



PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU

avec la déclaration de projet « Parc d'activités ALATA VI »

PIECE n°3 - ADDITIF

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(O.A.P)

Approuvé lors du Conseil Municipal en date du 13 octobre 2025

Sommaire

PARTIE I : SITUATION CONTEXTE / PRESENTATION DU SITE	3
PARTIE II : ENJEUX ET OBJECTIFS	5
PARTIE III : SCHEMA GENERAL DE L'OAP	6
PARTIE IV : PROGRAMME	7
PARTIE V : FONCTIONNEMENT URBAIN : DESSERTE, ACCES, STATIONNEMENT	8
PARTIE VI : INSERTION PAYSAGERE ET URBAINE	10
PARTIE VII : OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX	15

1- SITUATION CONTEXTE / PRESENTATION DU SITE

Créé en 1998 sur le plateau à l'Est de la ville de Creil, le parc d'activités ALATA rassemble aujourd'hui une soixantaine d'entreprises comptant près de 2000 emplois. Il connaît un certain succès du fait de sa situation, de son environnement agréable entre ville et forêt d'Halatte. Il est géré par le Syndicat du Parc ALATA.

En 2019, la réduction de l'activité militaire de la BA110 a été l'occasion d'étendre le périmètre d'intervention du Syndicat pour renforcer ce pôle économique structurant à l'échelle communautaire voire départementale, et conforter son potentiel d'accueil face aux nombreuses demandes d'installation.

L'OAP concerne plus spécifiquement l'aménagement du secteur ALATA VI d'une superficie d'environ

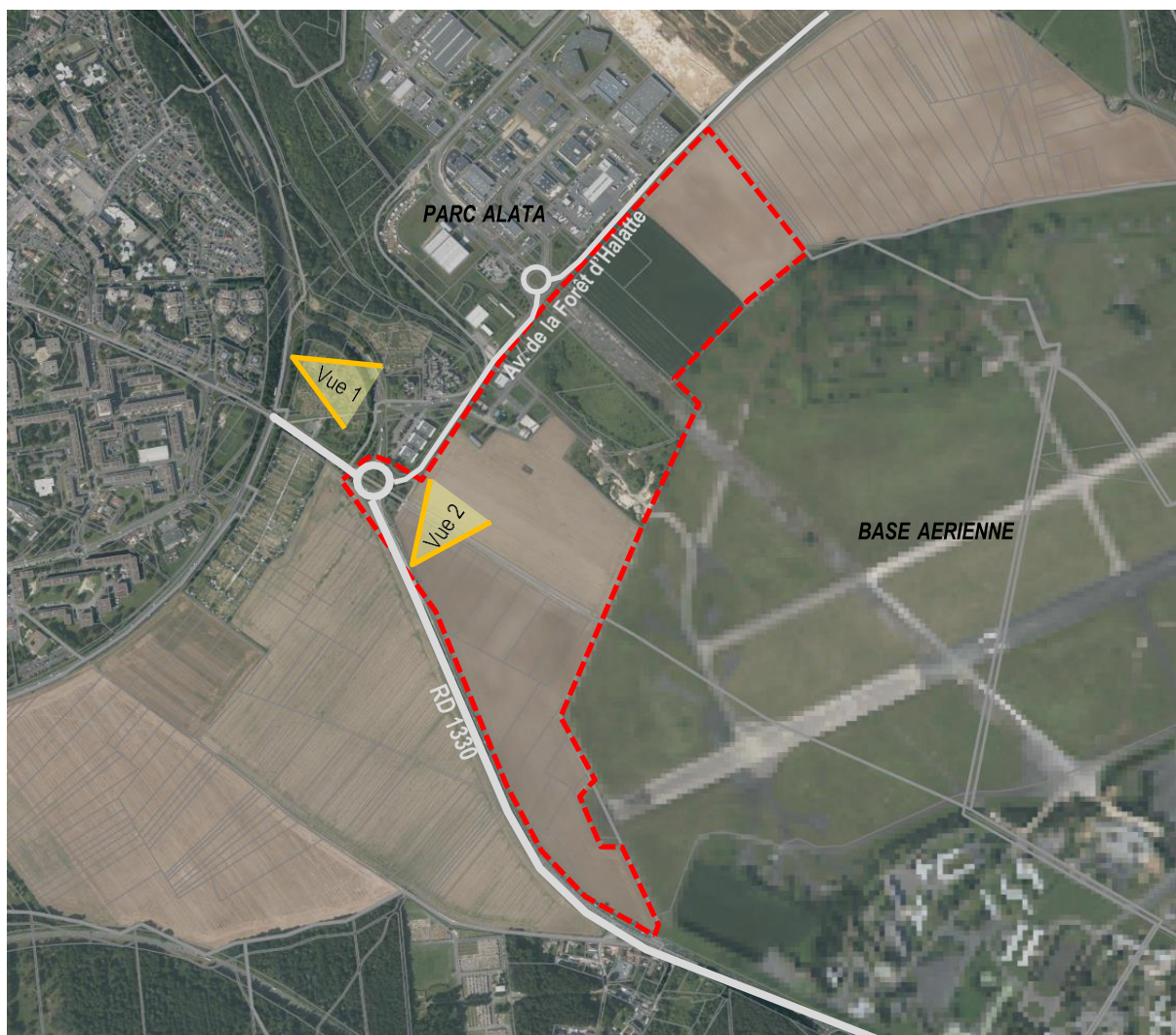
43 hectares. Son périmètre est délimité :

- à l'Est, par la base aérienne de Creil ;
- au Sud, par la RD 1330 (route de Senlis, vers l'A1) ;
- à l'Ouest, par l'avenue de la Forêt d'Halatte (ce massif forestier se trouve à 1 et 2 km au Nord et à l'Est) ;
- au Nord, par la limite communale Creil / Verneuil-en-Halatte.

