

LIVRET

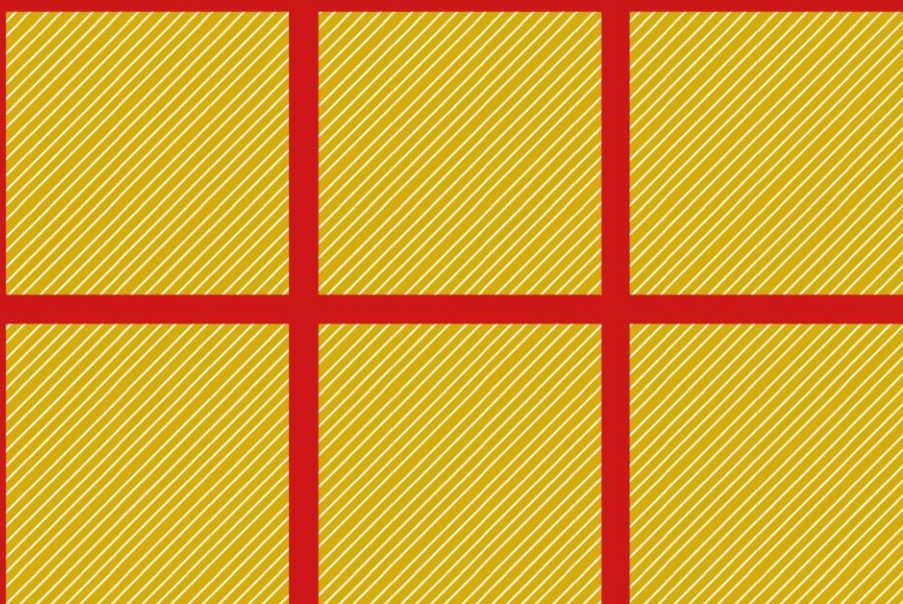
2

Tome 1

# DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS



DOCUMENT  
D'AMÉNAGEMENT  
ARTISANAL,  
COMMERCIAL  
ET LOGISTIQUE



Vu pour être annexé à la délibération du  
4 juillet 2025

Le Président du SMBCVB

Projet réalisé  
avec le financement  
de



Opération soutenue par l'État  
FONDS NATIONAL  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DU TERRITOIRE



TOME

1

# DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

Projet réalisé  
avec le financement  
de



Opération soutenue par l'État  
FONDS NATIONAL  
D'AMÉNAGEMENT  
ET DE DÉVELOPPEMENT  
DU TERRITOIRE





# SOMMAIRE

## Préambule

### Guide de lecture et glossaire

**Axe 1 : Transition écologique et énergétique, valorisation des paysages, objectifs chiffrés de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**  
**Préserver le Cadre de Vie et Accélérer la Transition**

Réf Code de l'urbanisme : L141-8, L141-9 et L141-10

#### **11. Engager le territoire vers un objectif de sobriété foncière**

Maîtriser et réduire la consommation des ENAF pour atteindre le ZAN à l'horizon 2050

#### **12. Accélérer la transition énergétique avec un objectif de sobriété**

Agir pour le climat, développer les énergies renouvelables

#### **13. Protéger et restaurer la biodiversité au sein de la trame verte et bleue**

Préserver activement les écosystèmes et renforcer la trame écologique

#### **14. Préserver les ressources naturelles**

Gérer et partager durablement l'eau, les sols et les autres ressources

#### **15. Valoriser les paysages et la qualité urbaine**

Protéger l'identité paysagère du territoire et améliorer le cadre de vie.

#### **16. Prévenir les risques et réduire les nuisances afin de garantir la santé des citoyens**

Adapter le territoire pour garantir la sécurité et la santé des habitants.

**Axe 2 : Offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification**  
**Conforter l'armature territoriale et renforcer les polarités pour un développement équilibré**

Réf Code de l'urbanisme : L141-7, L141-8

#### **21. Développer un habitat de qualité afin d'offrir une offre résidentielle diversifiée**

Assurer une offre résidentielle diversifiée (neuf, réhabilitation...) répondant aux besoins

#### **22. Garantir l'accès aux équipements et services essentiels**

Structurer le territoire par une offre d'équipements et de services adaptée

#### **23. Promouvoir les mobilités durables et actives**

Faciliter les déplacements alternatifs et assurer la desserte efficace des territoires.

