

■ **Annexe n°1 : tableaux synthétiques des avis et remarques des personnes publiques associées (PPA) sur la mise en déclaration de projet d'ALATA VI**

Envoyé en préfecture le 16/10/2025
Reçu en préfecture le 16/10/2025
Publié le 16/10/2025
ID : 060-216001743-20251016-26DEL_CM131025-DE



Observations des PPA
Conseil Départemental de l'Oise
<u>-Classement réglementaire de la zone ALATA VI au PLU :</u> Compte tenu du caractère agricole et non aménagé du site, le choix d'un classement en zone à urbaniser (indicatif AU) aurait été préférable à celui de zone urbaine (indicatif U). <u>-Consommation d'espace :</u> Le réservoir du foncier économique propose encore des ressources, avec notamment les secteurs ALATA III et V qui sont fléchés telles « des réserves pour extensions ». L'argumentaire justifiant l'aménagement de ALATA VI, alors que le « stock » de foncier n'est pas épuisé, mérite d'être consolidé dans la notice explicative au vu des contextes réglementaire et législatif actuel (loi Climat et Résilience, ZAN...). Ceci est d'autant plus vrai que la commune de VERNEUIL-EN-HALATTE révisé actuellement son PLU et que le projet de PADD en cours de validation par le Conseil Municipal confirme le développement du Parc ALATA sur les parcelles actuellement classées en zone agricole (déclassement de la zone agricole au profit d'une zone à vocation économique). De plus, la notice fait référence au SRADDET opposable des Hauts de France approuvé en 2020, et notamment de l'obligation de « réduction de moitié » de la consommation d'espace d'ici l'horizon 2031. Pour rappel, la modification du SRADDET en cours annonce une réduction de 60.49% de la consommation d'espace (et non plus de 50%) pour l'intercommunalité de l'Agglomération Creil Sud Oise. Il conviendra, selon le croisement des calendriers des procédures, d'actualiser si besoin les références chiffrées du SRADDET. <u>-Aménagements routiers :</u> Le Département a bien noté les dispositions concernant l'aménagement du giratoire RD1330 / RD1016. Pour mémoire, le Conseil départemental est disposé à s'engager avec l'aménageur et le Syndicat Mixte du Parc ALATA dans l'aménagement dudit giratoire. Il est convenu entre ces partenaires que les travaux réalisés se feront dans le cadre d'une Participation à la réalisation des Equipements Publics Exceptionnels (PEPE) conformément aux dispositions de l'article L.332-8 du Code de l'Urbanisme, avec un financement apporté par l'aménageur. Comme le rappelle la notice explicative à plusieurs reprises, l'adaptation du giratoire se fera sous maîtrise d'ouvrage départementale. Le Département a invité les partenaires susmentionnés à inscrire ces dispositions dans un cadre conventionnel. Le Département délibérera en septembre 2024 sur cette convention. Le principe de « bretelle » aménagée depuis la RD1330 vers le site ALATA VI est connu du Département. Ce nouvel aménagement routier fera l'objet d'une permission de voirie du Conseil départemental de l'Oise. <u>-Gestion du stationnement :</u> La notice précise que « le stationnement nécessaire aux activités économiques sera aménagé au sein des lots privés et que toutes les zones d'attente, aires de manœuvres et de livraisons devront être gérées au sein des parties privatives pour ne créer aucune gêne sur les espaces communs ». Le règlement écrit est à compléter pour introduire ces dispositions (pas de portée réglementaire si uniquement dans la notice). Une question se pose : est-ce que ce stationnement sur les parties privatives sera clos ? le cas échéant, son accessibilité limitée par les horaires d'ouverture des entreprises pourrait poser des problèmes (stationnement des poids-lourds sur l'espace public). Concrètement, sur la parcelle privée, on peut prévoir une zone à l'intérieur de l'emprise close, et une zone hors emprise close pour le stationnement d'attente lorsque le site est fermé. Enfin, compte-tenu de la superficie de la zone et du flux de poids-lourds généré par les activités accueillies, le Département recommande vivement la prise en compte d'un besoin en stationnement tampon pour l'ensemble de la future zone économique afin d'éviter des perturbations sur le réseau départemental voisin (RD1330) et sur le réseau viaire interne du Parc ALATA. Le règlement écrit doit être complété dans ce sens ainsi que le cahier des charges du PA relevant du droit privé. Aucun stationnement doit se faire sur le réseau départemental. Il reviendra demain au syndicat du parc et aux communes d'exercer leur police sur les voiries internes dans l'intérêt du Parc. Le Département est en cours d'élaborer une charte PL (en cours d'écriture) et a entrepris une démarche partenariale, avec notamment des échanges avec les EPCI. <u>-Gestion des eaux pluviales :</u> La notice indique que « l'aménagement intercepte les bassins versants communiquant avec les parcelles agricoles et interfère avec la pente naturelle d'écoulement ». Elle confirme que « la gestion des eaux est un sujet à prendre en compte avec notamment la gestion des eaux en amont et la mise en place de noues pour limiter le ruissellement vers les futurs bâtiments ». Le site en question ne présente pas de problématiques majeures liées à l'eau. Les intentions affichées dans la notice de présentation concernant la gestion des eaux pluviales sont plutôt vertueuses (infiltration à la parcelle, installation de noue, végétalisation importante, notamment des espaces de stationnement, recommandation d'utilisation de matériaux perméables...). Néanmoins, cela pourrait être davantage retranscrit dans le règlement, par exemple : pour la réalisation des places de stationnement, le règlement pourrait imposer un pourcentage minimum de perméabilisation et encourager, dès lors que rien ne s'y oppose, le recours à des matériaux poreux. De même, le règlement pourrait inciter à l'installation de toitures végétalisées dès lors que cela est possible. Enfin, pour s'inscrire encore davantage dans les objectifs de sobriété et d'optimisation de la disponibilité de la ressource en eau inscrits au Plan Eau, le projet pourrait encourager la récupération des eaux pluviales et engager une réflexion sur la réutilisation de ces dernières dans le cadre d'un usage non-domestique (eaux grises pour les sanitaires, eaux usées traitées pour arrosage...). <u>-Remarques générales sur le dossier :</u> <u>Sur le PADD :</u> Les cartes figurant aux pages 16 et 25 sont à actualiser afin de faire figurer le site ALATA VI. <u>Sur le règlement écrit :</u> -Alors que les habitations sont autorisées sous conditions, ne faudrait-il pas ajouter l'obligation que ces dernières soient aménagées dans le volume des bâtiments à usage d'activités autorisés ? cette précaution réglementaire peut éviter qu'une maison à usage d'habitation soit, à postériori, détachée de l'ilot économique. -Proposition que les affouillements/exhaussements soient autorisés également pour des motifs paysagers. -Exigence que l'interdiction d'accès sur la RD1330 soit textuellement repris dans le règlement.

