

DOCUMENT DE PRESENTATION

LA VILLE
CREIL
OISEPICARDIE

FP
FAUBOURG
PROMOTION

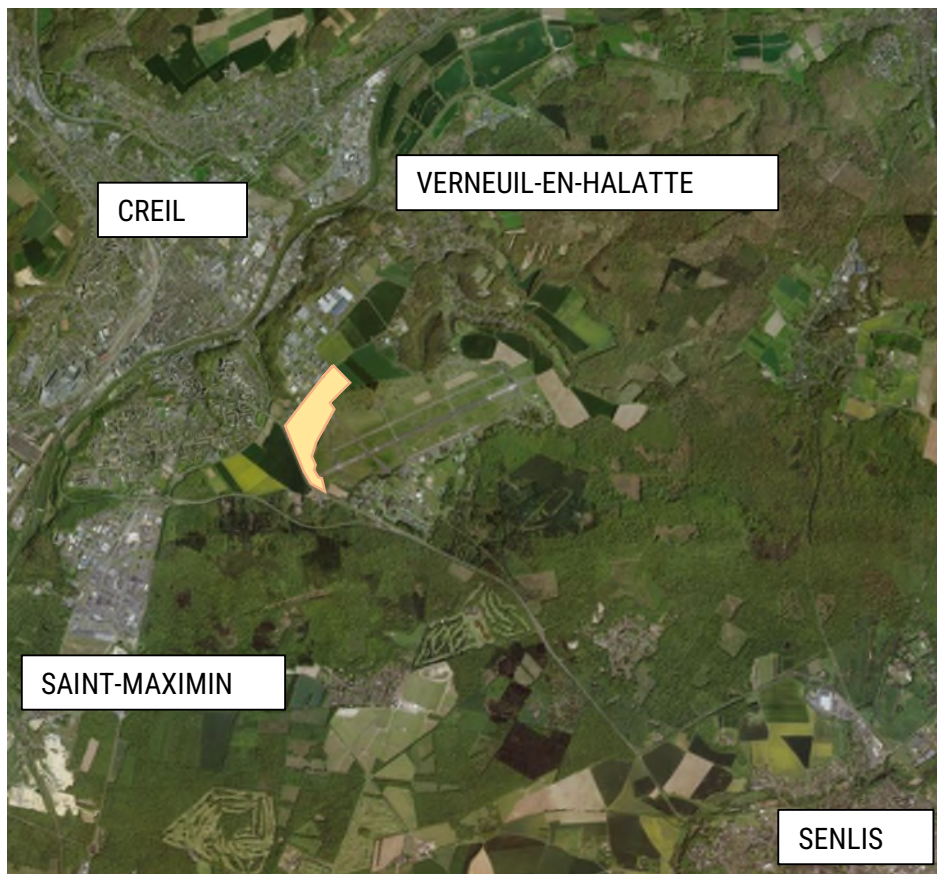
GRUPE IDEC

CREIL (60)

Parc ALATA VI

CREIL

Secteur Parc ALATA VI - 42 Ha



DECLARATION DE PROJET / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Conditions de mise en œuvre (art. L 300-6 du code de l'urbanisme)

Définition du Projet

Développement d'un parc d'activités économiques de 42 ha dans le cadre d'un aménagement global constitué :

- D'espaces communs de desserte et viabilisation (à inscrire dans un permis d'aménager)
- De lots privés destinés à accueillir des activités économiques d'environ 150 000 m² de SDP, dont le programme et les principes de compositions sont décrits ci-après (pépinières d'entreprises, entrepôts, industries qualifiées, unités de productions et de stockages, activités, TPE, PME artisanat, tertiaire, services...)
- D'espaces naturels créés et pérennisés, d'environ 4 ha

Le Projet est caractérisé à la fois par des objectifs, des orientations d'aménagement, un programme de constructibilité au travers d'un schéma d'organisation et d'insertion.

La notion d'ensemble et d'aménagement global est impérative pour l'évaluation environnementale unique (PLU, PA, DLE) afin d'apprécier l'ensemble des impacts

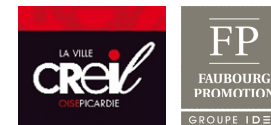
Intérêt général du Projet

Objectifs économiques, sociaux, urbanistiques et environnementaux :

- Stimuler l'activité économique, développer la valeur ajoutée et l'emploi local
- Répondre par la mobilisation de surfaces significatives, aux demandes diversifiées d'implantation d'entreprises, dans un contexte de diminution de terrains disponibles sur le territoire du Grand Creillois
- Reconvertir une partie de la friche militaire après dépollution pyrotechnique en activités économiques
- Permettre l'accueil d'activités locales et de renom grâce à la mise à disposition de nouveaux espaces et locaux plus adaptés au développement de leur activité
- Contribuer à la transition énergétique avec le développement d'énergies, de ressources renouvelables et de constructions bas carbone
- Diversifier les fonctions écologiques (biodiversité,...) sur site
- Poursuivre le développement économique en rapport avec les activités voisines en asseyant le parc Alata existant dans sa position d'un parc durable et intégré

L'intérêt général du projet s'apprécie à l'échelle du Projet et de son territoire (cohérence de l'ensemble des paramètres intégrés et pris en compte dans le parti d'aménagement)

DECLARATION DE PROJET / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Conditions de mise en œuvre (art. L 300-6 du code de l'urbanisme)

Justification et contenu de la Mise en compatibilité (MEC) du PLU

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) / Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) / Evaluation environnementale

Le PLU révisé a été approuvé par le Conseil Municipal du 18 décembre 2018.

La MEC du PLU est nécessaire dans la mesure où le PADD doit être amendé pour être mis en cohérence avec le Projet.

➤ **Le PADD et PLU : un complément et une harmonisation pour les projets futurs.**

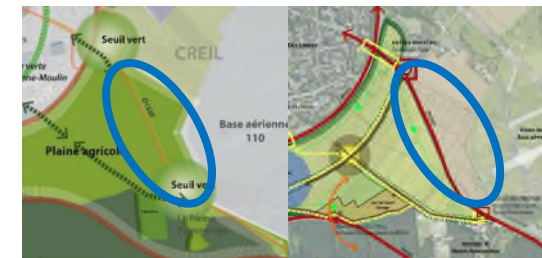
Mettre en harmonie les cartographies et dispositions du PADD, du règlement et du plan de zonage avec le Projet.