**Axe 3 : Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières**  
**Ancrer et orienter une économie durable sur le territoire**

Réf Code de l'urbanisme : L141-5, L141-6

#### **31. Accueillir les activités économiques**

Soutenir l'emploi local, l'innovation et un développement économique ancré dans le territoire

#### **32. Maîtriser le développement commercial et artisanal**

Orienter l'implantation commerciale pour dynamiser les centralités et répondre aux besoins.

#### **33. Préserver les activités agricoles, forestières et encadrer l'expansion des zones d'activités**

Assurer un équilibre entre le développement économique et la préservation des espaces productifs agricoles et forestiers

## Le DOO en carte

# PREAMBULE

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) constitue la boîte à outils réglementaire du SCoT en tant qu'interface entre le PAS (Projet d'aménagement Stratégique) qui exprime le projet de territoire et **l'intervention des acteurs territoriaux qui mettront en œuvre le projet.**

Il traduit les choix politiques du PAS en objectifs et orientations dans un objectif de développement équilibré du territoire, qui devront être mises en œuvre ou questionnées par les communes du bassin creillois et des vallées Brethoise. Dans le cadre de **l'élaboration de leurs documents d'urbanisme locaux**, la mise en œuvre de leurs projets et plus largement au travers de leurs politiques publiques. A plus grands termes celui-ci permet de faire le liant permettant la cohérence entre le SCoT et les documents d'urbanisme locaux.

L'ordonnance du 17 juin 2020 simplifie le contenu du SCoT et en particulier l'organisation du DOO. Les thématiques obligatoires de celui-ci sont :

- **La transition écologique et énergétique**, intégrant la préservation et la mise en valeur des paysages, ainsi qu'une gestion économe de l'espace, avec des objectifs chiffrés de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- **Le renforcement des pôles de vie et de leur accessibilité**, en garantissant une offre adaptée de logements, de mobilités, d'équipements et de services, tout en favorisant la densification.
- **Le développement des activités économiques**, incluant les secteurs agricoles, forestiers et commerciaux.

Aussi, l'article L141-5 du code de l'urbanisme souligne l'importance pour les SCoT modernisés d'intégrer, dans l'ensemble de leurs dispositions, une gestion économe de l'espace et de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Dans une démarche pratique et pédagogique, le DOO est rédigé de manière à répondre aux exigences du Code de l'urbanisme (art. L.141-4 et suivants) et à faciliter son application par les acteurs locaux

Cette restructuration n'empêche pas le porteur de SCoT d'aborder, s'il le souhaite, dans le DOO, d'autres sujets pertinents au regard des objectifs énoncés à l'article L101-2 du code de l'urbanisme, même s'ils ne relèvent pas des blocs thématiques ou territoriaux mentionnés à l'article L141-4.

Par ailleurs, la **modification du SRADDET Hauts-de-France**, adoptée le **21 novembre 2024**, impose au DOO du SCoT du bassin creillois et des vallées Brethoise d'intégrer les grandes orientations régionales en matière de sobriété foncière, de mobilités durables et de transition énergétique. Il doit ainsi assurer sa **compatibilité** avec les règles du SRADDET, tout en tenant compte des spécificités locales. Certains objectifs, comme la gestion des déchets et l'économie circulaire, doivent être **pris en compte**, permettant une adaptation aux réalités du territoire.

Le DOO vise ainsi à garantir une planification cohérente, conciliant développement local et exigences régionales et législatives dont principalement la loi Climat et Résilience du 22 août 2021.

Enfin, un « **Guide de lecture** » accompagnera ce document afin d'explicitier sa lecture et son appréciation, dans un souci de clarté et d'opérationnalité pour les collectivités et acteurs de l'aménagement du territoire.