LOCALISATION DE L'OAP



PERIMETRE DE L'OAP



VUE 1



VUE 2



2- ENJEUX ET OBJECTIFS

Le secteur ALATA VI vise la réalisation et le développement d'un parc multi-activités de qualité dans la continuité des zones économiques du parc ALATA. Son développement permet de créer une offre foncière nouvelle pour l'implantation de structures exogènes souhaitant s'implanter dans le Nord francilien ou le développement de structures d'activités existantes endogènes au territoire, générant une création d'emplois significative.

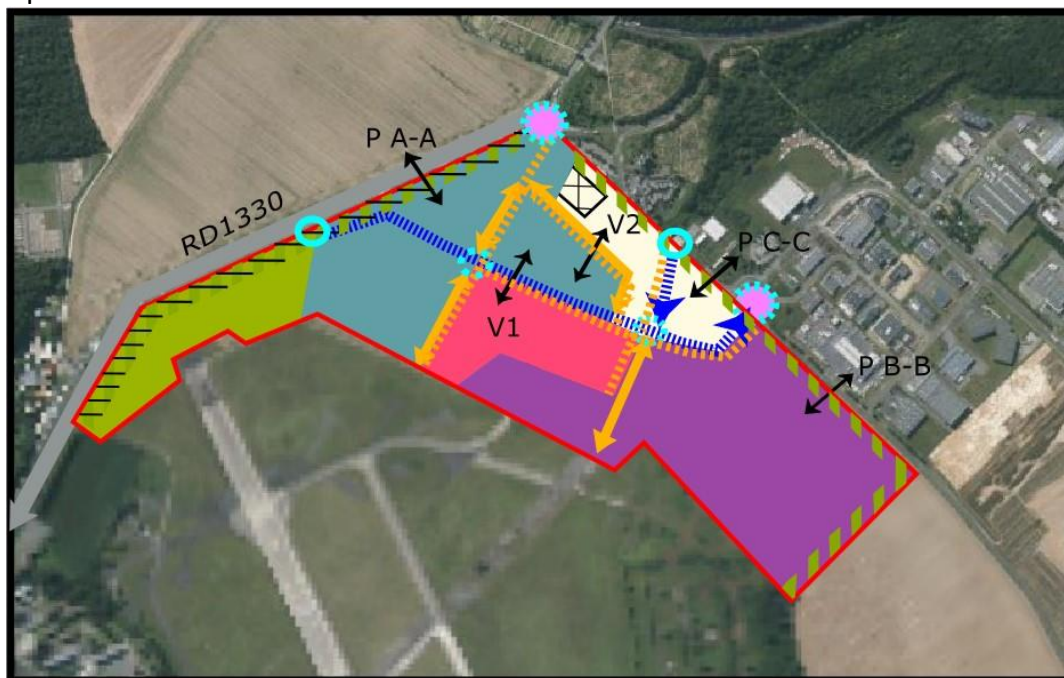
Il prévoit ainsi l'aménagement d'un parc d'activités diversifiées, de taille et de typologies variées accompagnées de services aux entreprises et salariés, pour environ 170 000 m² de surfaces bâties et locaux d'activités.

L'OAP vise à définir les conditions de ce développement notamment pour :

- Permettre la mixité d'activités et organiser les futures implantations dans un schéma d'affectations privilégiées
 - Assurer les bonnes conditions de fonctionnement et organiser les circulations et mobilités
 - Réaliser des transitions harmonieuses avec l'environnement paysager de plaine, les zones bâties au nord et valoriser l'entrée de ville Sud-Est de l'agglomération par la RD1330
 - Maintenir et intégrer des espaces favorables à la biodiversité locale
- Fixer des objectifs de performances environnementales (énergies renouvelables, sobriété énergétique, constructions bas carbone, gestion naturelle des eaux...).

3- SCHEMA GENERAL DE L'OAP

Ce schéma synthétise les grands principes d'aménagement.
 Les emplacements des éléments sont donnés à titre indicatif.



- | | | | | |
|--|---|--|--|---|
| | Périmètre de l'OAP | | Secteur A | Espaces constructibles à vocation économique, distincts par leur composition et destination suivant le programme de l'OAP |
| | Route départementale | | Secteur B | |
| | Aménagement Loi Barnier (retrait des constructions de 50m de la RD) | | Secteur C | |
| | Traitement paysager des voies qui incluent des circulations douces et/ou des noues végétalisées | | Secteur D | |
| | Traitement paysager des franges | | Espace naturel à aménager | |
| | Carrefours existants à aménager | | Secteur où un hôtel peut être implanté | |
| | Carrefours sécurisés à créer | | | |
| | Accès à créer (voie de branchement) | | | |
| | Concept de voie de desserte principale | | | |
| | Concept de desserte secondaire | | | |

4- PROGRAMME

Afin de conforter le pôle économique ALATA, l'OAP permet de développer un maximum de 170 000m² de surfaces bâties pour l'accueil d'activités diversifiées, de tailles et typologies de destinations variées.