➤ **Une actualisation de l'évaluation environnementale avec le Projet**

L'évaluation environnementale du PLU approuvé en 2018 ne tient pas compte de la mutation prévue sur la Zone 2AU dans son analyse. Or le Projet s'implante pour partie sur ce Zonage. Cette évaluation est donc nécessaire vis-à-vis du Projet.

➤ **Création d'une OAP pour le Projet d'ensemble**

L'OAP étant obligatoire sur les zones AU, elle sera élaborée et étendue à l'ensemble du périmètre du Projet ALATA VI.



PADD

OAP

DIAGNOSTIC ECOLOGIQUE

Etude de la faur



Figure 28 : Cartographie de synthèse des enjeux écologiques

Raisons qui justifient une Mise en compatibilité du PLU – Zonage

➤ **Une réécriture du zonage 2AU en adéquation avec le site du Projet**

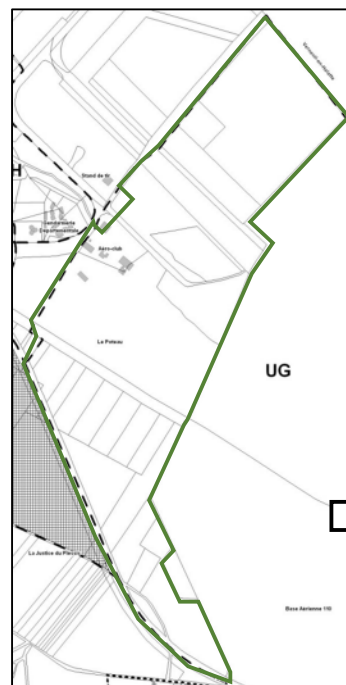
Le passage de la Zone UG en zone 2AU, au vu de la reconversion du site prévue et de la réflexion souhaitée par la ville pour accueillir un projet dans la continuité du Parc ALATA, et en lien avec ses activités, était une étape transitoire et nécessaire.

La Zone 2AU prévoit en effet que : « *Située dans la partie Sud-Est de la commune, cette zone correspond à l'emprise aéronautique de la Base aérienne militaire 110 de Creil, qui n'est plus en activité à ce jour. L'objectif de cette zone peu ou pas desservie par les réseaux est de s'orienter vers une reconversion en lien avec les zones d'activités voisines pour renforcer le rôle de Creil, ville centre de l'agglomération. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU à l'appui d'un projet global portant programmation et orientations d'aménagement* » (OAP).

Le projet nécessite désormais pour sa réalisation un changement de zonage d'une partie de la Zone 2AU en la faisant passer en 1AU, et proposer un règlement adapté au projet afin qu'il réponde aux objectifs que la ville s'est fixé.

Cette réécriture du zonage permettrait également de reclasser en Zone N une autre partie de la Zone 2AU ainsi qu'une petite partie de la Zone UG (pointe Sud-Est) située à l'intérieur du projet, d'une surface d'environ 4 ha, afin de créer et de pérenniser un espace naturel dédié à l'avifaune (mesure compensatoire).

PLU 2009



PLU 2018



PLU 2022



Projection du Zonage après MECPLU

Contour future OAP

Loi BARNIER (L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme)

Raisons qui justifient une Mise en Compatibilité du PLU➤ **Adapter l'application de la Loi BARNIER**

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, issu de la loi "Barnier" relative au renforcement de la protection de l'environnement a pour objectif de préserver la qualité d'aménagement aux abords des grands axes et notamment en entrée de ville. Le but est donc d'adapter la largeur de la bande de protection en fonction de la qualité du projet proposé et des efforts formulés en matière d'aménagement tant architectural que paysager, afin de qualifier notamment une entrée de ville comme défini dans le PADD.

Modifier l'application de la loi BARNIER le long de l'axe concerné (RD 1330) en passant d'une largeur de bande de 75m à 50m, un changement motivé par un travail de requalification de l'entrée de ville qui répond aux orientations actuelles du PADD, et particulièrement adapté au projet et à ses futurs aménagements, tant sur la qualité architecturale d'un front bâti (continuité sur l'angle entre l'avenue de la forêt d'Halatte et la RD 1330) que sur une ambiance paysagère clairement identifiée (cohérence d'ensemble, limitation des effets de ruptures paysagères, continuité écologique...).

En accueillant le Projet sur l'ancien site de l'aéro-club, celui-ci ajoute une pierre à l'objectif de requalification des entrées de villes historiques, en lien avec la requalification des parcs d'activités périphériques (Parc ALATA), et l'ouverture aux espaces naturels et agricoles ouverts (Plaine agricole, des sports et des loisirs).



DECLARATION DE PROJET / MISE EN COMPATIBILITE DU PLU



Sur le contenu du dossier pour l'enquête publique

Il comportera deux volets :

- **Un volet relatif au projet** qui doit en donner les principales caractéristiques (programme prévu, insertion du projet dans son environnement, principales caractéristiques urbaines, architecturales et environnementales, surface de plancher globale...), préciser les raisons pour lesquelles du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu et justifier son caractère d'intérêt général.

Il n'est pas nécessaire à ce stade de joindre tous les dossiers de demande d'autorisation (permis de construire notamment), déposés ultérieurement.

Comme le relève la doctrine :

« la demande de mise en compatibilité nécessite d'avoir déterminé, de manière suffisamment précise, les contours du projet sans que toutefois l'ensemble des caractéristiques techniques qui feront l'objet du permis de construire ultérieur ne soient nécessaires à ce stade. L'opérateur privé peut ainsi attendre l'issue de la procédure de mise en compatibilité avant de lancer les études pré-opérationnelles des travaux ».

- **Un volet relatif à la mise en compatibilité du PLU** qui comporte les différents éléments du PLU (rapport de présentation, règlement, plan de zonage...) mis en compatibilité avec le projet avant / après ainsi qu'un tableau de synthèse des modifications apportées.

Il doit également comprendre le bilan de la concertation, l'évaluation environnementale unique, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage.