# GUIDE DE LECTURE

Pour faciliter la compréhension et l'application du DOO, ce guide vous propose une lecture attentive des prescriptions et des recommandations qui le composent. Ces deux types de dispositions, clairement identifiées par des titres spécifiques « Prescription » et « Recommandation » dans le document, ont une portée juridique différente qu'il faut bien distinguer.

Les **prescriptions**, généralement, énoncent les principes et les objectifs que les collectivités territoriales doivent obligatoirement mettre en œuvre dans leurs documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, PLH, etc.). Ces documents doivent être **compatibles** avec les prescriptions du DOO, ce qui signifie qu'ils ne peuvent contenir aucune disposition qui les contredirait ou qui en compromettrait la mise en œuvre. L'alignement sur les prescriptions est donc impératif. Il est toutefois essentiel de souligner que le degré de contrainte induit par cette « compatibilité » varie selon la formulation des prescriptions du DOO. Notons toutefois que certaines prescriptions peuvent nécessiter, pour leur application, une **prise en compte** des spécificités du contexte local. Dans ce cas, la collectivité devra justifier les choix qu'elle aura effectués au regard des objectifs du SCoT.

Les **recommandations**, quant à elles, proposent des mesures incitatives, des suggestions ou des pistes d'action pour faciliter la mise en œuvre du Projet d'Aménagement Stratégique (PAS). Contrairement aux prescriptions, les recommandations ne sont pas **opposables** et ne créent aucune obligation juridique. Toutefois, elles ne peuvent pas être ignorées : les documents d'urbanisme locaux doivent les **examiner attentivement** et **motiver** leur choix de les intégrer ou non dans leurs propres dispositions, en justifiant leur position au regard des objectifs du SCoT et des spécificités locales.

En résumé, si le respect des prescriptions est une obligation, la prise en compte des recommandations relève d'une démarche d'analyse et de justification. Ce guide vous aidera à naviguer dans le DOO et à comprendre ces nuances, afin d'assurer un aménagement du territoire cohérent avec les objectifs du SCoT.

## GLOSSAIRE

**Végétalisation** : Processus consistant à introduire ou à développer des végétaux (plantes, arbres, etc.) dans un environnement, généralement pour améliorer l'esthétique, la biodiversité, ou les qualités écologiques d'un espace, comme un toit végétalisé ou un espace urbain.

**Renaturation au titre ZAN (=désartificialisation)** : "*Actions ou opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.*" - (Article L101-2-1 du code de l'urbanisme). Reconversion d'espaces artificialisés en zones écologiques en s'appuyant sur la « refonctionnalisation » des sols (fertilité biophysico-chimique).

**Artificialisation** : Processus par lequel des espaces naturels ou agricoles sont transformés par l'homme pour des usages humains, comme l'urbanisation, la construction d'infrastructures, ou l'agriculture intensive, souvent au détriment des écosystèmes et de la biodiversité.

**Restauration écologique** : Processus visant à restaurer un écosystème dégradé pour qu'il retrouve ses fonctions, sa biodiversité et ses processus naturels : son écosystème indigène.

**Biodiversité** : La biodiversité désigne la variété des formes de vie sur Terre, incluant la diversité des écosystèmes, des espèces (animales, végétales, fongiques, microbiennes) et la diversité génétique au sein de ces espèces, ainsi que les interactions entre ces éléments.

**Préservation** : Action de maintenir un écosystème ou une espèce dans son état naturel ou d'empêcher sa dégradation. La préservation cherche à éviter tout impact négatif sur la biodiversité et les environnements naturels existants.

**Désimperméabilisation** : Action consistant à rendre à nouveau perméable une surface qui avait été imperméabilisée, comme un sol recouvert de béton ou d'asphalte, afin de favoriser l'infiltration de l'eau et de restaurer des fonctions écologiques, comme la gestion des eaux pluviales.

