



**Extrait du registre des Délibérations
du Conseil Municipal
du lundi 13 octobre 2025**

CONVOCATION

Date : 7 octobre 2025

Affichée le : 7 octobre 2025

L'an deux mille vingt cinq, le treize octobre à 19h00, les membres du Conseil Municipal légalement convoqués, se sont réunis au lieu ordinaire de leurs séances sous la présidence de Madame Sophie DHOURY-LEHNER, Maire Creil.

Nombre de conseillers :

En exercice : 39

Présents : 28

Votants : 37

Pouvoirs : 9

Absent : 2

Étaient présents : Mme Sophie DHOURY-LEHNER - M. Jean-Claude VILLEMMAIN - Mme Döndü ALKAYA - M. Thierry BROCHOT - M. Karim BOUKHACHBA - Mme Yesim SAVAS - M. Adnane AKABLI - Mme Fabienne LAMBRE - M. Abdoulaye DEME - M. Cédric LEMAIRE - Mme Catherine MEUNIER - M. Fabrice MARTIN - Mme Bérénice TALL - M. Ahmet BULUT - Mme Mariline DUHIN - M. Emmanuel PERRIN - Mme Halimatou SAKHO - M. Ammar KHOULA - Mme Leïla HAMADOUCHE - Mme Aïssata SOW - M. Mohamed AÏT MESSAOUD - Mme Jessica ELONGUERT - Mme Anne-Gaëlle PEREZ - M. Moussa EL MOUSSAOUI - M. Hicham BOULHAMANE - M. Amadou KA - M. Nouredine NACHITE - Mme Sylvie DUCHATELLE.

LISTE DES DÉLIBÉRATIONS

AFFICHÉE ET PUBLIÉE SUR LE SITE
DE LA VILLE LE :

14 OCT. 2025

DÉLIBÉRATION PUBLIÉE SUR LE
SITE INTERNET DE LA VILLE LE :

16 OCT. 2025

Absents représentés

Mme FAZAL

Mme MOUSSATEN

M. N'DIAYE

M. EL OUSTI

Mme SENET

Mme JACQUEMART

Mme M'BAYE

Mme MEHADJI

M. FACCHINI

Pouvoir à M. LEMAIRE

Pouvoir à Mme SAVAS

Pouvoir à Mme LAMBRE

Pouvoir à M. DEME

Pouvoir à M. BOUKHACHBA

Pouvoir à M. BOULHAMANE

Pouvoir à M. KA

Pouvoir à M. NACHITE

Pouvoir à Mme DUCHATELLE

Absents excusés

Absents non représentés

M. ZAHRAOUI, M. LUCAS.

Secrétaire de séance : Jessica ELONGUERT

27 Avis sur le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise (SMBCVB)

■ Rapport de présentation :

Jean-Claude VILLEMMAIN, Adjoint

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du SMBCVB est un projet d'urbanisme stratégique pour 20 ans entre l'Agglomération Creil Sud Oise (ACSO) et la Communauté de Communes du Liancourtois Vallée Dorée (CCLVD). Il propose une vision commune des enjeux et ambitions d'aménagement, présentés au sein d'un document appelé le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). De ce document, découle ensuite des règles et prescriptions d'urbanisme inscrites au sein du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui s'imposeront notamment aux Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) selon un degré de compatibilité.

Pour mémoire, un territoire non doté d'un SCoT est soumis à la règle « *d'urbanisation limitée* » qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation dans les plans locaux d'urbanisme même si des dérogations peuvent être accordées par le préfet sous certaines conditions.

Ce principe a permis d'inciter les élus à se doter d'un projet de territoire stratégique sur le long terme, notamment afin de maîtriser l'étalement urbain, la consommation foncière et en vue d'obtenir un aménagement

cohérent entre les communes du Bassin Creillois. Ce SCoT évite également que le développement du Bassin Creillois soit dicté par le Préfet de département.

Le SCoT du SMBCVB a été mis en révision en 2017 et après plusieurs années d'études et de concertation, le projet de sa révision a été arrêté le 04 juillet 2025.

Par courrier réceptionné en date du 07 juillet 2025, le Président du SMBCVB sollicite l'avis de la ville de Creil sur ce projet. Il est donc proposé au conseil municipal, après en avoir débattu, de rendre un avis sur ce projet.

Les principaux éléments du SCoT à retenir sont les suivants :

➤ **Le projet politique du SCoT du SMBCVB :**

Le projet politique détaillé dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) souhaite conforter le pôle urbain majeur (Creil, Nogent-sur-Oise, Montataire, Villers-Saint-Paul) du bassin Creillois notamment avec les projets Gare Cœur d'Agglomération et Ec'Eau Port.

L'armature territoire du SCoT du Bassin Creillois repose sur 3 niveaux de polarité (cf. *Annexe 2, Armature territoriale du SCoT du Bassin Creillois*) :

- Le pôle urbain majeur correspondant au noyau central de l'agglomération ;
- Les communes associées à ce pôle majeur, situées en couronne mais sans en avoir les fonctions (Laigneville, Monchy Saint-Eloi et Thyverny)
- Les deux pôles d'équilibre qui par le nombre d'habitants, le niveau d'activités et de services contribuent à l'équilibre spatial du territoire et assurent un rôle structurant pour les villages alentour. Deux pôles intermédiaires seront ainsi confortés : un pôle au Nord du territoire autour de Liancourt/Rantigny, Cauffry et Mogneville et un au Sud du territoire autour de Saint-Leu d'Esserent et de Saint-Maximin

La volonté du SCoT est d'assurer un développement dynamique et équilibré entre les 21 communes du Bassin Creillois avec un rythme de croissance de la population de 0,76% d'ici 2028 et un rythme de croissance plus bas de 0,30%/an entre 2028 et 2045.