Il est prévu de mettre en œuvre une procédure commune avec évaluation environnementale unique (PLU, PA, IOTA) faisant intervenir différents services instructeurs.

Souhait de mise en place de comités de pilotage réguliers avec l'ACSO, Le SCoT, les services de l'Etat, la DDTM, les services instructeurs, le CD60,....

LES GRANDES ETAPES DE LA PROCÉDURE



Menées par la ville de CREIL

Cette procédure se justifie par le fait que la Déclaration de Projet est portée pour un projet sous maîtrise d'ouvrage privée, ce qui ne relève pas d'une quelconque compétence en matière de développement économique, et qui présente un intérêt général non négligeable par l'ampleur du projet et des conséquences économiques qu'il engendrerait.

Lancement de la concertation préalable

- Délibération - conseil municipal - 14 mars 2022

Concertation préalable à la mise en compatibilité du PLU

- Modalités minimales à définir : informations (en mairie + site internet), adresse mail dédiée, etc.
- Bilan de la concertation - conseil municipal - en mai 2022

Evaluation environnementale

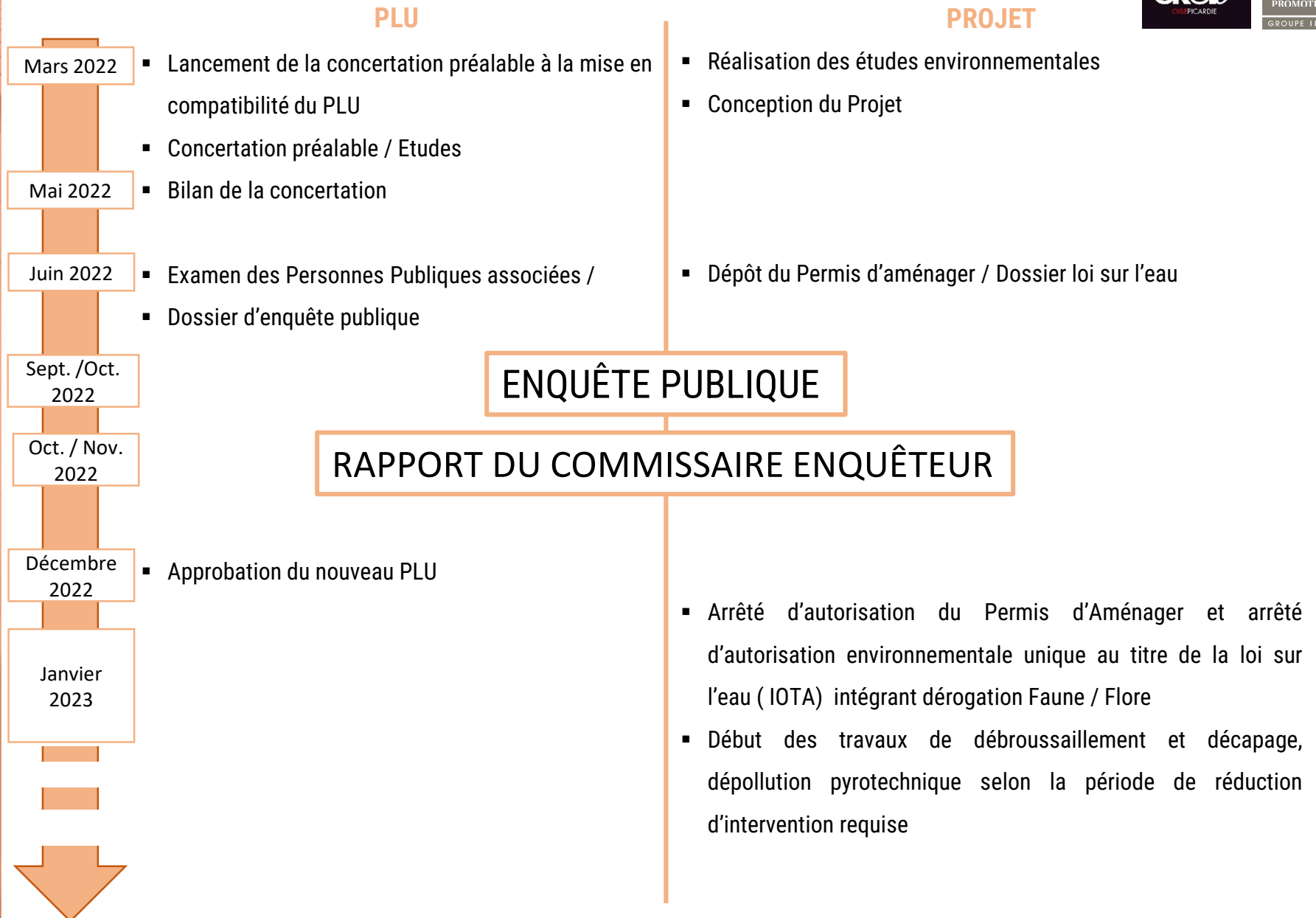
- Il est prévu de conduire **une évaluation environnementale unique** dans le cas de la procédure commune au titre de l'évaluation environnementale du PLU et du Projet (demande d'autorisation environnementale au titre de la loi sur l'eau intégrant une dérogation faune flore et Permis d'Aménager). Cette dérogation est impérative pour les travaux de dépollution pyrotechnique du site, travaux préalables nécessaires à tout aménagement et construction.