**Résilience** : Capacité d'un territoire (une région, une ville, etc.) à faire face et à s'adapter aux crises, qu'elles soient environnementales, économiques, sociales ou sanitaires, tout en maintenant ses fonctions essentielles et en se réorganisant de manière durable. Cela inclut la capacité à anticiper, réagir et se remettre des perturbations, tout en favorisant le bien-être de ses habitants et la préservation de ses ressources.

## Axe 1

Transition écologique et énergétique,  
valorisation des paysages,  
objectifs chiffrés de consommation  
d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

***Préserver le cadre de vie  
et accélérer la transition***

## 11. Engager le territoire vers un objectif de “sobriété foncière”

*Après des décennies à étendre l'espace urbanisé et les infrastructures de réseaux, il est nécessaire de stopper ces extensions afin de le valoriser au mieux et ainsi faciliter les conditions de vie du territoire, aussi bien d'un point de vue résidentiel qu'économique.*

### Prescription 11.1 :

#### Ne pas dépasser l'objectif maximal de consommation foncière imposé par le SRADDET

Le rythme de la consommation foncière devra tendre vers une diminution à l'échelle du Bassin creillois et tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2050.

Pour rappel entre 2011 et 2021, le territoire du SCoT a consommé 190 ha d'Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (sources fichiers fonciers)

Les objectifs de moindre consommation des ENAF pour la période 2021-2031 devront diminuer de 63,4% représentant environ 75 ha et pour la période au-delà 51 ha qui devront être aussi le résultat de renaturation d'espaces artificialisés.

Cette consommation sera destinée essentiellement au développement économique, en particulier pour des secteurs d'extension de zones d'activités économiques déjà aménagées.

Parallèlement la reconversion et l'utilisation des friches seront privilégiées en fonction du niveau de pollution, de l'accessibilité en privilégiant la hiérarchie urbaine. Un potentiel de 110 hectares a été recensé (situation en 2021).

La densification des espaces urbanisés, en particulier dans les zones d'activités sera étudiée et les règles d'urbanisme des documents locaux seront assouplies afin de l'autoriser.

### Prescription 11.2 :

#### Répartir la consommation des ENAF par pôle

Des zones à urbaniser (AU) seront définies dans les documents d'urbanisme locaux.

185 ha d'ENAF ont été relevés au sein de l'espace urbanisé et pourront être classés en zones urbaines dans les documents d'urbanisme à moins qu'ils ne soient classés en zone naturelle, espaces boisés classés ou autres classements pour maintenir la nature en ville et la qualité de vie. Chaque commune pourra obtenir un hectare universel (garantie communale) soit une consommation de 21 hectares.

Outre les 21 ha universels la consommation sera établie par hiérarchie de pôle et par commune et diminuera de 63,4% pour la période 2021-31 puis de 50% au-delà de 2031, ce qui donnerait par :

Hiérarchie de pôle	Court terme	Long terme	Total	Dont habitat à court terme
Pôle urbain majeur	24 ha	11 ha	35 ha	4 ha
Communes associées au Pôle urbain majeur	14 ha	3 ha	17 ha	8 ha
Pôle périphérique Nord	13 ha	15 ha	28 ha	3 ha
Pôle périphérique Sud	15 ha	11 ha	26 ha	10 ha
Villages dont garantie 1ha	9 ha	11 ha	20 ha	5 ha

Compte tenu de la compatibilité avec le SRADDET et de la rétention foncière, un maximum de 20% de surfaces supplémentaires pourront être classées en zone AU.

### Prescription 11.3 : Réaliser les extensions à vocation d'activité

Les objectifs de moindre consommation des ENAF pour la période 2021-2031 devront avoir une diminution de 63,4% soit environ 70ha et pour la période au-delà 35 ha qui devraient être aussi le résultat de renaturation ou de désartificialisation.

Cette consommation sera destinée essentiellement au développement économique, en particulier pour des secteurs d'extension de zones d'activités économiques déjà aménagées.

Deux secteurs principaux seront classés en zone AU dans les documents d'urbanisme :

- extension de la ZA des Grands champs dans le PLU de Rantigny,
- extension de la ZAC dit des Marais dans le PLU de Mogneville
- extension du parc Alata dans le PLU de Creil,

Dans le cadre de l'appel à projet de la Région, ces deux derniers projets ont fait l'objet d'une demande de classement comme projet d'envergure régionale (PER) et sont en attente de la validation par la commission régionale.