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 16/10/2025

Publié le 16/10/2025

S²LOW

ID : 060-216001743-20251016-26DEL_CM131025-DE

Préfecture de l'Oise
L'Etat bloque depuis 4 ans l'extension d'Amazon sur Senlis à cause de la gestion non maîtrisée des flux poids lourds (circulation, stationnement sur le domaine public). L'Etat sera vigilant à ce que le projet ALATA VI ne bloque pas les remontées de file aux heures de pointe. Vis-à-vis de la consommation foncière engendrée par le projet ALATA VI, les deux EPCI (ACSO + CCPOH) ont demandé que les zones ALATA soit reconnues d'intérêt régional dans la modification du SRADDET (Intégration des objectifs de la loi Climat et Résilience et de sa trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols). Il est dommageable que le SCoT du Bassin Creillois n'ait pas fait cette demande car les personnes publiques officielles concertées dans le cadre de la modification du SRADDET sont les structures gestionnaires de SCoT. Ces dernières peuvent encore faire remonter leurs doléances à la région jusqu'au 20 juillet 2024 inclus.
Préfecture de l'Oise
Vis-à-vis du SCoT il n'y a pas de sujet de compatibilité et pas d'opposition au projet d'ALATA VI.
Syndicat Mixte du Parc Alata
La convention PEPE tripartite entre le Conseil Départemental, Faubourg Promotion et le Syndicat Mixte du Parc Alata sera validée lors du conseil syndical du 02 octobre 2024.
Agglomération Creil Sud Oise (ACSO)
L'ACSO indique que la station de Villers-Saint-Paul desservant le site ALATA VI arrive presque à saturation.
Chambre d'Agriculture de l'Oise
-Le projet ALATA VI consacré à l'accueil d'un parc multi-activités sur 43 ha se traduit par la consommation de 35ha de terres agricoles. A cette consommation d'espace agricole projetée pour l'accueil d'activités s'ajoute celle destinée à la compensation environnementale sur terres agricoles soit 4,5 ha au sein du site et 5,8 ha hors site. Ces terres aujourd'hui cultivées seront alors consacrées à la création d'une « prairie de fauche extensive » non agricole. C'est la double peine pour le monde agricole. A la consommation d'espace agricole directe s'ajoute une consommation de potentiel de production agricole. Nous vous demandons de prévoir la compensation environnementale sur site et non hors site. Par ailleurs, cette compensation environnementale sur terres agricoles se cumule à celles projetées dans le cadre de Photosol et de MAGEO. Une réelle réflexion sur la mutualisation de sites de compensation environnementale doit être menée afin de préserver la vocation des terres agricoles et d'assurer la souveraineté alimentaire. -La rédaction du chapitre « un choix de reconversion économique et énergétique » (page N°60) nous interpelle. Il est ainsi écrit « l'urbanisation de ce site permet de conforter la vocation agricole sur d'autres sites très productifs où l'agriculture sera préservée et privilégiée. C'est le cas notamment de l'Ouest du site sur le « pôle agricole de loisirs » prévu au PLU de Creil ou des plateaux en rive droite de l'Oise ». - o Quel est le lien de cause à effet entre l'urbanisation de ce site et la préservation de la vocation agricole d'un autre site ? - o Quant à l'illustration de préservation de site très productif « pôle agricole de loisirs », il est inadapté sachant que les parcelles agricoles visées sont zonées dans le PLU en zone AUI « secteur plaine agricole, des sports et loisirs » où il est envisagé de réorienter les productions agricoles actuelles vers de nouvelles productions ou activités (maraichage, permaculture, centre équestre) et de créer des espaces de loisirs de détente, d'équipements sportifs sur plus de 60 ha. Il est alors difficile de parler de préservation de site agricole productif ! Nous vous demandons de revoir cet argumentaire. Les remarques formulées ci-dessus nous amène à émettre un avis réservé sur cette déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Creil au regard de la consommation directe et indirecte (compensation environnementale) de surfaces agricoles engendrées par le parc ALATA VI.
