



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VILLE DE CREIL



PIECE N° 2

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROUVE LE 13 OCTOBRE 2025

SOMMAIRE

Préambule	5
Le contexte réglementaire.....	5
L'articulation avec les documents supra-communaux.....	5
Le P.A.D.D., clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme.....	5
Le P.A.D.D., l'expression d'une vision partagée	6
Synthèse des enjeux identifiés.....	6
<i>Enjeux programmatiques.....</i>	<i>6</i>
<i>Enjeux urbains.....</i>	<i>7</i>
Les Grands axes du P.A.D.D.	8
AXE 1 : UNE VILLE AU CŒUR DES ECHANGES DU BASSIN DE VIE : UN CENTRE ACTIF DE L'AGGLOMERATION.....	10
Orientation 1. Un pôle économique et d'emplois, à faire évoluer vers l'excellence.....	12
Orientation 2. Un pôle d'équipements de niveau d'agglomération à conforter et valoriser.....	13
Orientation 3. Un pôle de commerces et de services à développer et à dynamiser	13
Orientation 4. Un pôle résidentiel à rééquilibrer	14
Orientation 5. Un pôle urbain plus visible, lisible et accessible	14
Orientation 6. Une « porte touristique » de la vallée de l'Oise et du P.N.R. Oise Pays de France à valoriser.....	17
AXE 2 : UNE VILLE DYNAMIQUE ET ANIMEE : UN CENTRE-VILLE REINVENTE ET RAYONNANT	18
Orientation 1. Restructurer le tissu commercial.....	20
Orientation 2. Rendre lisible un parcours urbain du centre-ville	21
Orientation 3. Valoriser la « Ville paysage » en centre-ville	21
Orientation 4. « Intensifier » le tissu urbain du centre-ville « élargi »	22
Orientation 5. Améliorer le fonctionnement urbain, l'accessibilité et la lisibilité du cœur de ville (maillage, stationnement, transports...)	22
AXE 3 : UNE VILLE DE PROXIMITE : UN CENTRE-VILLE ET DES QUARTIERS VIVANTS AU SERVICE DE LEURS HABITANTS - MIXITE SOCIALE, CULTURELLE ET PETITES POLARITES.....	24
Orientation 1. Favoriser la diversification du parc de logements pour renforcer la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel de chaque habitant	26
Orientation 2. Conforter la mixité fonctionnelle des quartiers en valorisant les polarités de proximité.....	27
Orientation 3. Valoriser la diversité urbaine des quartiers et leur patrimoine urbain : ensembles urbains, monuments historiques et éléments bâtis remarquables	27
Orientation 4. Accompagner les secteurs en mutation	28
Orientation 5. Mettre en réseau les différents quartiers	29

AXE 4 : UNE VILLE DURABLE : UN DEVELOPPEMENT QUI PRESERVE LES RESSOURCES ET CREE DU LIEN 30

- Orientation 1. Concilier prise en compte des risques, gestion des ressources et développement urbain 32
- Orientation 2. Encourager l'innovation architecturale et urbaine pour développer la ville dans un contexte
 urbain et foncier limité 33
- Orientation 3. Développer la nature en ville au travers de la trame verte et bleue..... 33
- Orientation 4. Améliorer les déplacements alternatifs et les liaisons douces 34
- Orientation 5. Ouvrir la ville et les quartiers sur les espaces naturels et ruraux 35

Point sur la consommation foncière.....36

Préambule

Le contexte réglementaire

Le Plan local d'urbanisme (PLU) de Creil a été approuvé le 25 septembre 2006. Par délibération en date du 22 septembre 2012, les élus ont décidé d'engager sa révision. En effet, depuis 7 ans, la Ville a développé de nombreux projets et le contexte de son aire d'influence ainsi que les lois ont beaucoup évolué. L'objectif de cette révision est de réactualiser et d'enrichir le projet de développement de la commune, d'une part pour l'inscrire dans la dynamique des projets du Grand Creillois et de l'agglomération au sein desquels Creil joue un rôle central, d'autre part pour valoriser l'ensemble des projets réalisés, en cours de réalisation ou à l'étude avec le souci de préserver ses paysages et valeurs identitaires de Creil et de poursuivre l'embellissement et l'amélioration de la qualité du cadre de vie. La révision intègre également les évolutions législatives et réglementaires notamment des lois Grenelle de l'Environnement et ALUR.

L'articulation avec les documents supra-communaux

Pôle majeur du territoire large, la révision du PLU s'inscrit dans la dynamique du projet de développement du Grand Creillois porté par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) qui a été approuvé en mars 2013. Elle s'inscrit également dans les objectifs et actions du programme local pour l'Habitat (PLH) et prend en compte les orientations portées par la Charte du Parc Naturel Régional Osie-Pays de France.

Le P.A.D.D., clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables est l'expression de la vision stratégique du développement de la Ville souhaitée par les acteurs du territoire pour les 10/15 prochaines années.

Pièce maîtresse du PLU, il en constitue « la colonne vertébrale ». Cadre de référence pour les initiatives de construction et d'aménagement, qu'elles soient privées ou publiques, les objectifs et orientations du P.A.D.D. sont ainsi mis en œuvre dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les documents réglementaires (plan de zonage et règlement de zones).

Le P.A.D.D. respecte les principes des articles fondateurs de l'aménagement durable du territoire déclinés dans les articles L.110 et L.121 du Code de l'urbanisme.

Ainsi aux termes de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, « **Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. (...)** »

Le P.A.D.D., l'expression d'une vision partagée

Dans le cadre de la définition du projet de développement de Creil, les élus ont souhaité associer l'ensemble des « forces vives » du territoire (habitants, partenaires, services municipaux et d'agglomération ...).

Temps fort de cette mobilisation des acteurs, **la journée de séminaire qui s'est tenue à la Maison Creilloise des associations, le 13 octobre 2014, a réuni près de 80 personnes : élus, citoyens, membres des services de la ville et de la Communauté d'agglomération, partenaires institutionnels et privés.** Lors de cette journée, une séance plénière a permis de partager les enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic ; les ateliers de concertation menés l'après-midi en deux groupes de réflexion ont permis aux partenaires de hiérarchiser les enjeux et de débattre des réponses à envisager (objectifs et pistes stratégiques d'action), contribuant très largement à la construction du projet de P.A.D.D.

Le projet de P.A.D.D. a ensuite été débattu en Commission Plénière le 18 mai 2015, puis par le Conseil Municipal, le 8 juin 2015.

Il a été présenté aux habitants de Creil lors d'une réunion publique qui s'est tenue le 16 septembre 2015 à la maison de la Ville.

Synthèse des enjeux identifiés

Enjeux programmatiques

Creil dispose de nombreux atouts. Pôle majeur d'un bassin de vie de près de 130 000 habitants, la Ville est une place d'échanges stratégique aux portes de l'Ile de France. Ce positionnement est lié à son accessibilité routière s'appuyant sur des axes autoroutiers majeurs (A1, A16) et sa desserte ferroviaire qui sera renforcée dès 2020 par l'arrivée du TGV au travers de la réalisation de la liaison Roissy-Picardie ouvrant de nouvelles perspectives de développement.

Ville centre de l'agglomération Creilloise (75 000 habitants), dont elle constitue une « entrée » majeure, Creil est également « porte » du Parc Régional Oise-Pays de France offrant une proximité directe à l'Oise, aux majestueux massifs forestiers d'Halatte et de Chantilly, ainsi qu'à de prestigieux sites historiques tels le Domaine de Chantilly, Senlis...

Enfin, l'histoire du développement de Creil lui confère une richesse identitaire propre liée d'une part à la multiplicité des cultures qu'elle réunit dans un savoir vivre ensemble exceptionnel, d'autre part au panel de ses savoir-faire, notamment dans les domaines industriels.

Malgré ces atouts, Creil accuse un affaiblissement de ces forces comme semble l'indiquer les évolutions sociodémographiques (ralentissement de la croissance, vieillissement) et l'accélération de la dévitalisation du tissu commercial et des services.

Un des grands enjeux du projet de développement de Creil est, en s'appuyant sur ses atouts, de **retrouver une nouvelle vitalité et ainsi conforter son rôle au sein de l'agglomération et du Grand Bassin Creillois, et d'être moteur du développement de ce territoire large** qui vise à rester un acteur majeur et dynamique entre les régions Ile-de-France et Picardie-Nord-Pas-de-Calais et non une simple « base arrière » de la métropole francilienne.

L'appropriation du diagnostic croisé avec le vécu et le ressenti des acteurs locaux, ont mis en évidence les principaux leviers à actionner :

- La desserte TGV de la gare de Creil et le projet « Gare-Cœur d'agglo » qui redimensionnent le positionnement de Creil et ouvrent des perspectives exceptionnelles d'attractivité,
- Le développement économique et la revitalisation du tissu commercial et de services, positionnant la Ville comme « vecteur » majeur des forces économiques du territoire aux portes de l'Île de France,
- Le renforcement et la diversification de l'offre en logements permettant aux habitants actuels et futurs de réaliser leur parcours résidentiel au sein de la ville,
- Le développement de services à la personne, aux entreprises et des équipements associés pour répondre aux attentes des résidents (habitants et entreprises) et des visiteurs (touristes) que ce soit en termes de formation, culture, loisirs, sports...

Enjeux urbains

La géomorphologie du territoire de la Ville a fortement marqué son développement et conditionne son fonctionnement. Longtemps contenue aux abords de l'Oise, la Ville s'est développée au Nord à l'ère de l'industrialisation, pour gagner le plateau au cours de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle. Aujourd'hui, la RD 1016 ceinture l'espace bâti, préservant au-delà de cet axe, les espaces naturels et agricoles « poumon vert » de la ville.

Au cœur des projets de renouvellement urbain engagés depuis plusieurs décennies, un des enjeux majeurs du projet est de **répondre aux enjeux programmatiques à l'intérieur de ses espaces déjà bâtis, poursuivant ainsi l'objectif de préservation des espaces naturels et agricoles au sein de la ville**. Les principaux enjeux urbains qui ont été identifiés par les acteurs locaux sont :

- La visibilité de Creil, son attractivité et son rôle au cœur de l'animation de l'agglomération et du bassin de vie Creillois,
- La valorisation de la ville comme « porte » touristique de la Vallée de l'Oise et du territoire Oise- Pays de France en s'appuyant sur sa spécificité identitaire de charnière entre deux paysages majeurs du Bassin parisien,
- L'amélioration du fonctionnement urbain (accès, déplacements),
- Le développement d'un centre-ville de Creil élargi, réinventé autour des berges de l'Oise, de l'île Saint Maurice, du projet « Ec'eau Port » et du projet « Gare Cœur d'Agglo », et centre névralgique de l'animation de la Ville,
- La cohésion urbaine et sociétale de la ville (mixité des quartiers, mise en réseaux des différents quartiers),
- La valorisation d'une image qualitative de la ville (aménagement des espaces publics, parcours urbain lisible et attractif) et de ses patrimoines et paysages naturels, culturels,
- La prise en compte des risques.