Cette enveloppe constitue une des formes de réponse aux besoins de foncier d'activités, complémentaire au réemploi des friches et de l'optimisation du foncier déjà aménagé dans les zones d'activités.

Cette enveloppe foncière en extension des surfaces urbanisées est utilisée pour la création de nouvelles comme l'extension des zones existantes, sur la base de l'armature économique retenue pour le SCoT dans la mesure où leurs emprises sont compatibles avec les enjeux environnementaux identifiés par le SCOT et sous réserve de ne pas être impactées par le PPRI.

### Prescription 11.4 : Réaliser les extensions résidentielles et les équipements publics

Des enveloppes dévolues à l'extension urbaine pourront être dimensionnées et seront suivies dans les documents d'urbanisme locaux, afin d'atteindre l'objectif minimal d'une production nouvelle annuelle de 400 logements pour la période 2024-2030 puis 240 logements annuels jusqu'en 2045.

Cette production pourrait être répartie de la façon suivante :

Hierarchie de pôle	Dans l'enveloppe urbaine	En extension	Total	ENAF consacrés à l'habitat à court terme
Pôle urbain majeur	5000 logements	300 logements	5300 logements	4 ha
Communes associées au Pôle urbain majeur	400 logements	200 logements	600 logements	8 ha
Pôle périphérique Nord	900 logements	100 logements	1000 logements	3 ha
Pôle périphérique Sud	300 logements	300 logements	600 logements	10 ha
Villages dont garantie 1ha	50 logements	50 logements	100 logements	5 ha

La reconstitution de l'offre de logements suite aux démolitions imposées dans le cadre de la requalification des quartiers d'habitat social est incluse dans ces répartitions aussi bien dans le pôle urbain majeur que dans le pôle périphérique Sud.

#### **Prescription 11.5 : Conditions à l'ouverture des zones à urbaniser**

Les ouvertures à l'urbanisation seront conditionnées à la réalisation des réseaux (desserte en eau potable, assainissement, énergie, numérique).

#### **Prescription 11.6 : Prévoir des aménagements afin de favoriser la renaturation et la biodiversité**

Prévoir des aménagements dans les zones de projets à potentiel de renaturation. Deux zones ont été repérées et cartographiées : la Vallée de la brèche (partie aval jusqu'à la confluence) et l'ancienne prison de Liancourt.

#### **Recommandation 11.7 : Etablir des zones de projets de renaturation**

Inscrire les zones de projets à potentiel de renaturation dans les documents d'urbanisme locaux et assurer le suivi afin de prendre en compte la comptabilité des opérations d'artificialisation des sols dans l'enveloppe urbaine et en dehors.

## 12. Accélérer la transition énergétique

*La production d'énergie locale renouvelable permettra de décarboner le territoire et de moins dépendre des marchés internationaux, tout en atténuant les conséquences du changement climatique.*

### **Prescription 12.1 : définir une stratégie de production des énergies locales renouvelables**

Les documents d'urbanisme locaux devront permettre la mise en œuvre de la stratégie et décliner les actions des PCAET, notamment :

- identifier et qualifier les zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ZAER) avec les 6 sources différentes (solaire, géothermie, hydraulique, biomasse, biométhane, éolien)
- prendre des dispositions permettant la constitution de réserves foncières pour le développement des futures installations
- justifier les besoins énergétiques pour l'approvisionnement des besoins en chaleur dans les opérations d'aménagement
- permettre le développement d'installations photovoltaïques sur les toitures de bâtiments agricoles, industriels ou commerciaux, les toitures des logements individuels et collectifs (en dehors des périmètres de protection des monuments historiques) et au sol (friches polluées privilégiées).
- permettre le développement d'ombrières photovoltaïques en particulier sur les parkings de supermarchés

### **Prescription 12.2 : interdire le développement des énergies locales renouvelables dans les réservoirs de biodiversité et les orienter prioritairement dans les espaces déjà artificialisés**

Les PLU devront inclure une réflexion sur les zones plus favorables à l'installation d'infrastructures de production d'énergie renouvelable en utilisant les espaces déjà artificialisés. Les projets de production d'EnR au sein des réservoirs de biodiversité seront proscrits.