L'objectif est d'atteindre une population de 125 000 habitants d'ici 2045 par la production de 7 600 logements supplémentaires sur les 21 communes du bassin Creillois, avec une répartition de 80% des logements sur l'ACSO et 20% sur la CCLVD.

Pour cela, la ville de Creil est identifiée dans le pôle urbain central où les densités de logements à l'hectare à respecter devront être de l'ordre de 50 logements à l'hectare. Ce niveau de densité est un objectif à atteindre à l'échelle communale. La commune pourra moduler le niveau de densité de chaque secteur à urbaniser par l'intermédiaire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de son PLU.

D'autre part, les collectivités pourront justifier de niveaux de densité raisonnablement inférieurs lorsque les projets concernés répondront obligatoirement à du renouvellement urbain couplé soit à de la mixité fonctionnelle ou soit à des logements adaptés aux jeunes, personnes âgées ou de courte durée.

Le SCoT se fixe un objectif de réduction de sa consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers de l'ordre d'environ 75 ha pour la période 2021 à 2031 (réduction de 63,4% de la consommation de la précédente décennie), puis de 51 ha au-delà de 2031. Cette consommation d'espaces agricoles devra être destinée prioritairement au développement économique.

Le développement de l'urbanisation devra se faire en priorité au sein de la trame bâtie. Le renouvellement urbain par la reconquête des friches, la réhabilitation des secteurs dégradés ainsi que l'occupation des « dents creuses » seront favorisées plutôt qu'une consommation nouvelle de terres agricoles, naturelles ou forestières.

Des enveloppes foncières sont également réservées pour le développement résidentiel et la construction de nouveaux équipements publics. Le territoire s'est d'ailleurs fixé comme objectif de produire environ 400 logements par an pour la période 2024-2030 et 240 logements annuels jusqu'en 2045.

Le pôle urbain majeur constitué des communes de Creil, Nogent-sur-Oise, Montataire et Villers-Saint-Paul devra construire 5300 logements d'ici 2045 dont 5000 logements au sein de l'enveloppe urbaine existante. 300 logements pourront être construits en extension de la trame bâtie existante sur un maximum de 4 ha d'espaces naturels agricoles et forestiers.

Vis-à-vis du commerce, le centre-ville de Creil et le quartier gare ont été identifiés en centralité commerciale majeure pour le territoire du bassin Creillois. Des centralités relais ont également été identifiées sur le quartier du Moulin, la Cavée de Senlis et le plateau Rouher (cf. *Annexe n°3, Armature commerciale du bassin Creillois et les centralités commerciales identifiées sur Creil*).

S'agissant des parcs d'activités économiques, les parcs ALATA ont été identifiés comme des pôles majeurs où des développements logistiques sont rendus possibles.

Sur la thématique environnementale, la forêt de la Haute Pommeraye, les coteaux et pelouses calcicoles de Creil ont été identifiés en réservoirs de biodiversité à préserver de toute urbanisation qui devront être classés en zones naturelles au sein du PLU de Creil.

■ Le conseil municipal :

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment l'article L.212
Vu le code de l'urbanisme, et notamment les dispositions des articles L.143
Vu le courrier de notification de l'arrêt projet de SCoT révisé adressé au Maire de la ville de Creil par le
Président du SMBCVB et réceptionné en date du 07 juillet 2025,
Vu la délibération du comité syndical du SMBCVB en date du 04 juillet 2025 arrêtant le SCoT révisé et tirant le
bilan de la concertation.
Vu l'avis de la commission « Projets de Ville et transition écologique » du 23 septembre 2025,
Entendu le rapport de présentation,

■ Vote

Votants : 37	Pour : 37	Contre : 0	Abstention : 0	Ne prend pas part au vote : 0
--------------	-----------	------------	----------------	-------------------------------

■ Décide à l'unanimité :

Article 1^{er} : de rendre un AVIS FAVORABLE sur le projet de SCoT du SMBCVB arrêté le 04 juillet 2025 sous réserve de prendre en considération les remarques de l'annexe 1 ci-jointe.

Article 2 : de transmettre cet avis au président du SMBCVB pour être annexé au dossier d'enquête publique sur le projet de révision du SCoT.

Article 3 : d'autoriser Madame la Maire ou son représentant à signer tout document administratif corroborant cette décision.

CREIL, le **18 OCT. 2025**
Pour extrait certifié conforme,

Maire de Creil
Vice-Présidente de l'ACSO
Chargée du Projet de Territoire

Madame Sophie DHOURY-LEHNER



La secrétaire de séance

Jessica ELONGUERT

Envoyé en préfecture le 16/10/2025

Reçu en préfecture le 16/10/2025

Publié le 16/10/2025



ID : 060-216001743-20251016-27DEL_CM131025-DE