Deux projets majeurs s'inscrivent au cœur des enjeux du projet urbain de Creil. Le projet « Gare cœur d'agglomération » est coordonné par la Communauté de l'Agglomération Creilloise en lien avec les villes de Creil et Nogent-sur-Oise, le Conseil régional de Picardie et Réseau Ferré de France (R.F.F.). Il s'appuie sur l'arrivée de la liaison Roissy-Picardie pour renouveler en profondeur à la fois le complexe ferroviaire de Creil, la gare et le pôle multimodal qui lui est associé. Il constitue une réponse à des enjeux de déplacement à l'échelle du Bassin de vie, mais contribue aussi à la redynamisation économique du Bassin creillois, au cadre de vie et répond aux besoins en habitat des classes moyennes. Il renforce l'attractivité de l'agglomération creilloise en exploitant la proximité de l'aire urbaine du Grand Paris. Ce projet sera l'un des accélérateurs du développement durable pour l'ensemble de la Picardie, et de la future grande région Nord-Picardie. Il fait l'objet d'un plan-guide.

Le projet « Ec'Eau Port » est quant à lui plus opérationnel. Par délibération du Conseil Municipal de Creil du 9 mars 2015, le bilan de la concertation préalable et de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale ont été approuvés et la Commune de Creil a décidé de créer et de mettre en œuvre une Zone d'Aménagement Concerté sur un périmètre d'environ 6 ha sur le site de Vieille Montagne en vue de l'aménagement d'un port fluvial associé à la réalisation d'un programme de construction mixte mêlant logements, équipements et commerces. Cette opération complète le vaste programme de renouvellement urbain qui s'opère actuellement sur le bassin Creillois, et s'inscrit dans le projet « Creil, Gare Cœur d'Agglomération ».



Vue du projet « Ec'Eau Port » et principe de continuités paysagères entre l'Oise et les coteaux dans le cadre du projet « Gare cœur d'agglomération » TerriDev – ANMA

Les Grands axes du P.A.D.D.

Les objectifs et orientations d'aménagement et d'urbanisme du P.A.D.D. sont les réponses retenues par les acteurs pour répondre aux enjeux. Leur déclinaison tient compte des différents rôles de la Ville de Creil, à la fois pôle majeur du territoire large et cadre de vie de ses habitants. Les axes du P.A.D.D. cherchent à mettre en valeur les projets réalisés, en réflexion ou en cours de réalisation. Il s'agit de les **orchestrer à l'échelle de la ville, afin de renforcer les synergies générées par chacun dans une dynamique de cohérence et de solidarité au service des Creillois et des habitants de l'agglomération.**

Les objectifs et orientations se déclinent sous 4 grands axes :

- **Une ville au cœur des échanges du bassin de vie** : un centre actif de l'agglomération,
- **Une ville dynamique et animée** : un centre-ville réinventé et rayonnant,
- **Une ville de proximité** : un centre-ville et des quartiers vivants au service de leurs habitants - mixité sociale, culturelle et petites polarités,

- **Une ville durable** : un développement qui préserve les ressources et crée du lien.

AXE 1 : UNE VILLE AU CŒUR DES ECHANGES DU BASSIN DE VIE : UN CENTRE ACTIF DE L'AGGLOMERATION

Ville-centre de la deuxième agglomération Picarde (74 000 hab.), 3^{ème} ville de l'Oise et la 5^{ème} ville de Picardie, Creil (34 000 hab.) est une place d'échanges stratégique aux portes de la région Ile-de-France, et à proximité de l'aéroport International Roissy-Charles de Gaulle.

« Ville-porte » de la Communauté de l'Agglomération Creilloise, du Grand Creillois (territoire du SCoT) et du PNR Oise -Pays de France, Creil s'inscrit en articulation de grands ensembles territoriaux différents et doit tirer parti de cette identité riche et particulière.

Desservie par l'A1 et l'A16, elle bénéficie aussi d'une desserte ferroviaire importante par des trains grandes lignes, Intercités, le TER Picardie, ainsi que la ligne D du RER et la ligne H du Transilien. La gare de Creil, première gare de l'Oise par sa fréquentation et carrefour à cinq branches, occupe une position stratégique au sein du réseau ferré picard.

Cette desserte sera renforcée à l'horizon 2020 par la **desserte TGV de la gare de Creil liée à la réalisation de la liaison Roissy-Picardie**.

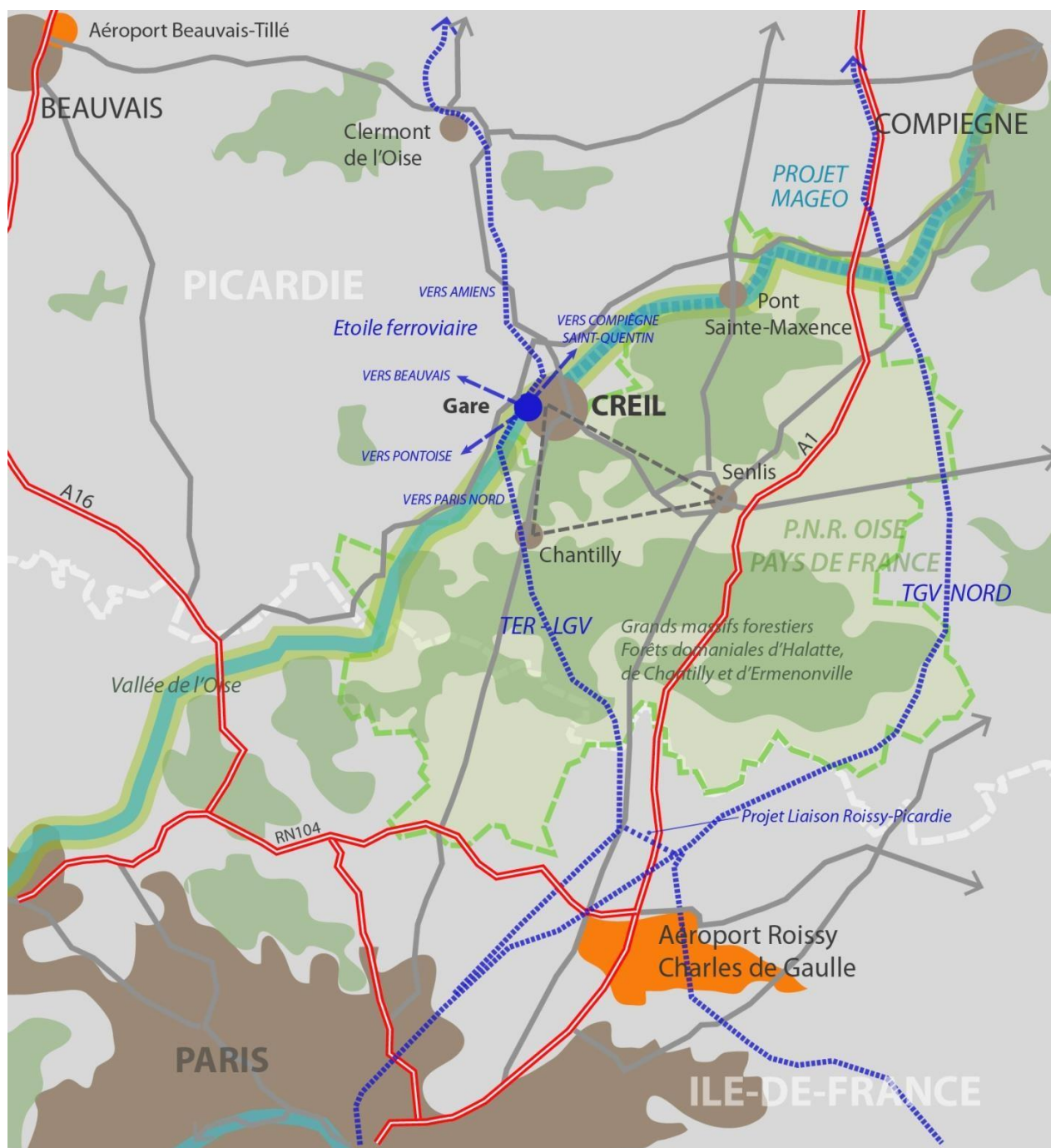
D'autre part, la ville de Creil est au cœur du **projet MAGEO**, qui prévoit la mise au gabarit européen de l'Oise entre Creil et Compiègne dans la continuité du projet du Canal Seine Nord-Europe.

Ces grandes dynamiques métropolitaines sont autant de leviers pour le développement économique de la Ville.

Affirmer et faire connaître Creil à la fois comme « porte » de l'Ile de France et « Ville-centre » de l'agglomération est un objectif majeur, dont se saisit le P.A.D.D. en s'appuyant sur le positionnement attractif de la ville à proximité directe de la métropole parisienne et de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle, en carrefour ferroviaire et au cœur du bassin de vie offrant un environnement particulièrement attractif.

Cette ambition se traduit par la volonté de :

- ✓ Conforter les fonctions de ville-centre d'un bassin de vie large : équipements, services...,
- ✓ Valoriser l'image qualitative de Ville, porte du PNR Oise-Pays de France,
- ✓ Tirer parti du positionnement stratégique de la ville sur la **liaison Roissy-Picardie**.



CREIL AU SEIN DES GRANDS POLES METROPOLITAINS, EN ARTICULATION ENTRE PICARDIE ET ESPACE FRANCILIEN, ENTRE VALLEE DE L'OISE ET GRANDS DOMAINES FORESTIERS DU PARC NATUREL REGIONAL OISE-PAYS DE FRANCE

Orientation 1. Un pôle économique et d'emplois, à faire évoluer vers l'excellence

La ville de Creil est un **pôle majeur d'emplois (plus de 16 000 postes recensés)**.

Les emplois sont principalement et de plus en plus tertiaires puisque près de 90% des emplois relèvent **de l'économie présentielle et de services aux entreprises**. L'emploi sur Creil (en progression depuis 1999), **bénéficie largement aux actifs du Grand Creillois, plus qu'aux habitants de la ville**. La formation des habitants de Creil, peu qualifiés, s'avère en inadéquation avec les offres d'emplois.

Avec les autres communes, membres de la Communauté de l'Agglomération Creilloise, Creil dispose d'un savoir-faire industriel et d'un réseau d'entreprises qui peuvent intéresser des entrepreneurs et contribuer à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire. Au sein de la Communauté d'agglomération de Creilloise, trois **filières d'excellence** sont identifiées et soutenues par la politique économique : la mécanique, la chimie, l'environnement et la valorisation. Ainsi, le territoire accueille de grands groupes qui y ont installé leur centre de recherche et d'innovation.

En s'appuyant sur les savoir-faire, l'ambition est de **favoriser l'émergence de nouvelles filières d'excellence et de faciliter la constitution d'un pôle de compétitivité**.

La Ville est aussi attentive à l'évolution des entreprises et à leur besoin éventuel de repositionnement sur un site plus adéquat : **il s'agit d'anticiper ces besoins pour proposer en amont aux entreprises qui le souhaitent des sites alternatifs sur le territoire de l'agglomération**.