Dossier d'enquête publique

- Il devra comprendre un volet relatif au Projet et un volet relatif à la mise en compatibilité du PLU

Approbation

- Délibération conseil municipal - Mi-décembre 2022 (date à fixer)



DESCRIPTION DU PROJET

UNE LOCALISATION PERTINENTE

LES OBJECTIFS DU PROJET / REPONSES AUX BESOINS ET OBJECTIFS DU GRAND CREILLOIS

UNE VISION GENERALE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

FUTURE OAP DU PLU : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

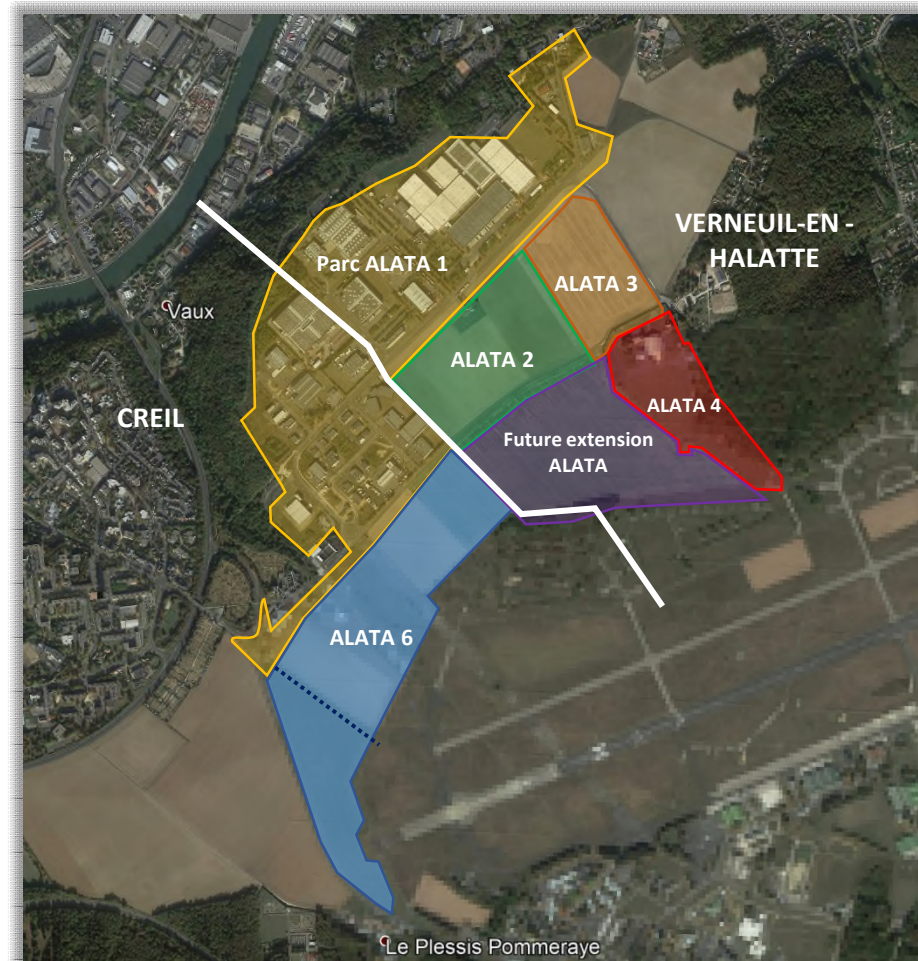
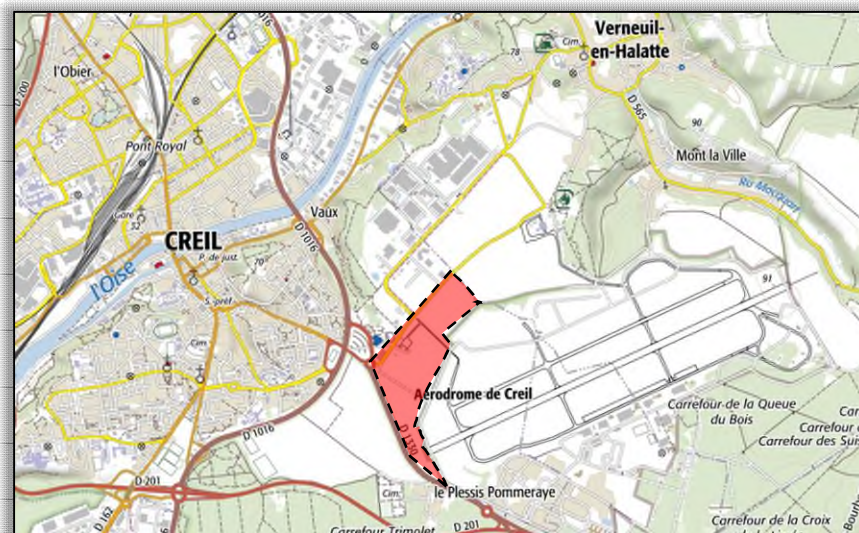
LE PROGRAMME DE CONSTRUCTIBILITE

LES MESURES D'INSERTION ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

UNE LOCALISATION PERTINENTE POUR UN DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

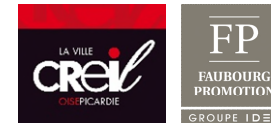
- Aux portes de l'agglomération Parisienne, en entrée de ville Est
- A la croisée d'axes de communication majeurs

Le projet est implanté sur un site d'envergure à proximité immédiate de la RD 1330 et 1016



UNE LOCALISATION PERTINENTE

CONFORME AUX OBJECTIFS DU SCOT DU GRAND CREILLOIS



- Un projet situé dans l'Agglomération de Creil Sud-Oise (ACSO), couverte par le SCoT du SMBCVB approuvé le 26 mars 2013. Révision du SCoT en cours.
- Sur un espace prônant le développement économique pour le développement et prévu au PLU de CREIL ainsi que dans le SCoT depuis 2013.
- Dans un contexte soulignant une absence d'alternatives en matière de création de nouveaux fonciers ayant pour vocation le développement économique.
- Le SCOT en vigueur a inscrit dans son DOO (Documents d'objectifs et d'orientations) le projet d'extension du Parc ALATA sur le territoire de la commune de Creil comme unique solution d'extension de parcs existants à l'échelle du Territoire du Grand Creillois.

Répartition du projet d'ALATA VI :

- Environ 43ha d'anciens glacis de la base aérienne 110, répartis sur les zones UEd et 2AU, et identifiés comme friches ou non catégorisés.

Délimitation des espaces à vocation exclusivement économique
Les zones à vocation exclusivement économique sont les suivantes :

- Zone du Renoir à Saint-Leu-d'Esserent / parc à cendres / Station d'épuration à Creil.
- Le Petit Thérain à Saint-Leu-d'Esserent
- Secteur Arcelor, Still Goss et Akzo Nobel à Montataire
- Ecoparc : Zone industrielle et pôle chimique Nogent-sur-Oise / Villers-Saint-Paul
- Zone de Mogneville (en projet)
- Parc Alata de Creil / Verneuil-en-Halatte
- Zone artisanale de Creil / Saint-Maximin

Destination des espaces à vocation exclusivement économique
Ces espaces, identifiés sur la carte 4, sont strictement dédiés à l'accueil d'activités économiques prioritairement à vocation industrielle. Les communes veilleront à ce que l'implantation de commerces y soit très limitée et réservée à l'accueil de services aux entreprises, aux services publics et à leurs employés. Pour ces territoires, la règle concernant la mixité fonctionnelle ne s'applique pas mais les collectivités devront optimiser au maximum ces espaces.