Chambre de Commerces et d'Industrie de l'Oise (CCi)
L'OAP prévoit une entrée à partir de la RD 1330 (« accès [...] aménagé via une pénétrante en sens « entrant » uniquement vers ALATA VI ») et un ou plusieurs accès au parc « ALATA VI » à partir de l'avenue de la forêt d'Halatte (« création d'une entrée et/ou raccordement (entrées/sorties) sur le giratoire existant »). Afin de « diluer » les flux, est-il possible de prévoir deux sorties au moins pour le parc « ALATA VI » en parallèle des deux entrées au moins déjà prévues ? - L'OAP précise « toutes les zones d'attente, aires de manœuvres et de livraisons devront être gérées au sein des parties privatives [...] » : cet énoncé réduit les possibilités de mutualisation des équipements alors qu'une zone d'attente ou une aire de manœuvres pourraient être partagées (activités aux horaires de fonctionnement différents...). - L'OAP note « Ponctuellement, les plantations devront [...] offrir des fenêtres paysagères permettant d'ouvrir la vue jusque dans les lots privatifs ». Cet énoncé pourrait être questionné, certaines activités pouvant rechercher une certaine discrétion. - En secteur UXa, le règlement interdit les constructions à destination d'industrie et les constructions à destination d'entrepôt. La CCI recommande de retirer cette interdiction afin de ne pas exclure un projet industriel « vitrine » (filière mode et luxe...), des Petites et Moyennes Industries innovantes (impression 3D...) ou encore des centres de données informatiques (constructions faisant partie de la sous-destination de constructions « entrepôt »...). - En secteur UXa, le règlement autorise les « constructions à usage de restauration » uniquement si elles sont « associées à une activité hôtelière ou considérées comme de la restauration d'entreprises » (idem en secteur UXb). Le secteur UXa étant un secteur « vitrine » et certains salariés ne bénéficiant pas d'une restauration d'entreprises (titres-restaurant, prime de déjeuner...), il serait possible d'autoriser plus largement les constructions à usage de restauration. - En secteur UXa, le règlement autorise les CINASPIC uniquement si elles concernent des infrastructures de réseaux ou « des équipements de santé ou de formation en lien avec les établissements autorisés dans la zone ». Le tourisme industriel pouvant être un vecteur de développement, la sous-destination de constructions « salles d'art et de spectacles » (intégrant notamment les musées) en lien avec les établissements autorisés pourrait également être admise. - En zone UX, le règlement demande aux aménagements réalisés de garantir « l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant les eaux pluviales ». Toutefois, ralentir l'écoulement des eaux de pluie permet d'éviter un encombrement des réseaux. Plus globalement, il est désormais recommandé de privilégier au maximum une gestion des eaux pluviales sur site par réutilisation, infiltration... En l'occurrence, l'OAP demande une « gestion hydraulique naturelle » qui semble différente de la gestion hydraulique prévue par le règlement. - En zone UX, le règlement demande aux opérations de « prendre le minimum d'accès sur les voies publiques et privées ». Cette restriction pourrait s'avérer problématique à terme, par exemple pour un site d'activités accueillant un nombre croissant de poids lourds en raison du développement de l'entreprise.