**Recommandation 12.3 :** étudier les projets de production d'énergie locale renouvelable de telle sorte que le projet n'affecte pas le paysage, la biodiversité afin de minimiser les incidences potentielles.

**Recommandation 12.4 :** mettre en place des installations de production d'énergie locale sur les toitures ou pour créer de l'ombrage dans les espaces publics ou privés, tout en étudiant les conséquences paysagères.

**Recommandation 12.5 :** recenser les sites pollués et les proposer en priorité aux opérateurs afin de ne pas gaspiller le foncier.

**Recommandation 12.6 :** inciter les collaborations ou ententes avec les personnes privées pour mettre en place des projets d'intérêt général de production d'énergies renouvelables locales en mettant en place des dispositifs financiers ou fiscaux.

### **Prescription 12.7 : favoriser les conditions de production d'énergie locale renouvelable dans les aménagements, réhabilitations et nouvelles constructions**

Les documents d'urbanisme locaux devront, dans le respect des enjeux paysagers et de biodiversité et dans une optique d'adaptation au changement climatique :

- encourager la conception de formes compactes, mitoyennes et la mutualisation des espaces libres accessibles à tous

- encourager l'éco-construction et l'éco-rénovation par l'emploi de matériaux locaux et/ou biosourcés et par le réemploi de matériaux de déconstruction (économie circulaire),
- promouvoir des principes de conception bioclimatique (implantation, orientation du bâti, formes et hauteurs, matériaux, etc.).
- autoriser les installations de production d'énergie renouvelable locale

**Prescription 12.8 : prévoir la sobriété énergétique des bâtiments publics**

Les constructions ou réhabilitations des **bâtiments publics** devront tendre vers des bâtiments passifs ou à énergie positive.

L'isolation extérieure des bâtiments ne pourra pas être interdite, sauf pour les bâtiments d'intérêt patrimonial.

**Prescription 12.9 : étudier l'utilisation de la chaleur fatale des industries locales afin de développer les circuits courts énergétiques****Recommandation 12.10 : encourager les réseaux de chaleur ou de froid urbains**

Les secteurs urbains denses ou opérations de densification devront faire l'objet d'étude de création ou d'extension d'un réseau urbain de chaleur ou/et de froid.