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'agglo »,
- **Mettre en place une stratégie dynamique de formation** afin de faciliter l'accès des habitants aux emplois locaux et d'apporter aux entreprises un « vivier » local de personnels qualifiés,
- **Faire monter en puissance l'offre de biens marchands et de services (cf. A.2-0.1., A.1.-03),**
- **Promouvoir la revitalisation du tissu commercial, de services, et d'équipements cf. A.2-0.1., A.1.-03),** pour valoriser la qualité du territoire auprès des entreprises et de leurs personnels,
- **Développer et requalifier les parcs économiques existants** : Reconquérir en qualité les zones commerciales, étendre et faire du parc Alata un parc durable et intégré,
- **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).

Orientation 2. Un pôle d'équipements de niveau d'agglomération à conforter et valoriser

La ville de Creil est dotée de **nombreux équipements** administratifs, sanitaires (hôpital, centre polyvalent de santé), de formation (écoles, collèges, lycée, université), sportifs (complexes multisports, stades, piscines) et culturels (le musée Gallé-Juillet, le centre culturel de la Faïencerie qui comprend une salle de théâtre et une médiathèque, et est en passe de devenir une scène nationale (préfiguration), le conservatoire de musique et de danse...) répondant aux besoins de ses habitants et bénéficiant largement aux habitants de l'agglomération et du Grand Creillois.

Les creillois et habitants de l'agglomération sont attachés à la Ville par les services qu'elle offre à travers les équipements qu'elle centralise. Cependant, des insuffisances sont identifiées **au regard des tendances démographiques à anticiper** (le vieillissement de la population notamment) **et des évolutions sociétales** (prise en charge des enfants, adolescents ...).

L'objectif est de conforter le pôle d'équipements sur Creil et de faciliter son accessibilité et sa lisibilité au sein de la ville. Le projet cherche à :

- **Renforcer l'offre en équipements et services pour, entre autres, promouvoir un accueil périscolaire et scolaire de qualité, et l'adapter aux évolutions de la population,**
- **Anticiper le vieillissement du personnel de santé de ville en facilitant l'installation de personnels de santé** y compris ceux qui manquent aujourd'hui. Deux projets de création de « Maison de la santé » permettant le regroupement de plusieurs médecins sur un seul site sont à l'étude. Cette stratégie gagnerait à s'amplifier en positionnant les projets sur des sites stratégiques (accessibilité aisée) et en diversifiant le personnel de santé réuni sur le site,
- **Poursuivre et amplifier les démarches de formation,** notamment auprès des jeunes qui sortent trop vite du système scolaire, en renforçant l'offre universitaire, certaines spécialités dans les lycées et l'apprentissage.

Orientation 3. Un pôle de commerces et de services à développer et à dynamiser

La ville de Creil est un **pôle commercial bien identifié** à l'échelle du grand territoire, malgré la concurrence des centres commerciaux périphériques et la proximité de la métropole francilienne.

Outre d'être un pourvoyeur important d'emplois et de générer des ressources économiques, **le commerce et les services sont des vecteurs d'animation du territoire**. Enfin, au cours des dernières années, s'est amorcée une tendance forte vers des usages de consommation de proximité soit du lieu de travail, soit de la résidence. Avec Creil, l'agglomération bénéficie d'un pôle commercial, qui offre un potentiel majeur permettant d'anticiper et d'accompagner cette évolution.

Les orientations du projet de la Ville sont :

- **D'amplifier l'attractivité du tissu commercial du centre-ville,** notamment en y diversifiant les commerces, et en facilitant l'implantation d'enseignes locomotives et de commerce à forte intention,
- **De capter les usagers du train** (des milliers d'usages au quotidien), notamment dans le cadre des migrations alternantes. Le projet « Gare cœur d'agglomération » ouvre de nouvelles perspectives pour capter l'aire de chalandise liée au trafic ferroviaire voyageur (pôle de services),

- De renforcer l'accessibilité au centre-ville et l'usage de tous modes durables de déplacements en centre-ville,
- D'apporter un soin particulier à la **qualité des espaces publics** garants du bien vivre en cœur de ville.

Orientation 4. Un pôle résidentiel à rééquilibrer

Le parc de logements creillois se révèle peu diversifié tant en termes de types de logements que de statut d'occupation. En effet, il se caractérise par une **forte proportion de logements collectifs** (15% des logements sont des maisons individuelles) et **une prédominance de locataires** (76% des logements – une proportion à la hausse - dont plus de 53% sont locataires de logements sociaux). Au regard de la taille des logements, le parc est relativement diversifié, toutefois la sur-occupation d'une part non négligeable de logements indique une insuffisance de grands logements par rapport aux besoins.

Les projets de rénovation et de renouvellement urbain ont impulsé une évolution du parc tant en quantité qu'en qualité. Toutefois, le rythme de production est insuffisant pour permettre la décohabitation et l'accueil de nouveaux habitants. De plus, les risques de sectorisation du parc de logements selon les quartiers et de spécialisation de la ville dans l'accueil de populations à faibles revenus restent d'actualité.

Enfin, la proximité de Paris et la facilité d'accès à la capitale a tendance à générer **un processus de production de logements de mauvaise qualité**. Il tend à s'amplifier, notamment dans les secteurs proches de la gare. Ce marché explique en partie la division des grandes maisons anciennes en plus petits logements, accentuant le manque de grands logements.

La politique de l'habitat de la Ville, dans le respect des orientations du PLH vise, d'une **part à permettre au 15-29 ans qui ont grandi à Creil de pouvoir y rester** ainsi qu'à **accueillir de jeunes adultes et des familles** afin de maintenir l'équilibre entre les générations, d'autre part à **attirer des catégories de populations peu présentes** pour favoriser un équilibre social.

Les orientations sont de :

- **Se mobiliser pour atteindre au moins les objectifs quantitatifs de production de logements du SCoT**, à savoir 2 250 logements à l'horizon 2030,
- **Poursuivre et d'intensifier le renouvellement urbain pour permettre cette production,**
- **Développer une offre dans les types de logements sous ou pas représentés** que soit en taille, type et statut d'occupation notamment au travers des projets urbains « Gare-Cœur d'agglomération », « Ec'Eau Port » (Ecoquartier), traduite notamment à travers l'OAP du centre ville élargi.

Orientation 5. Un pôle urbain plus visible, lisible et accessible

La ville de Creil et l'agglomération Creilloise (bien desservie par la route et le train aux portes de l'Ile-de-France) **offrent un positionnement privilégié que la Ville entend affirmer**. Elle souhaite valoriser cet atout et ce potentiel propre à son territoire et à son agglomération pour le développement du résidentiel, de l'économie productive ou du tourisme.

Le projet « Gare-Cœur d'Agglo » engage cette volonté d'améliorer significativement la visibilité du territoire et de son attractivité, en mettant en valeur une des principales portes d'entrée du territoire : **la gare**.

Par ailleurs, la revalorisation de la gare intègre **la réalisation d'une nouvelle accessibilité par le Nord**. Cette nouvelle desserte intercommunale, qui s'accompagne d'aires de stationnement « relais », ouvre de nouvelles perspectives dans « l'usage » du centre-ville induisant une réflexion sur son périmètre et réinterrogeant sur son développement fonctionnel et urbain.

Enfin, outre d'améliorer les infrastructures d'accès, l'ambition est aussi, dès l'entrée de la ville, de donner à lire la diversité et la richesse de Creil et de **valoriser une image de dynamisme et de qualité : l'entrée de ville, comme les franges des axes structurants constituent « la vitrine » du territoire**.

Dans ce contexte, les principales orientations sont :

■ **D'améliorer l'accessibilité et les flux dans l'agglomération, vers et dans Creil en engageant notamment :**

- La réalisation de la nouvelle desserte de la gare et du centre-ville liée au projet du pôle gare (Boucle de desserte intercommunale),
- La mise en œuvre d'une vraie multimodalité sur le pôle gare de Creil,
- La réalisation de parkings relais aux entrées principales de la ville.

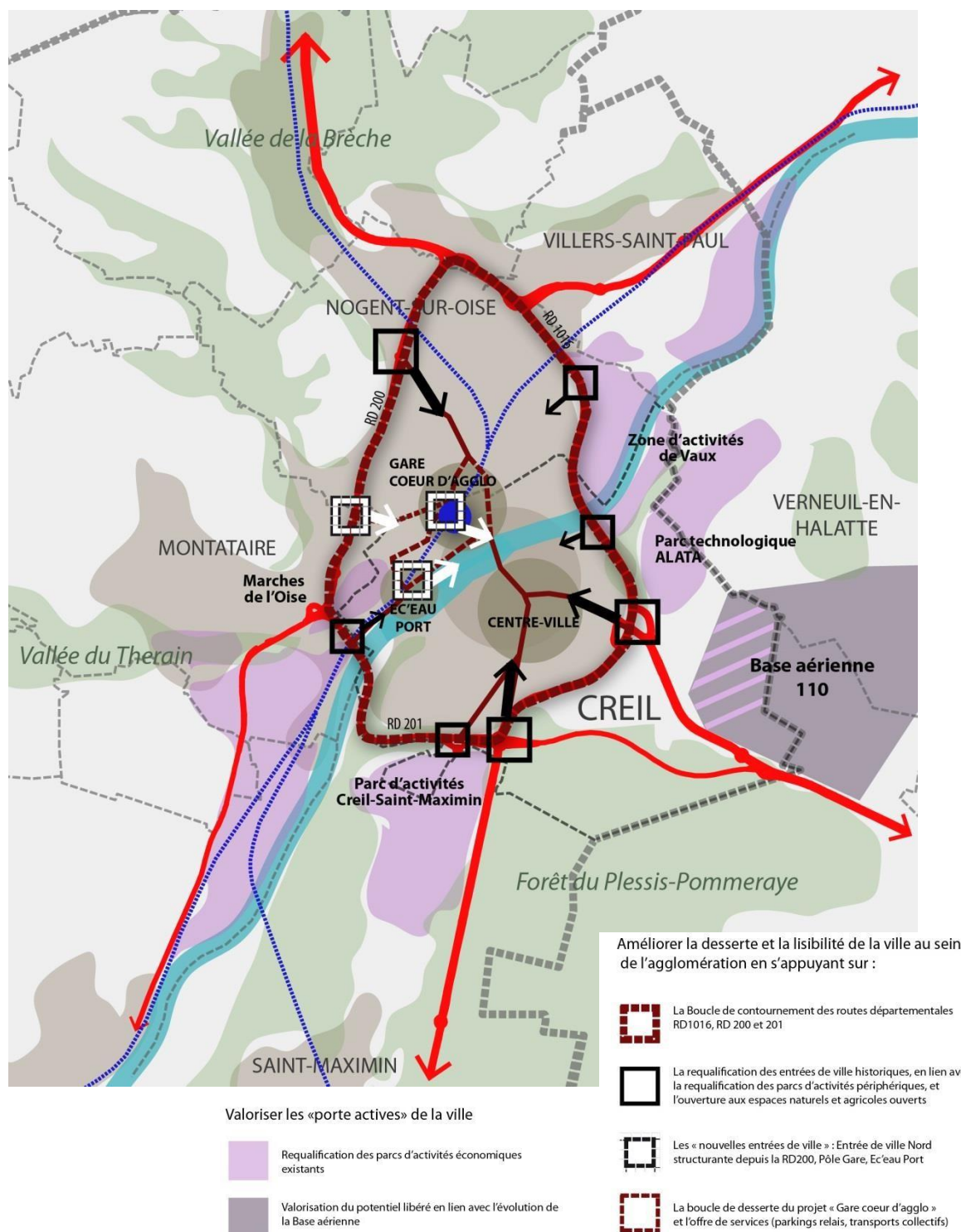
■ **Traiter les entrées d'agglomération et de ville et de manière différenciée pour valoriser la diversité culturelle et urbaine de l'agglomération et de Creil. :**

- L'Oise : Entrée fluviale,
- La Gare : Entrée par « le rail »,
- La route : Entrée des « paysages » naturels, agricoles, urbains et industriels.