- En zone UX, il conviendrait de préciser le « dispositif de traitement des eaux pluviales » attendu pour toute construction installation industrielle, artisanale ou commerciale n'étant pas encadrée au titre de la législation sur les ICPE et/ou du code de l'environnement. Les dispositifs de type « séparateur à hydrocarbures » (« déshuileur »...) ne sont pas adaptés à la chronique des eaux de ruissellement classiques des aires de stationnement. À ce titre, la disposition du règlement imposant la mise en place d'un séparateur d'hydrocarbures ou d'un système d'épuration équivalent au-delà de 10 places de stationnement pourrait être reconsidérée.

- En secteur UX, le règlement limite l'emprise au sol des constructions à 60 % de la superficie du terrain ou de l'unité foncière. Or, la notice présentant le projet « ALATA VI » indique que l'emprise au sol des « lots privés » sera de 60 % : il serait possible de majorer dès maintenant l'emprise au sol maximale admise par le règlement afin de ne pas entraver à moyen terme les futures extensions des activités qui s'implanteront.

- En secteur UXa, le règlement pourrait porter la limite de hauteur des constructions à 15 m afin de permettre la création de bâtiments comportant plusieurs étages dans un objectif de sobriété foncière.

- En zone UX, le règlement précise que tout projet pourrait être refusé s'il rend nécessaire l'extension ou le renforcement des réseaux d'énergie. En outre, la notice présentant le projet « ALATA VI » indique « pour faire face aux besoins croissants en termes de réseaux, des mesures de limitation des consommations d'eau et d'énergie, et des installations de production d'énergies renouvelables [...] seront réalisables à court et long termes ». Ces éléments pourraient refléter des interrogations quant à la capacité des réseaux à répondre aux besoins futurs, or la présence de réseaux et d'infrastructures capables de satisfaire les besoins des entreprises sur le long terme est un enjeu majeur en matière d'attractivité des zones d'activités.

- En zone UX, il serait envisageable de ne pas limiter à 4,5 m la différence de hauteur entre l'égout du toit et le faitage notamment pour les constructions de grandes dimensions, l'enjeu étant de permettre à celles-ci de disposer d'une toiture de pente adaptée (évacuation des eaux de pluie, résistance au vent...).

- En zone UX, il conviendrait de ne pas limiter à 1,8 m le dépassement de la hauteur maximale admis « pour des raisons techniques ou fonctionnelles », notamment pour les cheminées (la réglementation leur imposant parfois une hauteur minimale afin d'assurer une bonne dispersion des émissions).