Pas de nouvelles zones à vocation économique dans le Grand Creillois
Le Grand Creillois n'envisage pas la création de nouvelles zones d'activité en étalement urbain autres que celles déjà inscrites dans les PLU, soit 30 hectares de terres agricoles. Les zones actuelles ne pourront pas faire l'objet d'extension sur des zones agricoles sauf Alata.

le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) p.25,

3.8.2. Pour l'activité économique
Opportunités foncières à vocation économique

Fin 2011, l'analyse des PLU et POS fait apparaître 110 hectares à vocation économique disponibles.

Concernant la typologie de ces 110 hectares, on trouve :

- 30 hectares d'opportunités foncières NA-AU ;
- 90 hectares d'opportunités foncières en renouvellement urbain, dents creuses, etc.

Parmi les 30 hectares d'opportunités foncières localisés en zone NA-AU, environ 20 sont localisés sur la future zone d'activité de Mogneville qui fait l'objet fin 2011 d'études d'impact sur l'environnement.

ces disponibilités foncières, le territoire compte deux importants projets en cours de réalisation et localisés sur des terres agricoles. Ces deux projets localisés à Laigneville (secteur de Saillerville) et Monchy-Saint-Eloi (secteur de la Croix blanche) disposent encore de disponibilités foncières.

Objectifs de consommation maximale pour la période 2012 / 2022

Enfin, en plus de ces terres agricoles, le Grand Creillois compte environ 90 hectares de terrains en friches à vocation économique, localisés principalement dans les territoires à vocation exclusivement économique dans le DOO (Parc Alata, Zone industrielle Villers / Nogent).

Le diagnostic du SCoT, le PADD et le DOO ont fait apparaître la nécessité pour le territoire de réhabiliter ses friches en priorité, avant de conquérir de nouveaux espaces agricoles.

Pour favoriser la réhabilitation des friches localisées en cœur d'agglomération, Etant donné les opportunités foncières existantes et notamment celle de Mogneville, Le SCoT mobilise comme objectif de consommation maximale :

- 30 hectares de terres agricoles pour le développement vocation économique.

Tableau 3
Opportunités foncières à vocation économique dans le Grand Creillois fin 2011 en hectare

| | Autre | ER | Friche | NA-AU | Total |
|------------------------------|-----------|------------|-----------|-----------|------------|
| Sans projet | 40 | - | 40 | 10 | 90 |
| Etudes en cours (Mogneville) | - | - | - | 20 | 20 |
| Total | 40 | 0,0 | 40 | 30 | 110 |

le rapport de présentation du SCoT p.364,

UNE LOCALISATION PERTINENTE

CONFORME AUX OBJECTIFS DU PLU ACTUEL

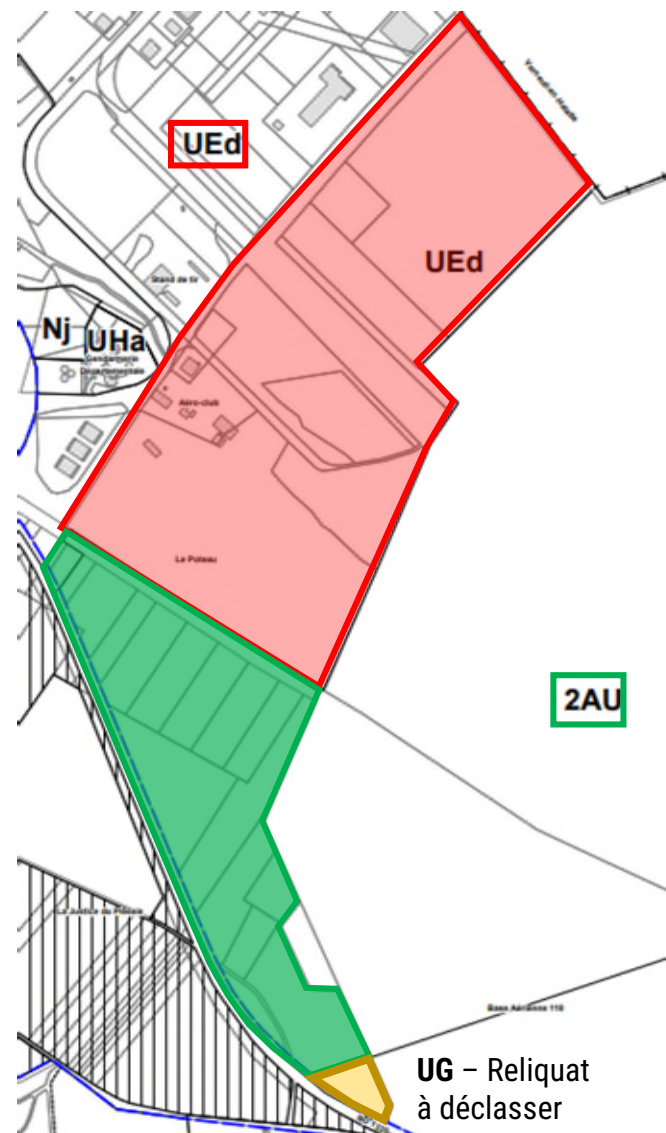
Un secteur voué à accueillir le projet : Objectif: s'orienter vers une reconversion en lien avec les zones d'activités voisines.

Zone UEd - Zone à vocation économique qui :

- Couvre le Parc technologique Alata dont la vocation dominante est l'accueil d'activités de production, de services et de recherche .
- Comprend des terrains situés entre le Parc Alata et les pistes de la base aérienne Site ALATA VI) sont également concernés.
- Permet les constructions et installations accueillant des activités d'industrie, à condition qu'elles ne comportent aucune nuisance pour le voisinage, ni de risques susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et que toutes dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant.