Il s'agit d'intégrer, dans les projets qui se développeront sur les secteurs, une réflexion volontariste sur les vocations des sites et leur aménagement (urbain, architectural, paysager), afin que « l'image de la Ville » donne à l'habitant et au visiteur la perception souhaitée par les acteurs du territoire.

■ **Valoriser le(s) rôle(s) fonctionnel(s) des entrées de ville : il s'agit de penser le développement et l'aménagement des secteurs « entrée de ville » et le traitement de leurs espaces publics prenant en compte les usagers (actifs se rendant à leur lieu de travail, résidents, touristes...), et leur rôle dans le fonctionnement de la ville (connexion intercommunale, accès centre-ville, maillage entre les quartiers...).**

■ **De traiter les accroches de cette polarité renforcée avec l'ensemble des quartiers de la Ville**



CREIL, VILLE-CENTRE DE L'AGGLOMERATION : UNE LISIBILITE A RENFORCER AU TRAVERS :

- DES ENTREES HISTORIQUES, « PÔLES ACTIFS » EN INTERFACE AVEC LES VILLES RIVERAINES, PORTES FORESTIERES ET AGRICOLES AU SUD, PORTES URBAINES DES VALLEES DU THERAIN ET DE LA BRECHE AU NORD
- DES NOUVELLES ENTREES, LIES AU DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS ALTERNATIFS : DU PROJET « GARE-CŒUR D'AGGLOMERATION », NOUVELLE ENTREE DE VILLE MIXTE, PROJET « EC'EAU PORT » ET GARE

Orientation 6. Une « porte touristique » de la vallée de l'Oise et du P.N.R. Oise Pays de France à valoriser

En articulation entre la vallée et le plateau, La Ville de Creil est située en « Porte » du **Parc Naturel Régional Oise-Pays de France**, qui connaît une forte attractivité touristique de par ses sites remarquables dont la renommée est mondiale (sites de Chantilly, Senlis, forêts domaniales...) et les nombreuses activités associées (équestres, haras, golfs...).

La vallée de l'Oise quant à elle est marquée par un paysage identitaire de vallée urbanisée et de coteaux boisés et recèle un patrimoine industriel et culturel qui témoigne de son histoire.

Un des enjeux majeurs pour l'agglomération et la Ville est de **se positionner en complémentarité du « pôle phare » touristique que constituent les territoires du PNR et de la vallée de l'Oise, et de tirer également profit du marché** international ou francilien considérable que ce pôle capte.

Dans ce cadre et en lien avec le développement du pôle gare, la ville peut constituer **un point d'étape, permettant d'offrir aux visiteurs des possibilités de courts-séjours**, avant de rejoindre les pôles touristiques majeurs.

De plus, le territoire du Parc Naturel Régional Oise Pays de France s'est engagé au travers de sa charte en cours de révision dans un aménagement qualitatif et raisonné de son territoire.

En s'appuyant sur ces spécificités et atouts, la Ville cherche à capter l'intérêt du visiteur, lui donner envie de s'y poser pour la découvrir. Le projet de territoire vise à :

- **Tisser des liens forts et évidents entre le centre ville de Creil et l'ensemble des quartiers des Hauts de Creil dont les Cavées et le Moulin (liaisons douces ou autres)**
- **Se positionner dans l'accueil des visiteurs en développant :**
 - Un site et une offre de services de haut niveau pour le tourisme fluvial en lien avec le projet Canal – Seine-Nord Europe : le projet « Ec'eau Port » sur le site de Vieille Montagne,
 - Un cœur d'agglomération accueillant, animé, convivial, très attractif : le projet « Gare Cœur d'agglomération » en est l'amorce.
- **Faire émerger un tourisme « multifacettes » (industriel, fluvial, espaces naturels et sites historiques ...) en valorisant :**
 - Une mise en réseau des différents quartiers, chacun ayant un patrimoine culturel, urbain ou naturel éveillant la curiosité et l'intérêt du visiteur,
 - Le patrimoine bâti historique, industriel... et les projets contemporains, innovants.
- **Développer une offre de tourisme d'affaires,**
- **Préserver et amplifier la qualité paysagère de la ville, qui concentre une grande richesse d'ambiances différentes :** la vallée et ses berges, les coteaux boisés, le plateau.

AXE 2 : UNE VILLE DYNAMIQUE ET ANIMEE : UN CENTRE-VILLE REINVENTE ET RAYONNANT

Enserré entre les coteaux de Vaux et Laversine, organisé autour d'un axe structurant (la Rue de la République) et un franchissement de l'Oise unique, le centre-ville historique est aujourd'hui limité dans son fonctionnement et son évolution en rive sud (problèmes de stationnement, d'engorgement, de desserte viaire insuffisante ...).

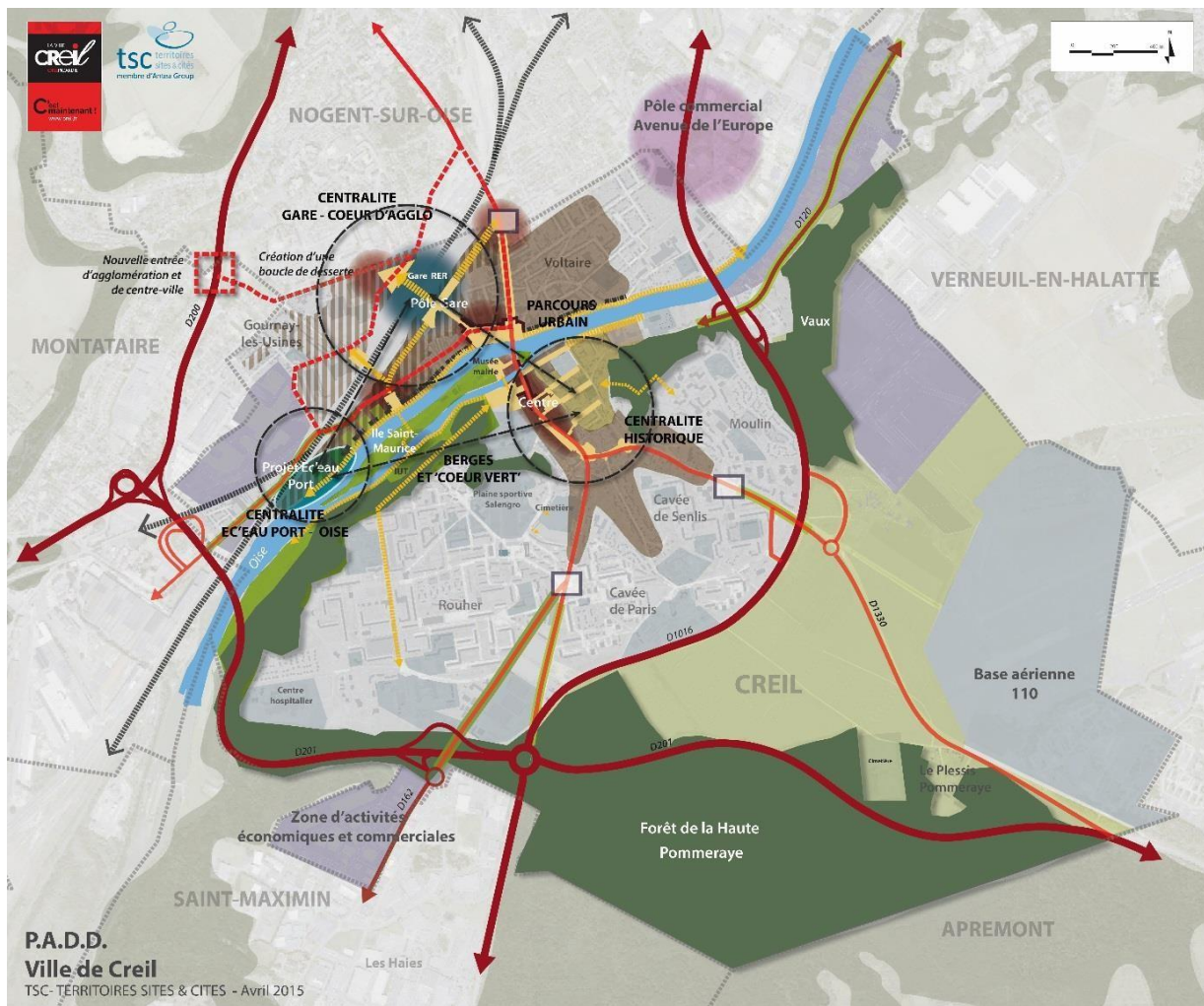
Les projets urbains en rive nord de l'Oise, notamment le projet « Gare cœur d'agglomération » dont l'ambition est d'« orchestrer le renouveau du cœur de l'agglomération creilloise » et de proposer un véritable projet urbain en cohérence avec le développement du pôle gare, doivent servir de « levier » à la création d'un « **centre-ville** » **élargi** pour la ville de Creil.

La revitalisation du quartier gare et de ses abords doit permettre de consolider le cœur historique pour construire **un centre-ville fort, vivant, renouvelé, aisément accessible... et relié aux quartiers de Creil et aux communes voisines.**

Le projet « Ec'eau Port » doit amorcer la reconquête des bords de l'Oise, et reconnecter le centre-ville historique à son histoire fluviale.

Ces objectifs d'un centre-ville « pivot » de l'orchestration du futur développement de Creil et de l'agglomération ont conduit à :

- ✓ **Redéfinir le périmètre du centre-ville** : un périmètre élargi pour fonder le nouveau cœur d'agglomération sur les éléments structurants et qualitatifs, la ville historique, la gare, l'Oise...,
- ✓ **Cadrer la programmation** : une programmation mixte favorisant le développement d'une offre résidentielle diversifiée, d'une capacité d'accueil d'activités tertiaires, la revitalisation de tissu commercial et services, le développement d'équipements au service des habitants de la Ville et de l'agglomération,
- ✓ **Adopter les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour tisser des liens forts et évidents entre le centre-ville et les différents quartiers de Creil, entre le centre-ville et l'agglomération**, à conforter une animation vivante et conviviale du centre-ville et développer une image qualitative.