Afin d'organiser cette diversité et d'assurer sa bonne intégration urbaine, l'OAP prévoit :

➤ Quatre secteurs constructibles et distincts par leur composition, la typologie de destination des activités prévues :

-SECTEUR A : ce secteur longe l'avenue de la Forêt d'Halatte. Il constitue une « vitrine » du parc ALATA en arrivant du centre-ville et doit faire écho à son environnement immédiat (bâtiments existants ALATA I). Il participe à l'aménagement qualitatif de l'entrée de ville en étant prioritairement dédié à des activités nécessitant des fonciers modestes (moins de 2 ha environ) : activités tertiaires, bureaux, services, hôtellerie, PME/PMI, équipements mutualisés ou d'intérêt collectif (exemples : crèche interentreprises, RIE, station H2...).

-SECTEUR B : ce secteur offre des possibilités d'accueil assez larges et flexibles, pour s'adapter à la diversité des demandes d'entreprises locales ou exogènes (industries, artisanat, hôtellerie, tertiaires, services, activités de production et de stockage associées et/ou nécessaire à ces activités principales...).

-SECTEUR C : ce secteur est plutôt dédié à des activités de production/transformation ainsi que le stockage lié à ces activités principales, des industries et artisanat de grands gabarits, nécessitant des capacités et volumes plus importants qu'en secteur B (hauteurs plus importantes notamment).

-SECTEUR D : ce secteur est prioritairement destiné à des constructions de grande échelle, notamment des entrepôts et activités de transformation/stockage, industries, artisanat de grands gabarits, cohérent avec sa situation dans la continuité des activités aux grandes dimensions d'ALATA II.

Et un secteur inconstructible au Sud, le long de la RD1330

-SECTEUR D'ESPACE NATUREL : il sera réservé au maintien et à la restauration des milieux naturels favorisant la biodiversité locale.

5- FONCTIONNEMENT URBAIN : DESSERTE, ACCES, STATIONNEMENTS

▪ Accès

L'ensemble du futur parc ALATA VI devra être connecté aux voies existantes adjacentes (RD1330 et av. de la Forêt d'Halatte) de manière adaptée pour garantir une bonne insertion et des conditions de sécurité sur ces deux axes structurants :

- Un accès depuis la RD1330, aménagé via une pénétrante en sens « entrant » uniquement vers ALATA VI. Il permet de ne pas charger le trafic giratoire existant plus au Nord et d'accéder directement aux futures activités à développer pour les flux venant du Sud et des franges franciliennes.
- Un ou plusieurs accès au futur parc d'activités depuis l'avenue de la Forêt d'Halatte : création d'une entrée et/ou raccordement (entrées/sorties) sur le giratoire existant.

Les autres nouveaux accès, notamment privatifs aux lots, donnant sur ces deux voies seront interdits, sauf exceptions admises pour des accès aux constructions existantes avant la réalisation du projet.

Par ailleurs, il est précisé que le giratoire d'entrée du Parc ALATA (RD1330/RD1016/av. de la Forêt d'Halatte) fera l'objet d'aménagements sous maîtrise d'ouvrage du Département, pour absorber des augmentations à long terme de trafics sur l'entrée de ville Sud de l'agglomération de Creil, *engendrés par les différents projets du Parc ALATA*.

▪ Desserte

Le schéma de desserte doit intégrer une connexion au Taxiway de l'aérodrome.

L'ensemble des futurs lots et activités seront desservis par un réseau de voies hiérarchisées à créer conformément au schéma général de l'OAP :

- Desserte principale à partir de la voie primaire à créer entre la RD1330 et le giratoire de l'avenue de la forêt d'Halatte/ avenue du parc d'Alata ;
- Dessertes secondaires à partir des voies secondaires à créer.

Ces voies devront intégrer à minima une chaussée adaptée à la circulation des véhicules (VL et PL) d'au moins 3 m par sens de circulations et des espaces plantés et végétalisés servant également à la gestion naturelle des eaux de pluie (noues plantées).

