ville et la gare : l'ER n° 2 instauré au bénéfice de la Ville.
- L'extension ou la création d'équipements, dont scolaires, : les ER n°7 et n° 8 instaurés au bénéfice de la Ville ;
- La création d'espaces de jeux plein-air et de jardins familiaux, l'ER n° 4, ainsi que d'espaces sportifs et de loisirs, l'ER n°5 et ce pour répondre aux besoins de lieux de détente de proximité ; ces deux emplacements réservés sont instaurés au bénéfice de la Ville ;
- La réalisation d'une liaison piétonne le long de l'Oise rive gauche dans un objectif de développement de boucles de promenades et de randonnées, l'ER n°6 instauré au bénéfice de la Ville ;
- La réalisation d'une aire de grand passage des gens du voyage, n°10 instauré au bénéfice de la Communauté d'agglomération Creilloise ;
- L'aménagement des berges dans le cadre du projet MAGEO (qui comprend notamment la réalisation d'un cheminement piéton) porté par les Voies Navigables de France, l'ER n° 13 instauré au bénéfice de VNF ;

Les servitudes d'urbanisme en faveur de la mixité sociale

En application de l'article L.123-2. b) du Code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, le PLU réserve des emplacements pour développer des programmes de logements favorisant la mixité sociale.

Ces emplacements réservés au bénéfice de la Ville ou de l'Agglomération Creil Sud Oise concernent les îlots ou sites suivants :

- L'îlot Edith Cawell, ER n°1
- L'îlot Rues Jean Jaurès /Despinas, l'îlot Quai Aval /Rue Jean Jaurès et l'îlot Fichet ERDF-GDF dans lesquels doivent se réaliser des logements privés prévus dans la programmation du projet « Gare-Cœur d'Agglo. », les ER n°3 , n°4 et n°10;
- Les secteurs de l'ancien lycée Gournay, de Rivierre, ER n°5, n° 6, et des îlots sur la rue Jean Jaurès, ER n° 7, 8 et 9 pour réaliser des programmes de logements privés dans le cadre de la ZAC de Gournay
- Une emprise sur le secteur « Centre des rencontres », pour un programme de logements privés, l'ER n°2
- L'îlot Rues Jean-Jaurès / Lebrun/ Despinas pour un programme de logements sociaux, l'ER n°11.

Les servitudes d'urbanisme pour un projet d'aménagement global sous un délai de 5 ans

Le Code de l'urbanisme prévoit à l'article L.123-2. a) dans sa version en vigueur au 31 décembre 2015, la possibilité de délimiter un périmètre dans lequel, pendant une durée au plus égale à 5 ans, et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini au règlement sont interdites. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

En application de cet article, le PLU délimite 4 secteurs :

- Deux se situent en zone UA : le deuxième dit « Secteur Dayde » (référéncé n°3 au plan de zonage) le « Parking EFFIA (référéncé n°4 au plan de zonage) borde la rue Stephenson ;
- Un secteur est en zone UB, sur l'emprise du secteur de la petite Brèche (portant le n°2 au plan de zonage) ;
- Un autre est en zone UC, sur une emprise située en angle du Boulevard Salvador Allendé et la Route de Chantilly (portant le n°1 au plan de zonage).

La localisation de ces sites au sein du tissu urbain de la Ville justifie la volonté de la Ville de maîtriser l'évolution de ces secteurs importants, pour son développement futur. Ce choix s'inscrit pleinement

dans la logique et les dispositifs mis en place par la Ville pour mettre en œuvre sa politique de renouvellement de la Ville. Cette politique s'attache en effet à adosser les restructurations à des études de programmation et d'aménagement fines, se traduisant souvent par des Plans-Guides.

Dans l'attente des projets d'aménagement global et afin de ne pas les compromettre, le règlement des zones concernées, dans son article 2, limite les extensions de constructions existantes à 1 % de la surface de plancher existante sur le terrain au moment de l'approbation du PLU.

Chapitre 5 : Evolution des surfaces par zone et point sur la consommation d'espaces

	PLU ACTUEL 2006	REVISION DE PLU déc-18	Différence
Zonage	Surface en hectares	Surface en hectares	Surface en hectares
2AU	X	92,99	X
AUc	X	1,23	X
AUI	67,13	69,58	2,45
N	335	350,89	15,89
UA	51,32	62,34	11,02
UB	66,84	62,13	-4,71
UC	128,75	126,64	-2,11
UD	51,43	72,38	20,95
UE	94,63	125,09	30,46
UF	6,31	X	X
UG	160,58	37,35	-123,23
UH	104,57	70,95	-33,62
UI	42,89	38,15	-4,74
TOTAL	1109,45	1109,72	

N.B : la différence entre le total des zonages est liée à la mise en place d'un nouveau cadastre lors de la révision.

Zonage et sous-secteurs	REVISION DE PLU
	déc-18
2AU	92,99
AUc	1,23
AUI	69,58
N	290,11
Na	28,95
Nb	1,45
Nc	5,66
Nj	10,68
NI	8,16
Nv	5,88
UA	41,42
UAa	2
UAe	6,99
UAF	4,87
UAg	7,06
UB	60,33
UBg	1,8
UC	116,86
UCa	5,93
UCb	3,85
UD	51,39
UDa	10,05
UDb	7,85
UDc	0,8
UDv	2,28
UEa	28,41
UEb	18,29
UEc	4,17
UED	74,22
UG	37,35
UH	57,75
UHa	13,2
UI	25,08
UIf	13,07
Total général	1109,71