La «ville-centre» : Elargir le centre-ville, renforcer les fonctions centrales et intensifier le tissu urbain

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Nouvelle entrée d'agglomération, de ville et de centre-ville | | Front bâti et patrimoine remarquable à préserver |
| | Boucle de desserte du quartier «Gare - coeur d'agglomération» et du centre-ville élargi | | Requalification des espaces publics centraux autour d'une circulation apaisée |
| | Valorisation du «Pôle» gare : Services/Tertiaire/Commerce
Ouverture de la gare au nord | | «Coeur vert» du centre-ville : île Saint-Maurice, berges de l'Oise, coteaux boisés |
| | Polarité à créer ou renforcer | | Liaisons modes doux à renforcer ou créer |
| | Coeur de ville : Tissu urbain à intensifier | | Développement d'une polarité liée au tourisme fluvial
"Projet EceauPort" |
| | Secteur de mutation lourde du tissu urbain à accompagner
(Quartier « Gare coeur d'agglomération »), densification, mixité des fonctions | | Restructuration des seuils de ville en lien avec les polarités en place |
| | | | Requalification des entrées et pénétrantes des axes majeurs |

Principes d'organisation de la « ville-centre »

Orientation 1. Restructurer le tissu commercial

Le commerce en centre-ville, affaibli par un nombre significatif de fermetures, est **peu diversifié et tend à se spécialiser de plus en plus**. La faible densité de population du centre-ville et sa paupérisation ainsi que la concurrence des centres commerciaux périphériques, expliquent en partie cette évolution.

Pour autant, le tissu commercial comprend quelques commerces dynamiques et attractifs, et semble suffisamment étoffé pour rayonner sur un bassin de chalandise large et établi sur les communes périphériques. Le SCoT identifie le centre-ville Creillois comme « pôle commercial majeur », et encourage le maintien et le développement du commerce dans les espaces habités.

Redynamiser le commerce au cœur de Creil consiste à proposer une offre complète dans un cadre attractif et facilement accessible entraînant l'usager à consommer au cœur de la cité. Cet enjeu majeur nécessite une mobilisation forte sur l'offre à développer.

Cette mobilisation s'appuie sur un centre-ville « redimensionné », dans laquelle le pôle gare est un levier captif majeur. Elle est articulée avec la mise en place d'un **véritable parcours urbain** (requalification des espaces publics centraux) qui doit rendre le tissu commercial plus « visible et attractif » et le différencier des complexes commerciaux périphériques pour proposer des usages complémentaires à l'acte d'achat (promenade, services, ...). L'amélioration du fonctionnement urbain du cœur de ville doit permettre aussi de capter les flux qui le traversent.

L'objectif est d'inciter les habitants et visiteurs à consommer dans le centre-ville.

- **Préserver et/ou recréer les rez-de-chaussée commerciaux sur les linéaires identifiés comme axes structurants dans l'organisation de l'offre commerciale du cœur de ville** : Rue de la République, Place Saint Médard, Place Carnot, Rue Gambetta, Avenue Jules Uhry...,
- **Veiller à la diversification de l'offre de biens et services** marchands en articulation avec les « consommateurs » potentiels,
- **Définir les types de commerces à privilégier selon les secteurs en tenant compte des « usagers » pour mieux les capter** : commerces de proximité dans les secteurs résidentiels, commerces dédiés pour les voyageurs à la gare...,
- **Favoriser l'installation de locomotives commerciales**, qui participera aussi à relancer l'attractivité du tissu existant,
- **Valoriser les façades commerciales** par des actions d'accompagnement à leur ravalement, et mettre en place un règlement local de publicité,
- **Poursuivre la politique d'aménagement des espaces publics** pour qu'à travers leurs qualités d'usage et visuelle, ils contribuent à rendre les commerces attractifs.

Orientation 2. Rendre lisible un parcours urbain du centre-ville

Le renouvellement du centre-ville est l'opportunité de rendre lisible la ville centre de l'agglomération en s'appuyant sur les espaces et éléments structurants et leur mise en réseau.

Creil dispose des ingrédients d'une centralité forte : gare, commerces et services, équipements majeurs etc., à l'intérieur d'un périmètre relativement petit et concentrique. Cependant, le fonctionnement du centre-ville donne nettement le sentiment de juxtaposer des pôles d'aménités sectoriels, disséminés et éloignés les uns des autres.

Cette impression d'éloignement est renforcée par l'occupation prépondérante des espaces par l'automobile (voirie et parking, tel celui de la Place Carnot), la faible lisibilité du parcours piéton et la qualité des espaces publics qui reste à améliorer.

La mise en place d'un **parcours urbain** pour mieux spatialiser les liens entre les différentes polarités du centre-ville « élargi » est prioritaire et décline les orientations suivantes :

- **Valoriser la Place Carnot comme un espace public majeur**, pivot de l'articulation des deux rives de centre-ville,
- **Créer un « parcours urbain » Gare – Place Carnot - Faïencerie** par la requalification des espaces publics, auquel se relie les différentes polarités d'animation,
- **Valoriser les espaces publics des bords de l'Oise** en cohérence avec les enjeux liés au débordement de la rivière, mettre en scène les grands ensembles urbains de la Place Carnot, et restructurer les fronts bâtis sur l'Oise au travers d'opérations architecturales contemporaines,
- **Rendre visible les places existantes en retrait** (place de la Mairie, place de la Faïencerie, place st Médard en favorisant la mixité des usages. De monofonctionnels (aire de stationnement voiture), ces espaces doivent devenir des lieux d'animation et de rencontre.

Orientation 3. Valoriser la « Ville paysage » en centre-ville

La « Ville-paysage » résume l'ambition forte de la Ville de s'appuyer sur ses éléments physiques – rivière, coteaux, plateaux agricoles, espaces boisés - pour tisser du lien et de la cohésion dans le centre-ville et entre le centre-ville et les quartiers.

Les berges de l'Oise, l'île Saint Maurice, les abords de l'I.U.T. sont autant d'éléments qui composent un « **cœur vert** » au sein du centre-ville. Articulé entre la « ville historique » en rive sud, le projet d'Ec'eau Port, future polarité touristique et urbaine et le quartier gare, le « cœur vert » est un maillon essentiel de la centralité et du cadre de vie du centre. Les bords de l'Oise doivent devenir un espace vivant et animé. La réalisation de la passerelle piétonne sur l'Oise et la requalification du parc Saint-Maurice sont des projets qui amorcent d'ores et déjà la reconquête de la rivière au cœur de la ville.

Il s'agit de :

- **Valoriser le « cœur vert » du centre-ville** : île Saint-Maurice, parcs, coteaux boisés, et reconquête des berges de l'Oise,

- **Permettre la connexion des deux rives**, d'une part « physique » par la mise en valeur et l'ouverture à l'Oise de la Place Carnot, la réalisation de la passerelle piétonne et d'autre part « visuelle » en retournant les fronts urbains sur la rivière et en valorisant les promenades sur les berges,
- **Penser l'Oise comme un accès majeur au centre-ville** (liaisons douces, véloroute-voie verte) **et un espace d'animation en s'appuyant sur les projets en cours sur ce** périmètre (« Gare cœur d'agglomération », Ec'eau Port, île St-Maurice réaménagée, passerelle, équipement pour l'enfance Danièle Mitterrand...), pour permettre aux habitants et visiteurs de s'approprier pleinement le centre-ville,
- **Réaliser le Projet Ec'eau Port** avec l'ambition de promouvoir le **tourisme fluvial, en facilitant sur les rives, l'implantation de services et activités associés.**

Orientation 4. « Intensifier » le tissu urbain du centre-ville « élargi »

Depuis plus de 20 ans « la ville se construit sur elle-même ». La volonté de préserver son patrimoine naturel et agricole et le contexte physique relativement contraint, laissent peu de foncier libre de toute urbanisation pour se développer. Cet aspect foncier, qui alimente tous les projets de renouvellement urbain de Creil, est un critère déterminant dans la réalisation du centre-ville réinventé. Il dicte les orientations d'aménagement et d'urbanisme spécifiques au centre-ville qui s'ajoutent à celles déclinées sous l'axe 3.

Le projet « Gare cœur d'agglomération » envisage le renouvellement urbain d'îlots à proximité de la gare pour le développement résidentiel, commercial, et de services. Il doit aussi permettre d'impulser une dynamique spontanée de mutation, qui doit être encadrée par la Ville dans le cadre du document d'urbanisme.

Cette évolution est essentielle aujourd'hui pour l'image du quartier gare marquée par un bâti ancien, parfois insalubre, mais aussi pour augmenter la chalandise et améliorer le fonctionnement commercial de centre-ville.

- **Faciliter l'optimisation du foncier en centre-ville en permettant une intensification du tissu ancien**, tout en préservant les qualités du patrimoine,
- **Mettre en place une stratégie foncière sur les dents creuses, friches en centre-ville, voire copropriétés ou immeubles dégradés, en partenariat avec l'EPFLO**, pour constituer des réserves foncières et engager des opérations permettant d'atteindre les objectifs de production de logements et de qualité d'image du centre-ville.

Orientation 5. Améliorer le fonctionnement urbain, l'accessibilité et la lisibilité du cœur de ville (maillage, stationnement, transports...)

La qualité de l'accès au centre-ville de Creil, cœur d'agglomération, ainsi que celle des déplacements à l'intérieur de son périmètre sont des **critères déterminants pour sa vitalité et sa fréquentation**. Aujourd'hui, ces deux aspects restent délicats dans leur fonctionnement :

- Les accès à la ville sont peu lisibles, voire confidentiels depuis les grandes infrastructures,
- A l'intérieur de Creil, le maillage quartiers - centre-ville reste peu structuré et peu performant,

- Le mode de déplacement « voiture » très largement privilégié, limite l'usage du centre-ville aux modes alternatifs (piétons, cycliste, optimisation des transports collectifs bus).

Les axes routiers de la RD 1016 et RD 200 créent le contournement de Creil au sein de l'agglomération. Ces accès sont peu nombreux : au nord de l'Oise, l'entrée par la rue Gambetta depuis Nogent-sur-Oise, et par la rue Jean Jaurès depuis l'Est et Montataire, au sud le boulevard Allende, la Route de Chantilly et la rue Robert Schuman, et depuis l'Ouest par la Route de Vaux.

La topographie a limité le développement du maillage viaire structurant : le réseau radial ancien converge directement vers le centre-ville et l'unique franchissement de l'Oise en cœur de ville sert aussi aux habitants de l'agglomération. **L'ensemble des flux et des usages sont ainsi concentrés sur l'axe de la Rue de la République ce qui créé un engorgement du trafic, limite l'optimisation de la desserte en transport en commun, et décourage les habitants de l'agglomération et de la Ville dans la fréquentation du centre-ville et de ses commerces.**

L'évolution du fonctionnement du centre-ville au sud étant limitée, le **projet urbain « Gare cœur d'agglomération » est un levier dans son évolution** : il prévoit la réalisation d'une **boucle centrale** qui sera accessible de manière privilégiée depuis la RD 200 au nord. Créant un nouvel accès au centre-ville par le nord, elle permettra d'articuler les différentes polarités d'agglomération, d'améliorer la lisibilité et le fonctionnement de la trame viaire du quartier gare et d'offrir un niveau de services pour les Creillois comme les habitants de l'agglomération (parkings relais mutualisés) en « porte » d'entrée du centre-ville.