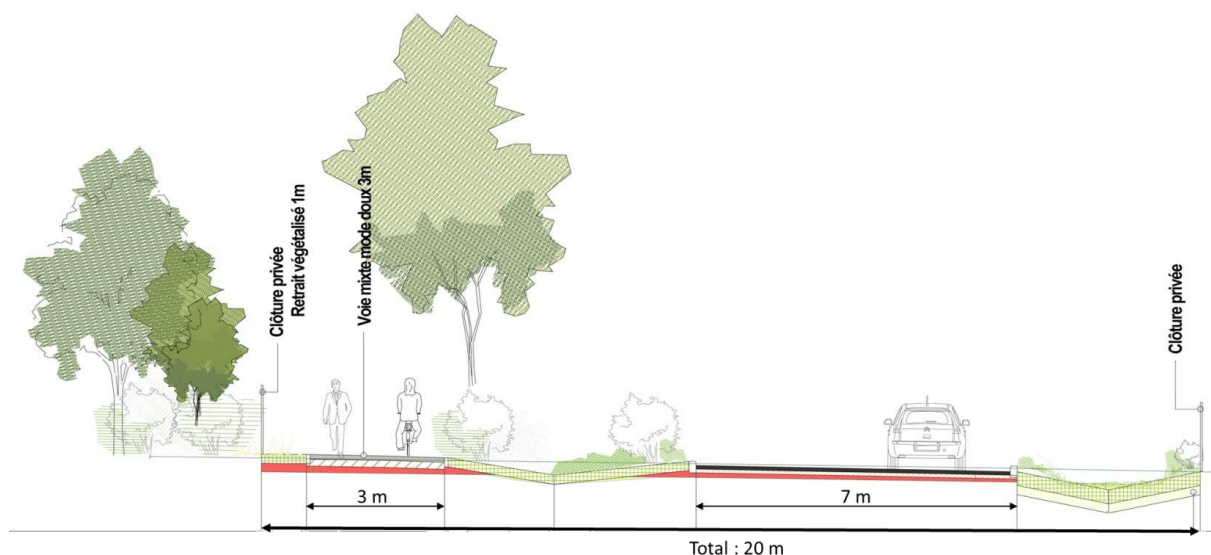
Par ailleurs, la voie primaire ou principale sera aménagée pour permettre le passage de lignes de transports en commun (bus urbains et/ou interurbains).

Ce schéma de desserte sera également constitué d'un réseau de circulations douces permettant aux piétons et cycles de circuler en toute sécurité : la largeur préconisée d'une voie douce mixte est de 3 m.

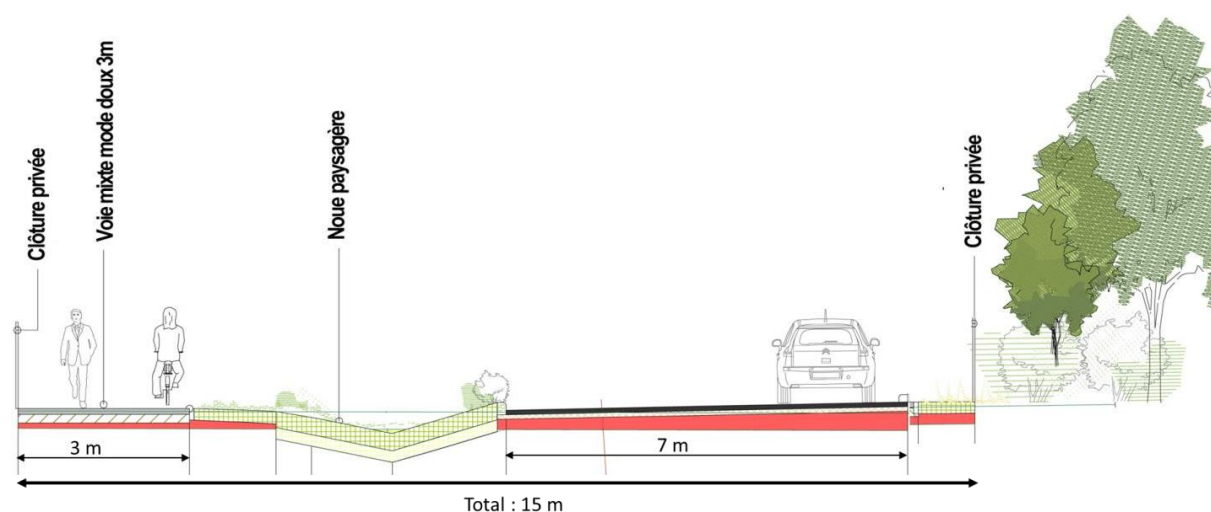
L'emprise du projet intégrera également une portion de la voie verte reliant le centre-ville de Creil à la base militaire (BA110).

Dans l'hypothèse d'un itinéraire cyclable empruntant la zone naturelle, celui-ci devra posséder une largeur maximale de 2,5m et être complété d'une double haie ou de bosquets (épineux et arbustes à baies à croissance lente). Cette végétation viendra ainsi renforcer la compensation écologique prévue au sein de la zone Ne en créant une continuité écologique avec les zones de compensation du parc photovoltaïque voisin (PHOTOSOL).

Coupe V1 (plan p5) : Principe d'aménagement de la voie primaire



Coupe V2 (plan p5) : Principe d'aménagement des voies secondaires



■ Stationnements

Les stationnements seront gérés en totalité au sein des parties privées et des lots, en dehors de ceux nécessaires aux équipements techniques communs le cas échéant.

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.

Ces espaces seront adaptés et dimensionnés selon les besoins des activités, conformément au règlement.

Les aires de stationnement feront l'objet d'un traitement intégré et paysager.

Une partie des places de stationnement sera équipée de recharges pour des voitures électriques ou hybrides.

Des places de stationnement pour les deux-roues (vélos) seront prévues.