- En zone UX, il serait opportun de demander la dissimulation notamment des aires de stockage et de dépôts par une haie vive « ou » par un dispositif d'intégration.

- En zone UX, les dispositions particulières pour les clôtures en limite des espaces naturels ou agricoles pourraient s'appliquer uniquement « en l'absence de réglementation spécifique » (ex : obligations en matière de clôture s'imposant à des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement...).

- En zone UX, les prescriptions en matière de stationnement s'appliquant aux constructions à usage de bureau pourraient être modérées. Par ailleurs, les prescriptions s'appliquant aux entrepôts pourraient être élargies.

- En zone UX, la définition des « espaces libres » pourrait exclure les aires de stockage et de dépôts.

- En zone UX, il serait pertinent de ne pas imposer la réalisation d'un « talus planté » le long de la RD 1330, notamment afin de répondre aux enjeux d'équilibre déblais/remblais pendant les chantiers et de rendre possible la création de noues.

- En zone UX, il serait intéressant de ne pas imposer la plantation d'arbres de « haute tige » au niveau des aires de stationnement, compte tenu des problématiques pouvant apparaître à terme (chute de branches sur les véhicules, ombre sur des panneaux photovoltaïques, impact des racines sur les réseaux...). La possibilité de planter des arbres « de basse tige » pourrait être une alternative s'ajoutant à la possibilité de planter sur la périphérie de l'aire de stationnement.

Éléments de réponses de l'aménageur Faubourg Promotion

-Stationnement et flux de poids lourds : La gestion du stationnement des poids lourds se fait généralement dans les espaces privatifs non clos permettant de créer un parking d'attente d'accès au site. Les flux logistiques seront lissés sur toute la journée.

Dans le cadre des études d'aménagement du site, l'aménageur s'est questionné sur la possibilité d'aménager du stationnement public mais ces derniers n'auront bénéficié que pour des flux externes à ALATA VI. Les emprises réservées sur le domaine public sont uniquement dédiées aux transports en commun. Les lots privés doivent donc gérer leurs flux et des sas d'attente.

-Choix entre photovoltaïque et toitures végétalisées (loi APER) : Les entreprises s'orientent davantage dans le photovoltaïque. Les deux sont possibles et nous souhaitons laisser le choix aux entreprises. Néanmoins, l'analyse coût/exploitation fait que le photovoltaïque est généralement choisi.

Récupération des eaux de pluie : la réutilisation des eaux de pluie devient standard pour les zones d'activités économiques (réutilisation des eaux pour les sanitaires, arrosages des plantations...).

Éléments de réponses de la ville de Creil

Stationnement et flux de poids lourds : L'Etat et le Département ne peuvent pas demander à Creil des aménagements qui n'ont pas été demandés à Senlis pour l'implantation d'Amazon. Ce qui se fera dans ALATA VI sera du bon vouloir de l'aménageur et les problèmes d'ALATA seront réglés à l'intérieur de l'emprise de ses zones d'activités. Des poids lourds stationnement déjà le long des axes du Parc Alata.

Eaux usées : Dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager, l'ACSO a bien communiqué le seuil maximal de rejets d'eaux usées à ne pas dépasser. Ces derniers ne devront pas dépasser les 670 équivalents habitants projetés (avis de l'ACSO en date du 23 janvier 2024). Vis-à-vis des eaux grises, l'ACSO doit relancer sa délégation de services publics (DSP) en 2026. Villers Saint Paul étant saturé, l'ACSO va essayer de réutiliser les eaux grises de la station d'épuration pour d'autres usages notamment industriels.

Eaux pluviales : Il faut savoir que les eaux pluviales de la BA110 sont redirigées directement dans l'Oise.

Organisation de l'enquête publique : Il est précisé que les remarques émises lors de la présente réunion dite des personnes publiques associées seront intégrées au sein d'un compte-rendu d'examen conjoint qui sera lui-même joint au dossier d'enquête publique.

Les remarques des personnes publiques s'étant excusées seront jointes en annexe de ce compte rendu.

Dans le cadre de l'enquête publique, la municipalité et l'aménageur Faubourg Promotion produiront un mémoire en réponse aux différentes remarques des personnes publiques.