Les orientations du projet visent à :

- **Valoriser le projet pôle Gare et ses abords** (« porte d'agglomération et de cœur de ville »), améliorer l'offre ferroviaire (cadencement) et l'accès à cette offre,
- **Améliorer l'accessibilité du centre-ville en s'appuyant sur son désenclavement au nord**, au travers de la boucle centrale du quartier « Gare cœur d'agglomération » et en favorisant les liaisons douces et les transports en communs,
- **Améliorer le plan de circulation**, marquer les seuils de ville, requalifier les entrées et développer le niveau de service des axes majeurs,
- **Améliorer la faisabilité de l'offre en transports en commun et l'articuler avec l'offre ferroviaire**, pour rendre le recours à la voiture, peu attractif,
- **Repenser l'offre de stationnement** notamment par le développement de parking relais à proximité du centre-ville, de la gare pour libérer les espaces publics du stationnement « ventouse » (usagers de la gare) et permettre un meilleur partage des espaces publics, en faveur des piétons et cyclistes,
- **Poursuivre l'effort de requalification des espaces publics par la valorisation de la nature en ville.**

AXE 3 : UNE VILLE DE PROXIMITE : UN CENTRE-VILLE ET DES QUARTIERS VIVANTS AU SERVICE DE LEURS HABITANTS - MIXITE SOCIALE, CULTURELLE ET PETITES POLARITES

L'enjeu de renforcer le quartier « centre-ville » de Creil, cœur d'agglomération, s'articule avec celui d'assurer ses fonctions de proximité et de conforter la vitalité de tous les quartiers de Creil. Le dynamisme et l'image de la Ville dans son ensemble sont étroitement liés à l'interaction entre le centre-ville et les autres quartiers.

Après la seconde guerre mondiale en particulier, la ville de Creil, dont une partie importante est détruite, s'engage dans la reconstruction et développe rapidement un important programme de logements pour accueillir les populations employées dans les entreprises industrielles dynamiques et florissantes installées sur l'agglomération. Le premier quartier aménagé en zone prioritaire d'urbanisation pour faire face aux besoins en logements est le quartier Rouher dès 1960. D'autres suivront, urbanisant une grande partie du plateau. Cette dynamique de construction a produit de nombreux logements en collectif, très majoritairement sociaux.

L'insuffisante diversité de l'offre en logements est aujourd'hui un frein important à l'installation de nouveaux résidents et au maintien voire au retour de Creillois, qui ne trouvent pas sur la Ville une réponse à chacune des étapes de leur parcours résidentiel. Elle explique aussi en partie une certaine « spécialisation démographique » de Creil. Rééquilibrer le poids des différents quartiers, favoriser la mixité sociale sont des objectifs poursuivis par la Ville au travers de sa politique de l'habitat et des projets de renouvellement urbain.

D'autre part, l'identité spécifique de Creil est liée à la formation même de la ville, l'aboutissement de développements urbains en plusieurs temps constituant *in fine* une juxtaposition de plusieurs entités souvent monofonctionnelles, chacune ayant ses logiques de fonctionnement et caractéristiques architecturales et urbaines forgeant le socle de la diversité des patrimoines et paysages de la Ville, que les projets de renouvellement urbain cherchent à valoriser.

Si cette construction de Creil est une richesse identitaire, la juxtaposition de quartiers qui vivent de manière autonome, voire en autarcie, complique la lisibilité de la Ville, et ses fonctions de cœur d'agglomération.

Dans ce contexte, la Ville est particulièrement attentive à :

- ✓ **Promouvoir une production de logements diversifiés** pour répondre aux besoins et attentes des habitants actuels et futurs de Creil,
- ✓ **Préserver et conforter les polarités de proximité et leur mixité fonctionnelle**, qui existent dans chaque quartier et constituent une des richesses de la ville,
- ✓ **Valoriser les caractéristiques urbaines de chaque quartier** et leurs éléments patrimoniaux pour préserver la richesse des paysages urbains qui démarque Creil des autres communes,
- ✓ **Inscrire l'évolution des quartiers dans une approche fédératrice par la mise en réseau des quartiers entre eux et avec le centre-ville.**



La « ville des quartiers » : restructurer les polarités de quartier, poursuivre les politiques de renouvellement urbain et de diversification de l'offre en logements, développer les connexions interquartiers

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Restructuration des seuils de ville en lien avec les polarités en place, lisibilité des quartiers depuis les axes structurants | | Restructuration, diversification de l'offre de logements, requalification des espaces publics |
| | Renforcement des polarités de quartier : commerce/ services/équipements | | Secteur de mutation lourde du tissu urbain à accompagner |
| | Connexion de ceinture interquartier « tous modes » à renforcer et hiérarchiser | | Préservation des qualités du tissu urbain aéré et identitaire : centre-ancien, cités-jardins ... |
| | Connexions structurantes « modes doux » vers le centre-ville à valoriser | | Maillage des équipements de quartiers à conforter et valoriser |

Principes d'organisation de la « ville des quartiers »

Orientation 1. Favoriser la diversification du parc de logements pour renforcer la mixité sociale et permettre le parcours résidentiel de chaque habitant

La production de logements et la diversité de l'offre est un enjeu prioritaire pour Creil, non seulement pour tenir son rôle de ville-centre d'une agglomération de près de 75 000 habitants, mais aussi et surtout pour répondre à ses besoins et influencer l'évolution démographique en termes de mixité sociale et générationnelle.

La politique de l'habitat s'inscrit dans un contexte de projet de renouvellement urbain visant à « désenclaver » tant physiquement que socialement un certain nombre de quartiers de la ville en perte de vitesse et d'image. Son objectif est triple :

- Disposer en quantité d'une offre suffisante pour répondre aux besoins générés par la décohabitation et pour accueillir de nouveaux ménages,
- Créer véritablement les possibilités pour que chaque ménage puisse réaliser son parcours résidentiel dans la ville,
- Et enfin, amplifier la mixité sociale en disposant d'une offre de logements ciblés pour les ménages peu présents sur Creil (actifs, cadres et professions intellectuelles, ayant un certain niveau de revenus).

Les projets et opérations de renouvellement urbain dans chaque quartier de la ville et en particulier le centre-ville doivent œuvrer à atteindre ces objectifs :

- **Porter les grands projets du centre-ville afin de poursuivre le renouvellement de l'offre en logements** par le développement de produits de qualité répondant aux attentes des résidents que la Ville souhaite attirer,
- **Veiller à une programmation mixte tant en termes de typologie de logements que de statut d'occupation**, afin que l'évolution du parc de logements de chaque quartier soit moteur de la mixité sociale et générationnelle de la ville. Ainsi, aux côtés de l'offre locative, il convient de développer une programmation d'accession notamment sociale à la propriété, pour promouvoir l'installation de ceux qui veulent vivre à Creil,
- **Poursuivre et amplifier les démarches et projets qui contribuent à réhabiliter le parc existant** et en conséquence résorber la vacance et lutter contre le logement indigne : OPAH, PIG « Habiter mieux » etc...,
- **Accompagner l'innovation dans l'amélioration des bâtiments existants afin de concilier performance énergétique et valorisation de la qualité architecturale du bâti ancien.** La performance énergétique des constructions est un objectif majeur.

Orientation 2. Conforter la mixité fonctionnelle des quartiers en valorisant les polarités de proximité

Une des richesses des quartiers de Creil est la **présence de polarités de proximité, imbriquées dans le tissu résidentiel de chaque quartier**. Celles-ci accueillent des activités commerciales, artisanales, et de services, ainsi que des équipements, apportant non seulement une réponse aux besoins immédiats des habitants mais aussi une réelle animation à l'échelle du quartier.

Les commerces et services de proximité sont fragilisés et tendent à disparaître. Dans certains quartiers, des manques en équipements sont relevés.

L'évolution du centre-ville et des quartiers veillera à :

- **Favoriser le maintien des activités existantes** (commerces, artisanat, ...), ainsi que l'installation de nouvelles entreprises,
- **Développer de petites activités compatibles avec l'habitat** pour accueillir des entreprises en **complémentarité de l'offre de centre-ville**, à l'image du site de « La Justice »,
- **Répondre aux besoins en équipements scolaires et périscolaires et sportifs** en priorité sur les secteurs où les manques se révèlent par rapport à la population présente et à anticiper (ex. centre-ville, le Quartier Moulin),
- **Faciliter l'installation de personnels de santé** (Maisons de santé) dans les quartiers,
- Renforcer et mettre en valeur les **polarités de quartier** : commerces, services, équipements (en complémentarité avec le centre-ville), et permettre **l'intensification du bâti** autour de ces polarités.

Orientation 3. Valoriser la diversité urbaine des quartiers et leur patrimoine urbain : ensembles urbains, monuments historiques et éléments bâtis remarquables

La richesse du patrimoine culturel de Creil réside dans la diversité architecturale de son bâti, qui marque les différentes étapes de son évolution. Les monuments historiques dans le centre-ville, le tissu industriel, les maisons de faubourg, les cités ouvrières, les cités jardins, le patrimoine de reconstruction : chaque partie de la ville présente une spécificité urbaine ou architecturale qui témoigne de son histoire.

L'objectif est la préservation et la mise en valeur de ces richesses. Toutefois, s'il est important de préserver le patrimoine bâti comme témoin de son développement historique, il n'est pas d'actualité de figer la ville, mais bien de valoriser ces richesses architecturales tout en encourageant l'innovation.

La rénovation urbaine, la réhabilitation de bâtiments anciens, doit permettre de **préserver la qualité architecturale du patrimoine ancien, l'identité et des détails qui en font la richesse** (modénatures, matériaux : pierre calcaire par exemple) tout en permettant d'apporter confort de vie aux habitants.

Les orientations du projet s'articulent autour de :

- **L'identification et la protection d'immeubles, ensembles urbains, en respectant la diversité de patrimoine creillois** – bâti industriel, maisons de faubourg, cités ouvrières, reconstruction ...,

- La mise en place de mesures et d'actions pour faciliter la réhabilitation du bâti et accompagner le maintien de ce patrimoine (mise en valeur, rénovation, requalification ...),
- La promotion d'une architecture contemporaine, innovante et de qualité dans le cadre notamment de projets d'ensemble tels que ceux sur le site de Gournay, de la Gare et des berges de l'Oise.

Orientation 4. Accompagner les secteurs en mutation

Les dernières années ont vu la réalisation de deux chantiers majeurs en termes de renouvellement urbain et de restructuration qui ont profondément fait évoluer le paysage urbain de Creil :

- Le **plan de rénovation urbaine du quartier Rouher, portée par la ville avec l'ANRU** : l'objectif du projet était de diversifier l'habitat dans ce quartier composé majoritairement de logements collectifs sociaux, avec de l'accession, des maisons individuelles, superposées (sans parties communes) ou petits collectifs (démolitions, reconstructions, réhabilitations) ..., et de clarifier la structure urbaine : remembrement foncier et résidentialisation, définition d'un maillage viaire plus lisible et d'axes structurants.
- Le **plan de rénovation urbaine du quartier Gournay**, qui a pour objectif la reconquête des espaces en friches, délaissés ou sous-valorisés. Ce projet inclut la mise en place d'une ZAC multisites sur les friches du centre-ville, et la production d'environ 1 000 logements prévus à terme. Il relève de la compétence de l'ACSO.