6- INSERTION PAYSAGÈRE ET URBAINE

Le PARC ALATA est reconnu pour la qualité des traitements urbains et paysagers caractérisant son image « entre ville et forêt ». L'extension ALATA VI doit s'en inspirer largement et prolonger cette qualité sur les nouveaux développements prévus grâce à un traitement paysager généreux et inspiré du lieu.

■ Caractéristiques urbaines et architecturales

En termes de hauteur des bâtiments :

- le secteur A sera le secteur le plus bas avec des constructions de 12 m maximum ;
- le secteur B sera le secteur des constructions de 16 m maximum ;
- le secteur C et D seront les secteurs où les constructions ne dépasseront pas 20 m.

■ Caractéristiques paysagères

Les éléments paysagers seront traités dans une approche de trame verte pouvant assurer la continuité écologique et le renforcement de la biodiversité. Ils seront aménagés en harmonie avec le reste du Parc ALATA.

Les voies de circulation structurantes doivent être arborées afin d'embellir l'espace public et d'assurer la continuité verte.

Le choix des essences adaptées au climat est primordial.

La gestion des eaux de ruissellement depuis les parcelles agricoles voisines sera assurée dans un cadre paysager.

En effet, le projet Alata VI s'implante en grande partie sur d'anciennes parcelles agricoles. Les bassins versants à proximité communiquent en partie avec le projet.

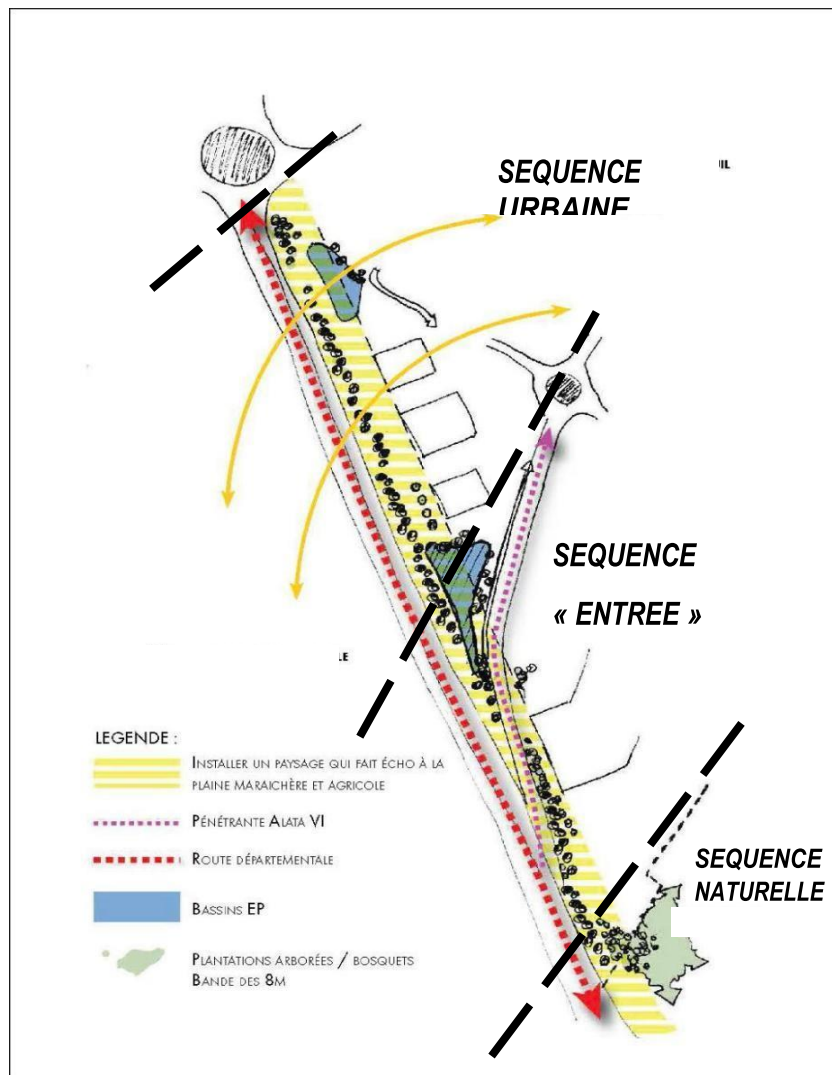
Il convient donc d'intégrer une noue en limite pour limiter le ruissellement vers les futurs bâtiments.

Une attention particulière sera portée dans l'aménagement de l'OAP sur la qualité paysagère des espaces suivants :

→ **L'aménagement de l'entrée de ville le long de la RD 1330 (bande de retrait des constructions de 50 m) au titre de la loi BARNIER (cf schéma page 5)**

La qualité paysagère le long de la RD1330 et de l'avenue de la Forêt d'Halatte est l'un des enjeux majeurs de cette OAP.

Cette bande paysagère sera dans l'espace de recul de 50 m entre les constructions et l'axe de la RD 1330, et cela suivant les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme (Loi Barnier). Cette proposition est fondée par l'étude dite « Loi Barnier, Amendement Dupont » et dans le rapport de présentation du PLU comprenant les justifications nécessaires et permettant donc de fixer la distance à 50 m au lieu de 75 m.