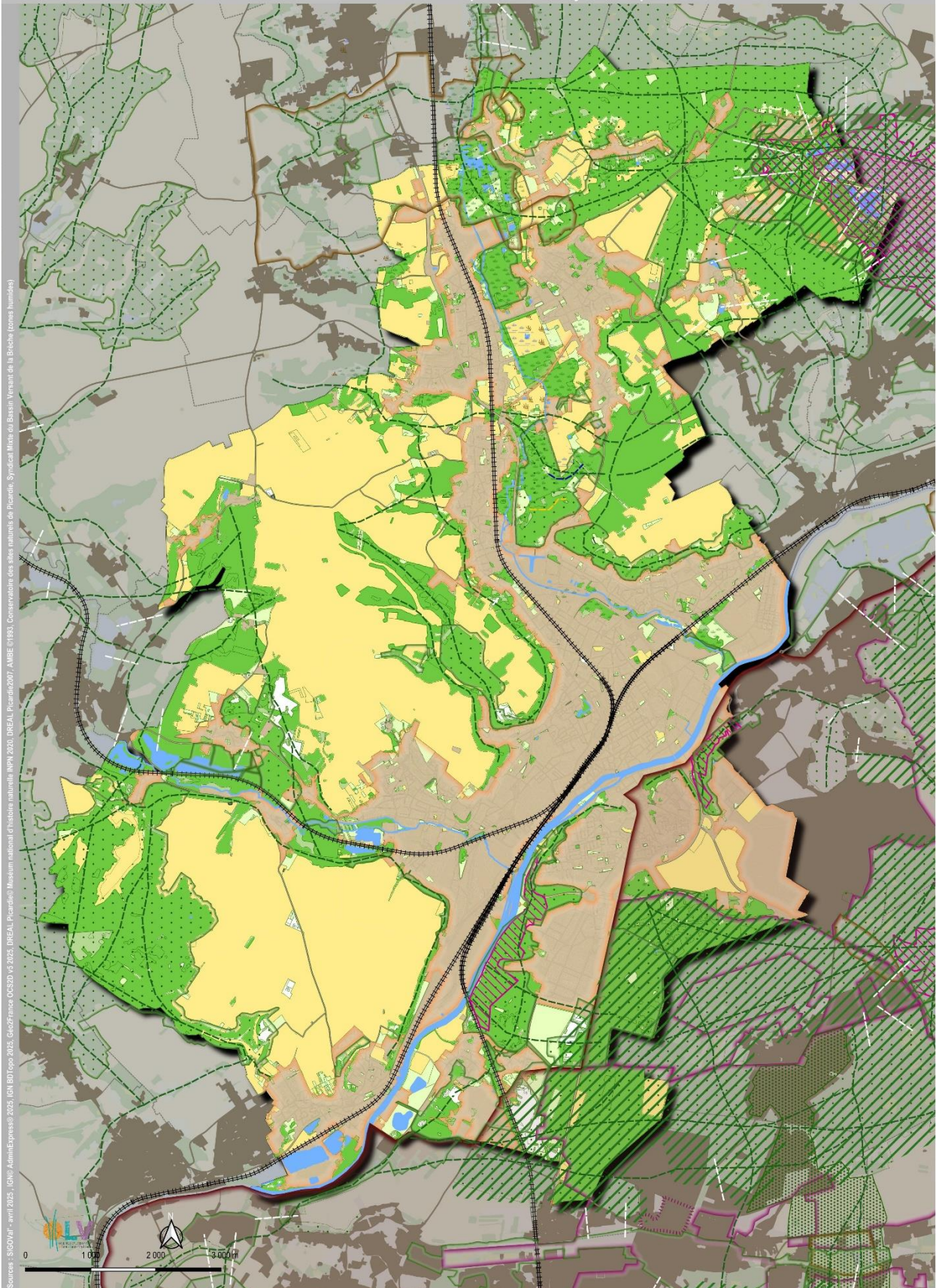
**13. Protéger et restaurer la biodiversité au sein de la trame verte et bleue**

*Dans la trame verte et bleue, la préservation de réseaux écologiques fonctionnels, dits aussi continuités ou corridors écologiques, est le complément indispensable à la politique de préservation des habitats et des espèces. La fragmentation des espaces naturels constitue en effet une des premières causes d'érosion de la biodiversité.*

*Les réseaux ou continuités écologiques sont constitués de réservoirs de biodiversité (espaces où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie) connectés entre eux par des corridors écologiques (espaces de connexions offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements).*

*La préservation des réseaux ou continuités écologiques terrestres ou aquatiques permet de favoriser le déplacement des espèces et réduire la fragmentation des habitats mais aussi de préparer l'adaptation au changement climatique et de préserver les services rendus par la biodiversité.*

Documents d'Orientations et d'Objectifs du SCoTdu Syndicat Mixte du Bassin Creillois et des Vallées Brethoise :  
La Trame Verte et Bleue (version du 12 juin 2025)



Sources : SCoVep - avril 2025, IGE, AdminExpress® 2024, IGN BD Copie 2023, GeoFrance CCSD v. 2025, DREAL Picardie, Muséum national d'histoire naturelle MNHN 2020, DREAL Picardie 2007, AMBE ©1981, Conservatoire des sites naturels de Picardie, Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bicoche (zones humides)

### TRAME VERTE ET BLEUE

**Biocorridors à conserver**

- Corridor à batraciens
- Corridor intra ou inter forestier
- Corridor intra ou inter marais tourbeux
- Corridor intra ou inter pelouses calcicoles
- Biocorridor zone sensible