Zone 2AU - Caractère et Vocation de la Zone (Extrait du PLU)

« Située dans la partie Sud-Est de la commune, cette zone correspond à l'emprise aéronautique de la Base aérienne militaire 110 de Creil, qui n'est plus en activité à ce jour. L'objectif de cette zone peu ou pas desservie par les réseaux est de s'orienter vers une reconversion en lien avec les zones d'activités voisines pour renforcer le rôle de Creil, ville centre de l'agglomération. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU à l'appui d'un projet global portant programmation et orientations d'aménagement. Des études environnementales devront également être menées sur ce site lorsque le projet sera précisé et avant son ouverture à l'urbanisation. »



UG – Reliquat
à déclasser

LES OBJECTIFS DU PROJET

Un pôle économique et d'emplois, à faire évoluer vers l'excellence

La stratégie économique portée par la Ville s'inscrit dans **une dynamique de reconversion et modernisation de l'économie** en confortant les services aux entreprises et en favorisant l'innovation, la formation et le développement de nouvelles filières. Elle s'appuie sur les orientations suivantes :

- **Disposer d'une offre foncière et immobilière suffisante en adéquation avec les besoins des entreprises** (besoins actuels et besoins anticipés). Cette offre doit se construire par la reconquête et requalification des parcs existants dédiés aux activités économiques, l'extension du Parc ALATA, l'évolution des tissus industrialisés et les surfaces envisagées dans le cadre du projet « Gare cœur d'agglomération ».

PLU de CREIL – 2018 - Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / (P.12) Orientation 1 : Un pôle économique et d'emplois, à faire évoluer vers l'excellence

Un projet qui permet de :

- Favoriser l'émergence de nouvelles filières d'excellence et faciliter la constitution d'un pôle de compétitivité
- Anticiper l'évolution des entreprises en répondant à un besoin de repositionnement sur un site plus adéquat : proposer en amont aux entreprises qui le souhaitent des sites alternatifs sur le territoire de l'agglomération
- Faire monter en puissance l'offre de services, en réponse à une forte demande et une saturation du foncier sur les zones d'activités existantes
- Pallier la perte prévisible d'emplois liée à l'évolution de la base aérienne (cessation de l'activité aéronautique) par la valorisation du potentiel foncier ainsi libéré (valorisation d'une offre d'activité économique à dominante activités à haute valeur ajoutée)
- Contribuer à la transition énergétique avec le développement d'énergies / ressources renouvelables et de constructions bas carbone
- Diversifier la biodiversité sur site
- Favoriser la densité verticale pour limiter les emprises

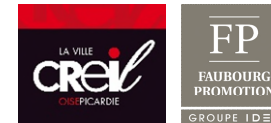
DES REPONSES AUX BESOINS ET OBJECTIFS DE CREIL

Soulignent l'INTERET GENERAL du projet

- *Etat des lieux des demandes et besoins territoriaux*
- *Bilan Avantages / inconvénients du site de Creil*
- *Inscription dans les objectifs de développement économique et durable*
- *Décarbonation des mobilités*
- *Station hydrogène*
- *Inscription dans la transition énergétique*
- *Aménagement d'espaces naturels sur le projet favorisant la diversité, la richesse écologique aujourd'hui appauvrie*








UNE VISION GENERALE DES ENJEUX D'AMENAGEMENT

pour appréhender les effets du Projet de manière globale



Au sein des 42 ha, le maitre d'ouvrage privé s'engage à :

- **Créer un paysage d'entrée d'agglomération** Loi BARNIER sur la RD 1330, front végétalisé de qualité en haies multi strates favorable aux déplacements de l'avifaune
- **Créer une nouvelle desserte propre au site**, comprenant Voiries principales et secondaires, pistes cyclables, noues et végétations.

-  Sens des circulations internes et accès
-  Espace de compensation créé
-  Voiries départementales RD 1330 et 1016 / voirie communale
- Espaces communs aménagés :**
-  Voiries principales et secondaires
-  pistes cyclables, noues, végétation
-  Accès d'entrée depuis RD 1330
-  Aménagements de fluidification du secteur RD 1330 et du giratoire RD1330xRD1016xAv. de la Forêt d'Halatte