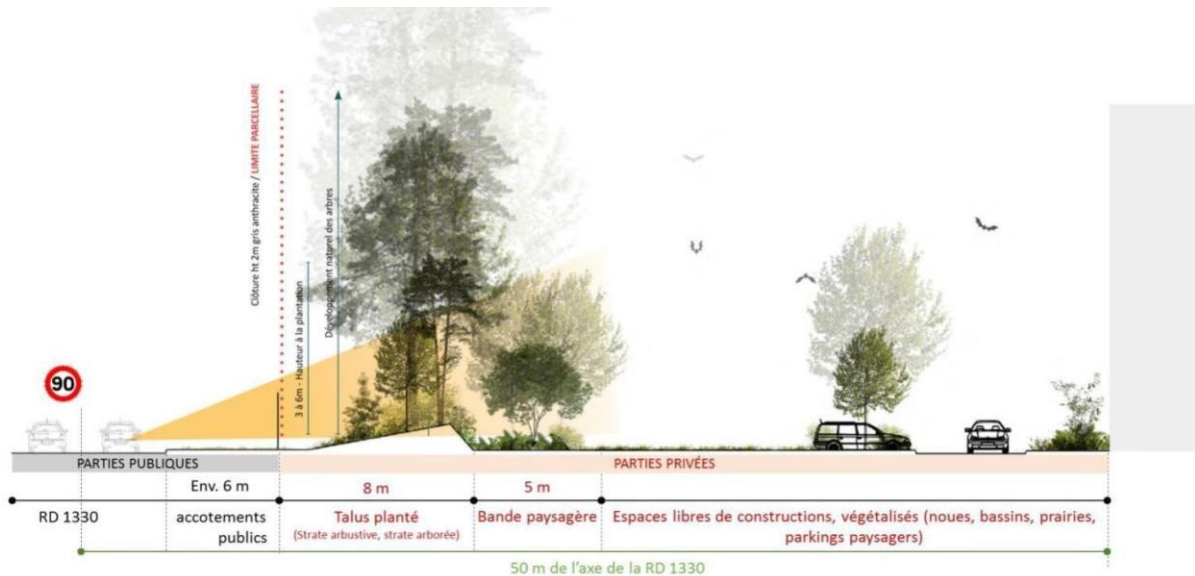


Aussi, quelques 11.6 à 8 du CU » permettent

- Une séquence « naturelle » avec l'aménagement d'un espace naturel de prairies et milieux ouverts favorables à la biodiversité locale ;
- Une séquence « d'entrée » constituée autour de la pénétrante routière vers ALATA VI depuis la RD1330. Cette voie devra être plantée et paysagée.
- Une séquence « urbaine » rythmée par l'implantation de bâtis en recul d'au moins 50m de l'axe de la RD permet d'installer un paysage de transition avec la plaine maraîchère et agricole située à l'Ouest.

Pour ce secteur un traitement paysagé spécifique est imposé (cf.Coupe PA-A coupe de principe).

Coupe P A-A (cf. plan p 5) : Principe d'aménagement de la bande de 50 m le long de la RD1330



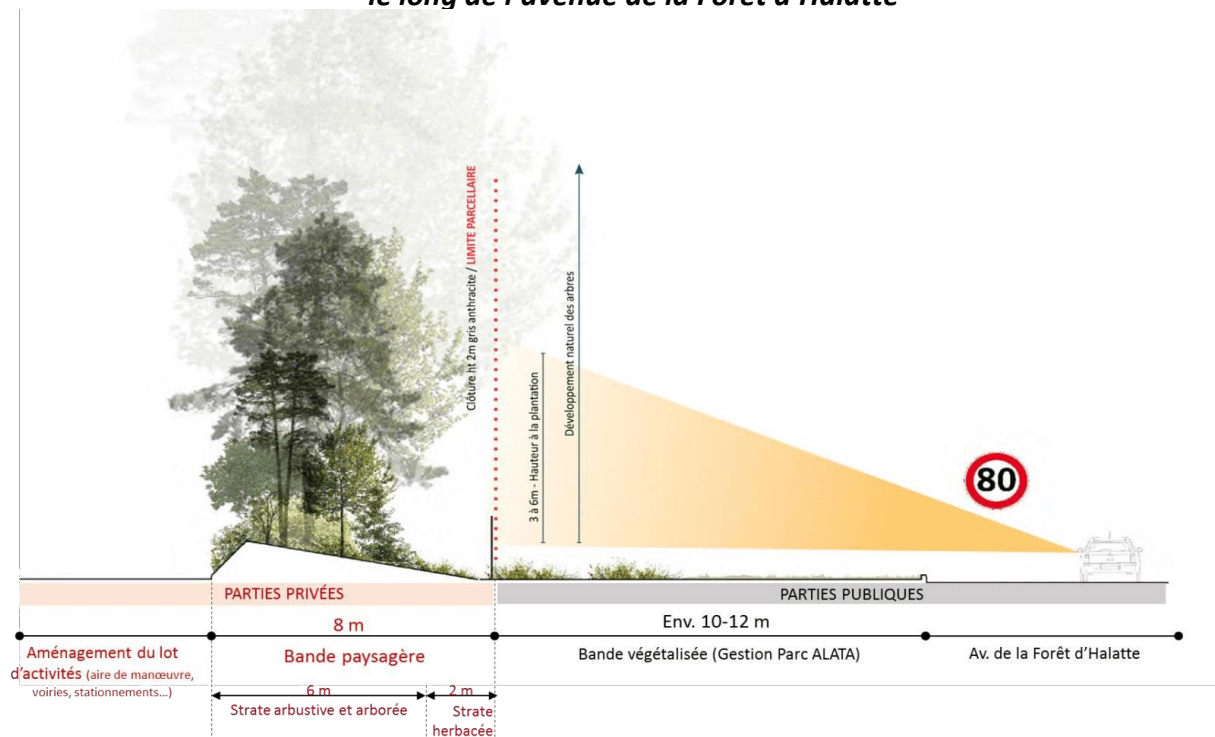
→ Le traitement des franges de l'OAP (bande 8 m minimum)