Aujourd'hui, il s'agit de **poursuivre la réflexion sur les plans guides** pour accompagner le renouvellement urbain des quartiers et améliorer le cadre de vie des habitants. Le **projet de renouvellement urbain pour le Quartier du Moulin** qui date des années 80 et reste enclavé aujourd'hui à l'extrémité Est du plateau. La démarche engagée est identique à celle mise en œuvre pour le quartier Rouher et a abouti à l'élaboration d'un « plan guide », qui prévoit :

- Une amélioration du programme de logements et une diversification, par la programmation de secteurs de constructions,
- Une amélioration du stationnement sur le quartier,
- Un renforcement des équipements,
- Un remembrement foncier et une clarification des espaces selon leur statut : public /privé, la mise en place de résidentialisations

D'autres quartiers, situés à proximité du cœur de ville, devraient progressivement évoluer dans les années soit en renouvellement urbain, soit en réhabilitation sous l'impulsion d'un marché immobilier dynamisé : le **quartier Voltaire** et le **quartier des Cavées**.

Il s'agira de poursuivre le renouvellement à l'intérieur des quartiers :

- Poursuivre la diversification et le remembrement foncier projetés dans le plan-guide du secteur Moulin, et sur les quartiers en mutation,
- S'interroger sur les secteurs qui n'ont pas fait l'objet de plan-guide, et qui peuvent évoluer à moyen/long terme (secteur Voltaire, intensification urbaine des seuils de ville et franges de rocade ...).

Orientation 5. Mettre en réseau les différents quartiers

L'organisation radiale des axes structurants qui mènent au centre-ville (rue Léon Blum, rue Robert Schuman, Rue Gambetta), les coupures urbaines engendrées par la topographie et la voie ferrée expliquent le **caractère « autonome » des quartiers** qui ont développé une tendance au fonctionnement autarcique.

Au nord de l'Oise, la « boucle » de desserte envisagée dans le projet « Gare cœur d'agglomération » doit permettre la mise en réseau des quartiers. Sur les quartiers sud, il s'agit de s'inscrire en continuité des projets de rénovation urbaine en veillant à créer du lien fonctionnel entre les quartiers au travers des aménagements. La mise en valeur d'un **maillage viaire inter quartier doit être poursuivie. Connecté aux axes d'accès du centre-ville, ce maillage cherche à relier les quartiers du plateau entre eux** (Rouher, Cavée de Senlis, Cavée de Paris, Moulin).

Il s'agit donc de :

- Rendre lisible et conforter ou compléter un maillage inter quartier,
- D'y apporter un niveau de services supplémentaires (liaisons douces, transport en commun...),
- D'y associer les petites polarités existantes ou en devenir de quartier (placettes, et petits pôles commerciaux et équipement de proximité).

Le projet de développement de la ville décline des orientations pour renforcer et rendre plus lisible le **maillage des quartiers entre eux et avec le centre-ville** :

- **Hiérarchiser les voies,**
- **Créer des connexions entre quartiers lisibles et fonctionnelles (tous modes), à l'appui des polarités de quartier complétant le maillage principal :**
 - Maillage structurant et transverse du plateau,
 - Boucle de desserte du quartier « Gare cœur d'agglomération »,
- **Renforcer et développer le maillage de liaisons douces structurantes et confortables** depuis le cœur des quartiers vers le centre-ville, en cohérence avec la trame verte et bleue urbaine et la topographie contrainte du site naturel (projet de « rampe urbaine » dans le coteau, reliant le quartier Rouher au centre-ville, passerelle sur l'Oise ...), en s'appuyant sur le Schéma Intercommunal des circulations.
- **Engager l'élaboration d'un plan de déplacements.**



Projet d'aménagement du « Chemin du Côteau » (anciennement appelée « Côte à Cri-Cri »)
Arval et Verdi Ingénierie

AXE 4 : UNE VILLE DURABLE : UN DEVELOPPEMENT QUI PRESERVE LES RESSOURCES ET CREE DU LIEN

Construire la ville « durable », c'est inscrire le projet de développement de la ville dans son site naturel, que ce soit pour en valoriser les ressources et les aménités (forêt rivière, topographie) mais aussi pour optimiser son développement au regard de ses contraintes.

C'est ainsi concilier l'intensité urbaine, nécessaire pour une ville-centre d'agglomération, avec la prise en compte des risques (inondation, remontées de nappe, cavités), la sécurité des Creillois, la cohésion et le lien social, le bien-être des habitants et des visiteurs.

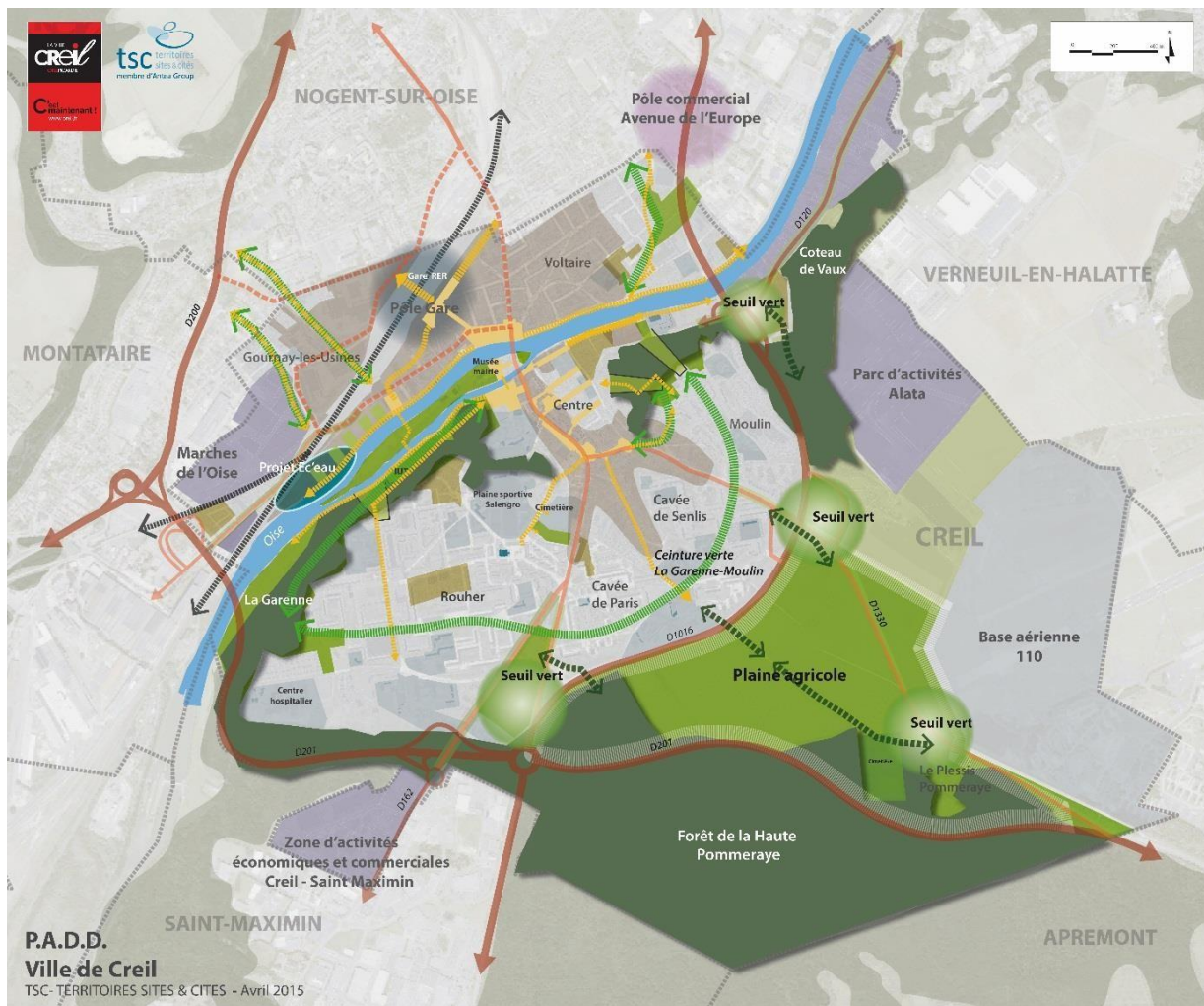
Dans un contexte de pénurie foncière, le développement de Creil se réalise dans ses espaces bâtis que les projets optimisent, afin de mettre en œuvre une des grandes orientations qui anime la stratégie de développement de la Ville depuis plusieurs décennies : « Vivre l'Oise et la Forêt ». Il s'agit non seulement de préserver le patrimoine naturel et ses espaces naturels et agricoles qui ont un rôle fondamental dans le bien-être des habitants (« espaces de respiration », qualité du cadre de vie), mais aussi de valoriser leurs fonctions d'animation et de cohésion sociale et urbaine.

Le projet cherche à ouvrir la ville sur ses richesses naturelles : l'Oise au cœur de la ville (tourner la ville vers l'Oise, valoriser l'Île Saint Maurice en parc...) et la forêt (valoriser des liaisons vers la forêt) ainsi qu'à créer du lien entre Oise et forêt par la valorisation de la « nature en ville ».

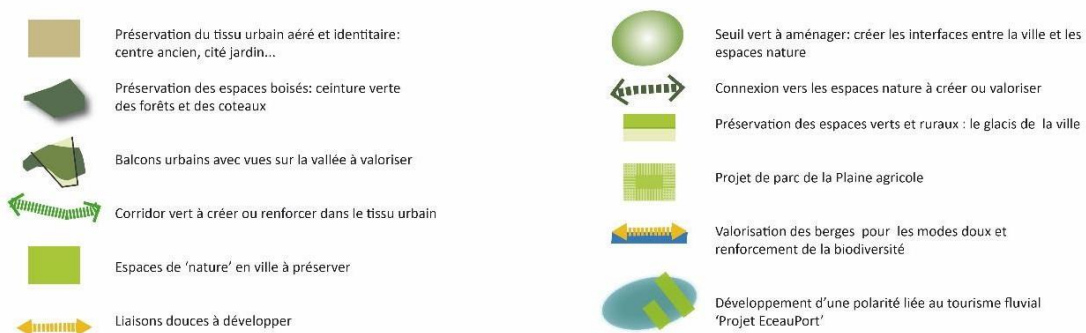
Enfin, la Ville doit également prévenir d'un certain nombre de risques en particulier d'inondation et de mouvements de terrain, dont elle doit tenir compte tout en valorisant ses capacités de « résilience ».