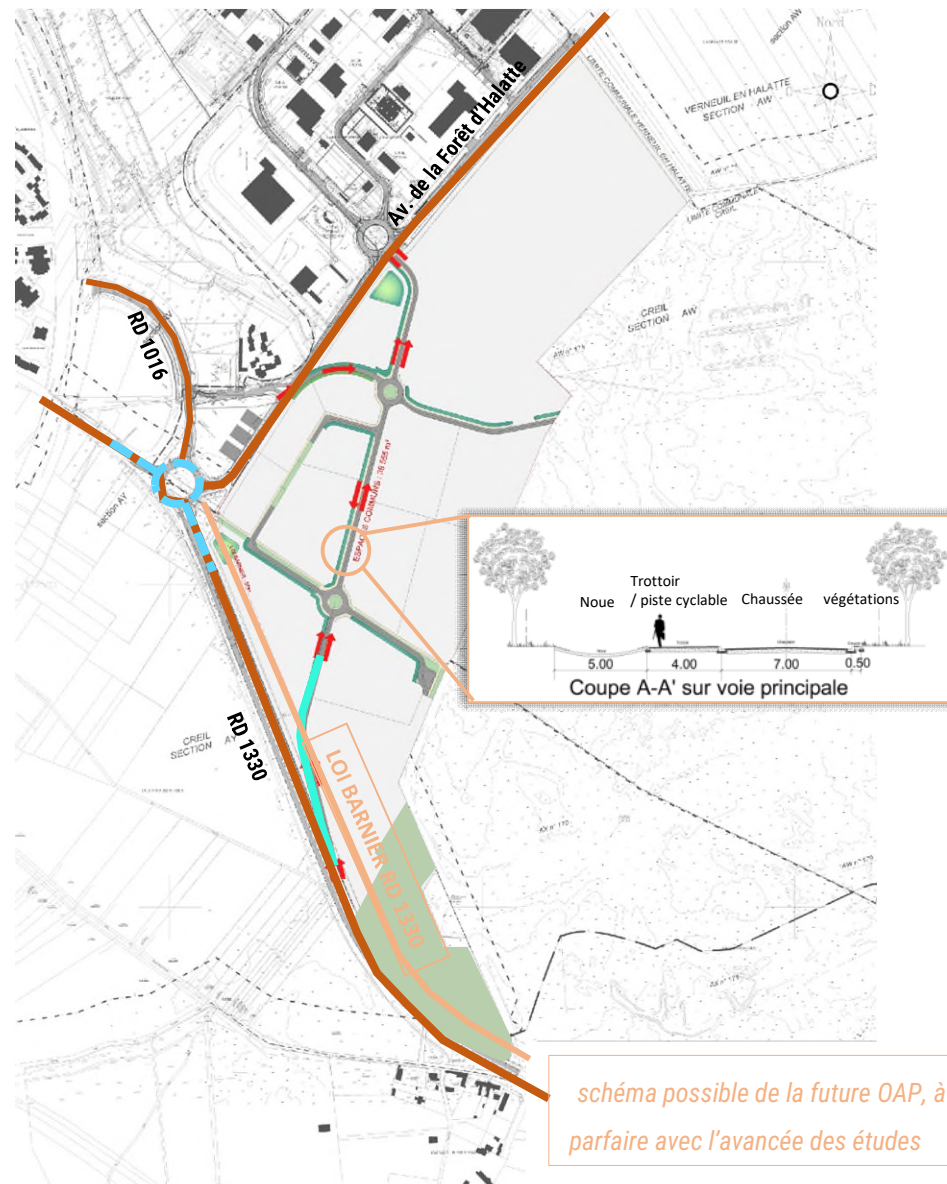


schéma possible de la future OAP, à parfaire avec l'avancée des études

Le projet en quelques chiffres

Le projet s'oriente vers les dispositions suivantes :

- **Une surface d'espaces verts à travers l'ensemble du site supérieure aux 15% minimum attendus sur l'unité foncière, en complément de la surface de mesure compensatoire dédiée à l'avifaune et des espaces verts des parties communes (noues, bassins végétalisés, végétations)**
- **Une emprise de sol inférieure à 60 %**
- **Des emprises au stationnement qui respecteront les droits à construire en vigueur, à savoir :**

Pour les bureaux, 1 place pour 30 m² de SDP.

Pour l'artisanat, 1 place pour 100m² de SDP

Pour l'industrie, 1 place par tranche de 200m² SDP.

Pour l'hébergement hôtelier, 1 place pour 80 m² de SDP. •

Pour les entrepôts, 1 place par tranche de 300m² de SDP pour les bâtiments inférieurs à 50 000m² et 1 place par tranche de 450m² de SDP pour les bâtiments supérieurs à 50 000m²

Des zones de hauteurs qui n'excéderont pas:

- 20 mètres pour l'industrie et les entrepôts
- 16 mètres pour les bureaux, l'artisanat, l'hébergement hôtelier