Outre les abords de la RD1330, les franges du projet d'OAP identifiées sur le schéma général d'OAP devront faire l'objet d'un traitement paysager, imposé à au moins 8 m de largeur depuis la limite privée :

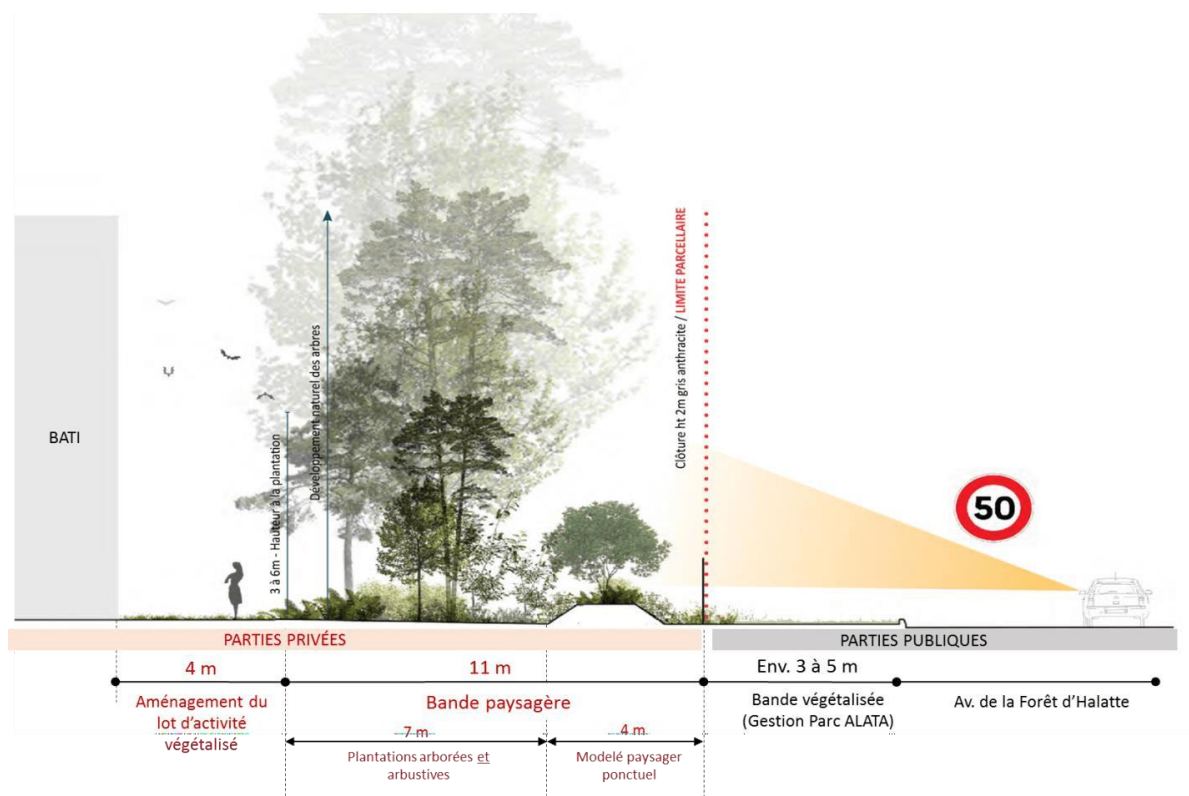
- Le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte
- Le long de la limite Nord du périmètre de l'OAP

Cette frange verte est destinée à assurer une fonction de « corridor écologique » pour certaines espèces locales (avifaune et chiroptères notamment). Elle devra être traitée avec des plantations (strates arborée et arbustive) propices à ces espèces.