Aménagement d'une plage verte sur le rive gauche du petit bras de l'Oise – Projet d'aménagement de l'Île Saint-Maurice à Creil – Agence Brun – Artelia – Technicité
Ville de Creil



La «ville-paysage» : Connecter la ville sur ses espaces ouverts, renforcer et préserver la nature en ville, ouvrir la ville sur l'Oise et développer sa vocation fluviale



Principes d'organisation de la « ville-paysage »

Orientation 1. Concilier prise en compte des risques, gestion des ressources et développement urbain

La ville de Creil est concernée par **plusieurs risques naturels majeurs** :

- Mouvements de terrains liés aux cavités souterraines (aléa moyen à fort),
- Inondation par remontées de nappe (aléa moyen à fort),
- Inondation par débordement de cours d'eau.

Le risque inondation est généré à la fois par la présence de l'Oise qui traverse la ville et par les remontées de nappe et concerne principalement les espaces bâtis dans la vallée. La Ville est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation Brenouille-Boran approuvé le 14 décembre 2000, qui est en cours de révision (sa modification a été approuvée le 29 janvier 2014). Les cartes d'aléas transmises par le Préfet le 27 novembre 2014 le complètent.

Les risques liés aux cavités souterraines se concentrent sur le centre de la ville et les coteaux et résultent des activités humaines (ouvrage, carrière, cave). En complément de l'inventaire du BRGM, les services techniques de la Ville tiennent un recensement des sites identifiés ou signalés comme concernés ou potentiellement concernés par ce risque.

La ville de Creil est aussi concernée par la présence de sols pollués liés à son histoire industrielle. Le volontarisme de la Ville en termes de renouvellement urbain permet peu à peu d'assainir les sites inventoriés et d'amoindrir les risques liés à la pollution.

Au regard de ces problématiques le projet décline les orientations suivantes :

- **Mettre en œuvre le P.P.R.I.** (Plan de prévention des risques d'inondation), en gelant l'urbanisation dans les zones les plus exposées (zone rouge) et en prenant en compte la prévention des risques dans les zones concernées et constructibles,
- **S'appuyer sur les réflexions développées dans le cadre de l'Atelier National « Territoires en mutation exposés aux risques » pour faire évoluer la prise en compte du risque sur la ville de Creil en lien avec le manque de foncier disponible,**
- **Poursuivre le recensement des cavités et sites où leur présence est suspectée et diffuser l'information largement,**
- **Inciter fortement tous les porteurs de projets, dans les zones concernées, à :**
 - **Mener une étude géotechnique préalable à toute construction ou aménagement** afin que le projet intègre la gestion des risques liés aux cavités,
 - **Intégrer le risque « remontées de nappe » en prenant des dispositions adaptées.**
- **Préserver les ressources du territoire : eau, énergie.**
 - **Les bâtiments des zones d'activités économiques devront prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales pour des usages non potables (ex : nettoyage, refroidissement, irrigation de jardins, remplissage de réservoirs anti-incendie....).**
- **Se fixer un objectif maximum de consommation du foncier à moins de 1,5 hectares.**

Orientation 2. Encourager l'innovation architecturale et urbaine pour développer la ville dans un contexte urbain et foncier limité

Le développement de la ville de Creil est fortement limité, d'une part par les contraintes liées aux risques naturels et aux périmètres règlementaires et, d'autre part par les limites administratives et naturelles de la commune. **L'optimisation du foncier disponible en zone urbaine est un enjeu majeur du projet de développement durable de la commune.**

Les opérations de construction neuve comme les opérations de renouvellement urbain doivent favoriser une « intensité urbaine ».

Cette réflexion sur la densité doit aller de pair avec :

- Une **exemplarité environnementale des opérations**, et une attention portée au confort de vie des habitants dans leur logement : isolation, économies d'énergies ...,
- Une **exigence architecturale et urbaine pour concilier « intensité urbaine » et qualité de vie des résidents au quotidien** : insertion de jardins, terrasses, balcons, préservation de l'intimité, ...

Au regard de ces problématiques le projet décline les orientations suivantes :

- **Encourager la production d'architecture contemporaine** mais néanmoins ancrée dans le site Creillois et ses caractéristiques propres,
- **Encadrer les porteurs de projet pour assurer l'innovation architecturale, urbaine et environnementale dans le cadre des opérations.**

Orientation 3. Développer la nature en ville au travers de la trame verte et bleue

De par son contexte géomorphologique, la ville de Creil est riche d'un patrimoine naturel et paysager sensible présent au sein et aux franges de la commune : berges de l'Oise, coteaux boisés, forêt (Sites ZNIEFF, Natura 2000, ZICO...).

L'objectif est de **consolider ces continuités écologiques, composées d'espaces naturels et agricoles, riches et différenciés**, intéressant l'ensemble de la collectivité pour la diversité et la qualité des paysages et pour la gestion de certains risques. Ces continuités écologiques doivent être aussi le support d'un maillage de liaisons douces permettant de relier les quartiers entre eux et au reste de l'agglomération.

Le développement de la ville sur elle-même repositionne la nature comme fil fédérateur autour de quatre grandes orientations :

- Protéger les grands **espaces de biodiversité existants au sein de la ville**,
- Tirer parti du **projet de l'Ec'eau-port comme « levier qualitatif »** des bords de l'Oise et développer la polarité autour du tourisme fluvial,

- Faire émerger une démarche de pratiques de gestion et d'entretien des espaces verts plus respectueuse de l'environnement (gestion durable, gestion différenciée)
- Mettre en valeur le **potentiel « nature » de la rivière et de ses berges**, valoriser les **berges et les modes doux** le long de l'Oise,
- Encourager la **qualité des fronts bâtis** sur l'Oise,
- Tirer parti du **nouveau franchissement modes doux et de la valorisation du « cœur vert »** (îlot Saint-Maurice, parc urbain) pour améliorer le lien Centre-ville – pôle gare – Ec'Eau port,
- Préserver les **tissus urbains « aérés » et les cités-jardins** au cœur de la ville,
- Intégrer des **espaces de « nature » dans les nouvelles opérations urbaines**,
- Développer **des corridors « verts » au sein du tissu urbain**, porteurs d'usages et d'animation.

Orientation 4. Améliorer les déplacements alternatifs et les liaisons douces

En lien avec le développement de la trame verte, la valorisation du patrimoine paysager, la création des corridors urbains et paysagers du projet « Gare cœur d'agglomération », le développement des liaisons douces doit permettre de relier les quartiers entre eux et avec le centre-ville.

De **nombreux sentiers de randonnée pédestre existent sur Creil**, et permettent de réaliser de grandes « boucles » de promenade sur la ville. Ils doivent être valorisés, et mieux connus des habitants, afin d'améliorer leur fréquentation.

Le projet de rampe urbaine sur le coteau de Laversine (« Côte à Cri-Cri »), la réalisation récente de la passerelle sur l'Oise, le projet de « ceinture verte » sur le plateau, devraient permettre de compléter le maillage de manière conséquente.

Sur les berges de l'Oise, le grand projet de vélo route voie verte intercommunale devrait améliorer l'accessibilité des espaces de la vallée depuis le cœur de ville.

Concernant le réseau de desserte par les transports collectifs, l'amélioration du fonctionnement des transports liés au développement multimodal du pôle gare, ainsi que l'évolution de la desserte automobile du centre-ville par la création d'une « boucle » doit permettre d'optimiser l'offre et la gestion des lignes de bus sur l'ensemble de la ville.

Les orientations du projet, identifiées notamment dans le plan de déplacements doux de la Communauté d'agglomération du Creillois, visent à :

- **Accompagner les grands projets urbains dans la valorisation des modes doux,**
- **Mettre en place les conditions à moyen terme pour compléter le maillage des liaisons douces sur des sites « bloquants » (mise en place d'emplacements réservés ...),**
- **Offrir les conditions de développement systématique des modes de déplacement alternatifs à la voiture dans la prise en compte des projets à venir.**

Orientation 5. Ouvrir la ville et les quartiers sur les espaces naturels et ruraux

Contrepoint d'un territoire communal restreint, Creil dispose **d'un atout fort** : la proximité de grands espaces naturels : vallée de l'Oise, grands domaines forestiers et espaces cultivés ouverts. L'accessibilité à ces espaces de respiration depuis un cœur urbain relativement dense est un **enjeu majeur pour les années à venir, tant en termes d'espaces de détente ou de loisirs, que de cadre de vie**.

Aujourd'hui peu accessible (coupure urbaine de la route départementale 1016, caractère privé de la forêt), la desserte de la forêt du Plessis-Pommeraye depuis la ville « intramuros » devrait être renforcée par :

- La valorisation de liaisons piétonnes étudiées dans le cadre du projet de requalification et de développement du Parc Alata,
- Le projet de « **plaine agricole** » en cours de réflexion par la Ville qui doit permettre de proposer un **parc agricole de loisirs multi fonctionnel** : « self-cueillette », verger, zone maraîchère, extension des jardins familiaux, activités équestres, accueil pédagogique ...

Les orientations du projet sont de :

- **Préserver et valoriser les vues sur la vallée de l'Oise**, notamment depuis le haut des coteaux de Vaux et Laversine (valorisation de « balcons urbains » depuis les quartiers Rouher et Moulin),
- **Valoriser les accès à l'Oise depuis le centre-ville et les quartiers, et revaloriser les liaisons douces sur les berges**, en tirant parti notamment des projets « Gare cœur d'agglomération », « Ec' eau Port », et la mise en œuvre des cheminements au bord de l'Oise.
- Mettre en œuvre le **projet d'agriculture de proximité sur la plaine ouverte** au sud de la ville et **améliorer l'accessibilité à la forêt** et aux espaces agricoles au sud, en renforçant ou créant des traversées de la RD 1016, et des liaisons au travers du parc d'activités Alata.



Etude d'aménagement d'un parc agricole urbain – Atelier de l'Île – Blezat Consulting – Epigeios
 Ville de Creil – PNR Oise Pays de France

Point sur la consommation foncière

Les zones d'urbanisation future du PLU révisé étaient classées dans l'ancien PLU en zone d'urbanisation future ou en zones urbaines comme l'illustre ce tableau. Les seules extensions urbaines proprement dites sont liées à l'accueil des gens du voyage (zone N transformée en zone urbaine pour environ 3 ha) et à un agrandissement du périmètre du parc agricole de loisirs (2, 46 ha).

Zonage PLU révisé	Zonage de l'ancien PLU	Remarques
2AU (93 ha)	UG (base aérienne)	Correspond à l'emprise aéronautique de la base Reconversion de la base aérienne qui fait l'objet d'un Contrat de Redynamisation d'un Site de Défense signé par l'Etat Une modification du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation ce site
AUc (1,23 ha)	N	Franges Nord Ouest quartier du Moulin (ouverture à l'urbanisation conditionnée par une étude cavités et renforcement réseaux)
AUI (69,59 ha)	AUI (67,13 ha) N (2,46 ha)	Le projet est de réaliser un parc agricole de proximité avec un pôle de loisirs L'extension de la zone ne porte que sur 2,46 ha (au total la zone N gagne environ 10 ha entre l'ancien PLU et le PLU révisé)
Extension de la zone UEd (30,22 ha)	UG	Zone urbaine à l'ancien PLU
UD (accueil gens du voyage) (3,08 ha)	N	L'extension de la zone ne porte que sur 3,08 ha (au total la zone N gagne environ 10 ha entre l'ancien PLU et le PLU révisé)