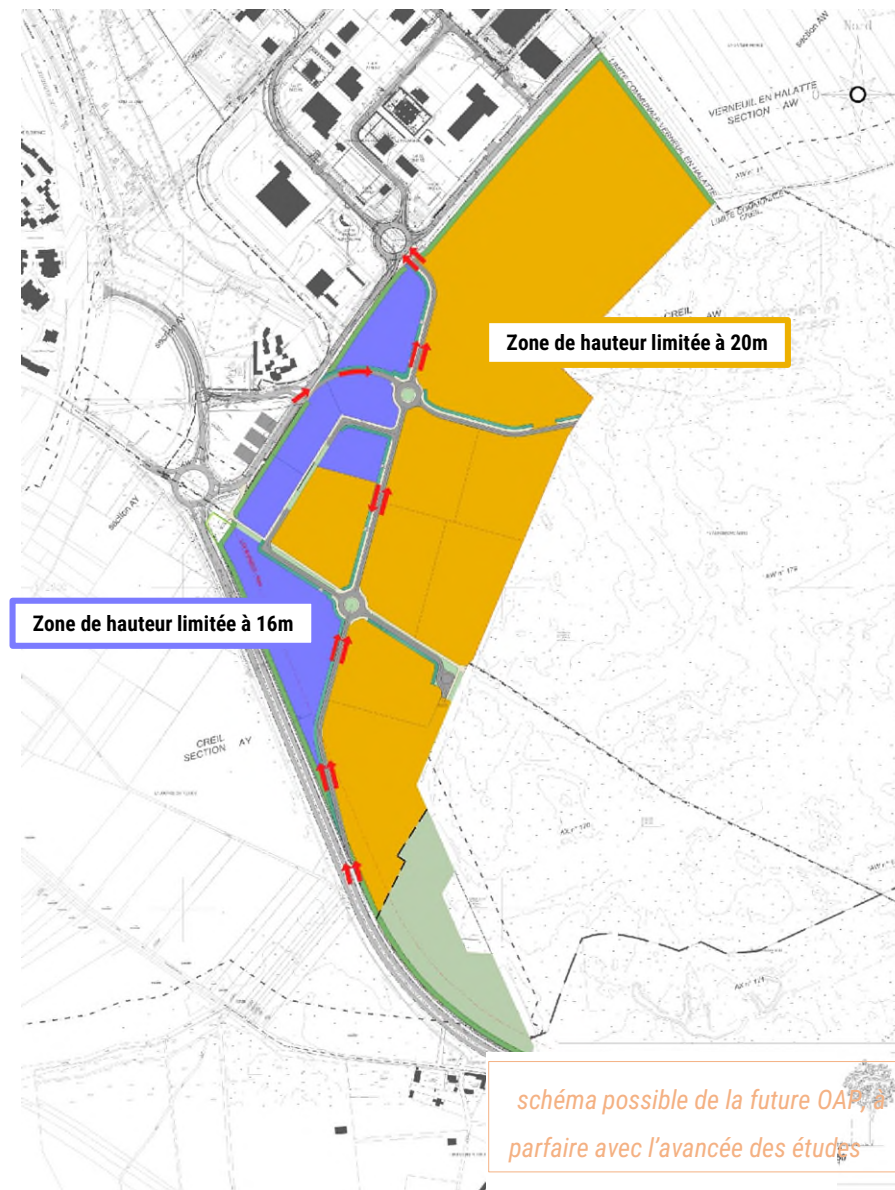


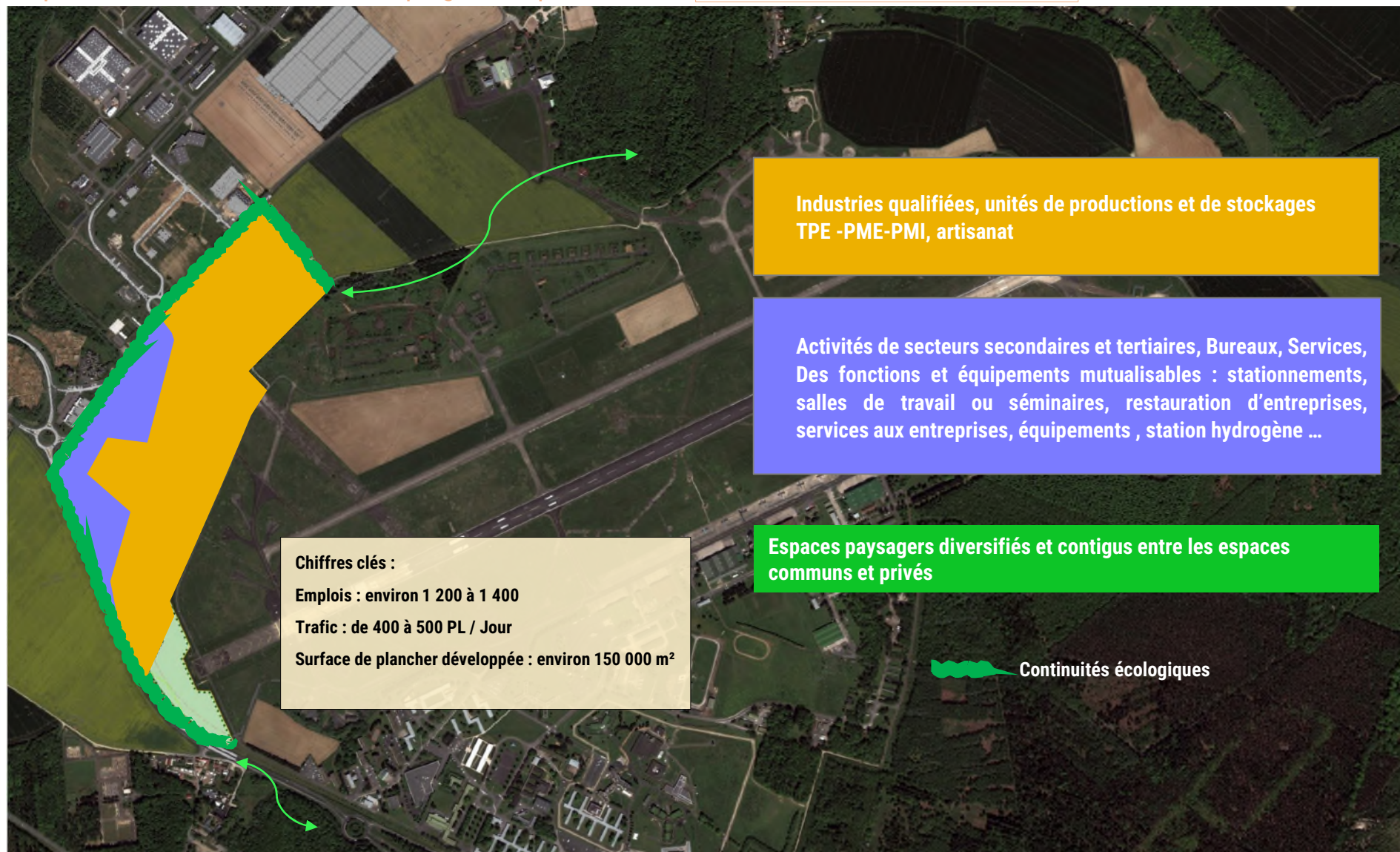
schéma possible de la future OAP à parfaire avec l'avancée des études

TRADUCTION DANS UN SCHEMA DIRECTEUR DE COMPOSITION

PROGRAMME DE CONSTRUCTIBILITE

Un parc multi-activités : données du programme prévisionnel

schéma possible de la future OAP, à parfaire avec l'avancée des études




Industries qualifiées, unités de productions et de stockages
TPE -PME-PMI, artisanat

Activités de secteurs secondaires et tertiaires, Bureaux, Services,
Des fonctions et équipements mutualisables : stationnements,
salles de travail ou séminaires, restauration d'entreprises,
services aux entreprises, équipements , station hydrogène ...

Chiffres clés :
Emplois : environ 1 200 à 1 400
Trafic : de 400 à 500 PL / Jour
Surface de plancher développée : environ 150 000 m²

Espaces paysagers diversifiés et contigus entre les espaces
communs et privés

 Continuités écologiques

BIODIVERSITE

Favoriser les logiques de « Grand Evitement » afin de préserver les espaces à haute valeur écologique (ERC)

Plantation d'arbres, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, création de nichoirs, larges espaces végétalisés...

Continuités écologiques



QUALITE DE VIE, D'USAGE

Projet pensé au-delà de l'échelle du parc : mobilités, mutualisation des services, mutualisation de la production et la consommation d'énergie,

Qualité des espaces communs et des dessertes routières

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Contribuer au rayonnement du territoire

Soutenir le développement de l'économie française

Volonté de ré-industrialisation post-covid (vulnérabilité éco sociale) dépendance des importations : développer les capacités de production de nos territoires

Développer la valeur ajoutée et l'emploi local

Garantir le modèle économique

ENERGIE

Utilisation de matériaux bio sourcés

Contribuer à la transition énergétique

Parc à énergie positive, bâtiment bas carbone

Diminuer la consommation d'énergie non renouvelable



Pour un développement territorial décarboné : SOBRIÉTÉ, EFFICACITÉ ET ÉNERGIES RENOUVELABLES



01 42 68 86 30

FAUBOURG-PROMOTION.COM



CRÉATEUR D'IMMOBILIER D'ENTREPRISE