Coupe P B-B (cf. plan p5) Aménagement de la bande paysagère de 8 m le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte



Coupe C-C (cf. plan p5) Aménagement de la bande paysagère de 8 m le long de l'avenue de la Forêt d'Halatte

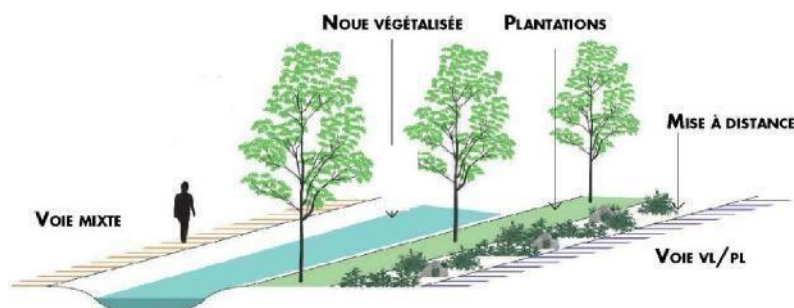


→ Le traitement des espaces communs au sein de l'OAP

Les voies de circulation définies par l'OAP doivent être arborées afin d'embellir l'espace public et d'assurer la continuité verte. Plusieurs séquences paysagères peuvent être créées :

1- Plantation linéaire

Les plantations d'arbres linéaires sont le motif paysager principal accompagnant les voiries des parcs d'activités. Ce système s'adapte aux contraintes des sites et accompagne les cheminements en mode doux tout en réalisant une séparation avec les PL/VL. De plus, la présence de noues permet de renforcer la mise à distance et gérer les eaux pluviales. Des arbres à port élargis seront préconisés.



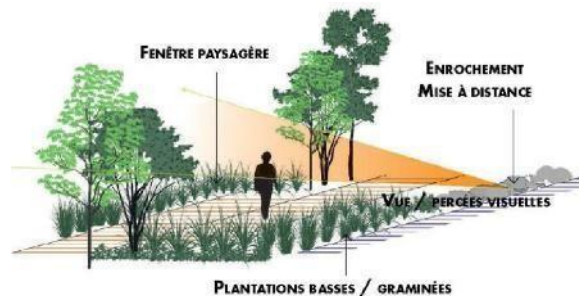
2- Plantation en bosquets

Afin d'apporter du rythme sur la voie principale et de proposer un traitement moins linéaire, les arbres et plantations arbustives peuvent être regroupées par zones. La largeur dédiée à la strate arborée est supérieure et permet d'implanter des sujets aux ports variés.



3- Plantations basses (fenêtres paysagères)

La lisière avec les lots privés peut se faire d'un côté avec la noue paysagère, de l'autre par une haie plantée. Ponctuellement, les plantations devront respecter l'aménagement global et offrir des fenêtres paysagères permettant d'ouvrir la vue jusque dans les lots privatifs



→ *Palette végétale*

Le choix des essences adaptées au climat est primordial.

Ces essences seront également adaptées aux espaces et milieux associés (bassins et milieux hygrophiles, abords de voies et cheminements, haies champêtres, bosquets, arbres de haut jet...). Il est demandé une diversité pour à la fois créer le paysage de la zone et consolider la trame verte support de biodiversité.

7- OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

→ Des espaces maintenus et aménagés en faveur de la biodiversité locale

- Maintien d'une zone naturelle au sud pour aménager et préserver des espaces et habitats favorables à la faune locale
- Aménagement de haies spécifiques pour créer des corridors écologiques
La compensation liée au projet ALATA VI prend en compte la surface de site évité associées au projet d'un parc photovoltaïque (projet PHOTOSOL) qui se trouve à proximité immédiate sur la base aérienne 110.
- L'enrichissement des prairies de fauche créées (10 ha) et gérées par fauche tardive avec exportation dans le cadre des mesures compensatoires associées au projet ALATA VI se fera plus rapidement avec la continuité écologique créée avec les prairies et pelouses de la BA110 (quasiment 100 ha) abritant déjà les espèces attendues, notamment le Tarier pâtre (*Saxicola rubicola*), Pipit Farlouse (*Anthus pratensis*) et Linotte mélodieuse (*Linaria cannabina*). Le site pourrait également devenir un site d'accueil de populations de Fraisier vert (*Fragaria viridis*), en plus de la Gesse de Nissole (*Lathyrus nissolia*).
- Végétalisation des espaces publics et privés permettant avec une palette végétale adaptée à la biodiversité pour le maintien d'espèces diverses (insectes, mellifères, petits mammifères...) = participation et constitution d'une trame verte dans le parc

→ Une gestion naturelle des eaux de pluie

L'aménagement doit privilégier une gestion hydraulique naturelle : écoulements gravitaires, rejets limités dans les réseaux publics, cheminements des eaux pluviales dans des noues et bassins paysagers...

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....).

→ Favoriser le développement des énergies renouvelables et nouvelles

Les futures activités devront favoriser le recours à des énergies renouvelables exploitant les ressources locales (solaire notamment) pour leurs besoins de consommation.

Par ailleurs, le parc ALATA VI pourra intégrer et faciliter la réalisation d'installations de production/distribution d'hydrogène, intégrées dans l'environnement.

→ Inciter à la sobriété énergétique et les constructions bas carbone

Enfin, au-delà du respect des réglementations thermiques en vigueur, les futures implantations doivent s'engager dans une démarche vertueuse visant à la fois :

La sobriété énergétique, en favorisant une bonne isolation, une implantation bioclimatique, etc.

Une conception/exploitation bas carbone, en favorisant les matériaux plus écologiques, bio-sourcés, ressources locales, approvisionnements en circuits-courts, ...