**Inventaire et protection de la biodiversité**

- Site classé
- Site inscrit
- Natura 2000 site d'intérêt communautaire
- Espace Naturel Sensible (ENS)
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2
- Réservoir de biodiversité
- Zone humide (alerte)

**Occupation du sol support de la trame verte et bleue**

- Sol nu
- Eau libre support de trame bleue
- Végétation arborée
- Végétation arbustive
- Végétation rase de type herbacée
- Terre cultivée

**Eléments de fragmentation des espaces naturels**

- Etoile ferroviaire de Creil support de la liaison Picardie Roissy
- Réseau principal de route
- Enveloppe urbaine
- Occupation du sol non ENAF

**Zone humide végétation**

**Zone humide pédologique**

Sources : SIGOval - avril 2025, IGE, AdminExpres® 2025, IGN BD Topo 2025, GeoFrance CCSD v2 2025, DREAL Picardie©, Muséum national d'histoire naturelle MNHN 2020, DREAL Picardie©, AMBE ©1993, Conservatoire des sites naturels de Picardie, Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bèche (zones humides)

### 13.1 – Préserver les réservoirs de biodiversité

Dans la trame verte et bleue du territoire, compte tenu de l'importance de protéger les espèces végétales et animales, les principaux réservoirs de biodiversité constitués de forêts, zones humides et milieux ouverts à protéger sont : le bois des Côtes, la forêt de la Haute Pommeraye, les marais de Sacy, le bois Saint-Michel et de Mello, les coteaux et pelouses calcicoles de Saint-Maximin, Creil, Monchy-Saint-Eloi et Villers-Saint-Paul, les anciennes carrières à Saint-Vaast-les-Mello, le marais Chantraine, le Marais de Monchy-Saint-Eloi, la Poterne (Saint-Maximin), les coteaux boisés de Thiverny, Nogent-sur-Oise, Montataire, Bailleval et le Marais Dozet.

**Prescription 13.1.1** : Les documents d'urbanisme locaux devront préserver les réservoirs de biodiversité. Ils les classeront en zones naturelles (N ou A) en concertation avec les acteurs locaux et autoriseront les activités participant à la sauvegarde, la gestion et la mise en valeur des milieux. Ils ne pourront pas être urbanisés (seuls des aménagements légers pourront être acceptés, sous conditions).

**Recommandation 13.1.2** : Les collectivités mettront en œuvre ou faciliteront les actions de protection, de gestion et de mise en valeur des réservoirs de biodiversité. Ceci en faisant des inventaires de biodiversité et un suivi des réservoirs de biodiversité.

**Recommandation 13.1.3** : Pour les sites fragiles où la biodiversité peut être menacée par une surfréquentation, des actions permettant de la canaliser seront mises en place ainsi que des actions de sensibilisation à la richesse écologique des lieux et aux enjeux de préservation.

**Prescription 13.1.4** : Les PLU des communes de Creil et Saint-Maximin déclineront, pour les parties incluses dans le périmètre du Parc naturel régional Oise - Pays de France, les dispositions relatives à l'orientation 1 « Préserver et favoriser la biodiversité » de la Charte du Parc naturel régional.

## 13.2 – préserver les corridors écologiques

### Concernant l'ensemble des trames

La trame verte et bleue du territoire est constituée de réseaux de corridors ou continuités reliant des réservoirs à différentes échelles. Les corridors ou continuités contribuent à faciliter les échanges entre tous les types de réservoirs de biodiversité (jardin public, forêt et boisement, ripisylves, pelouses calcicoles, prairies, milieux humides). On parle des sous trames des milieux arborés, des milieux ouverts calcicoles, des multi trames des corridors valléens et du corridor herbacé alluvial.

**Prescription 13.2.1** : Les collectivités veilleront à maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques que sont les corridors arborés, les corridors valléens multi-trames, et les corridors de milieux ouverts calcicoles ainsi que la diversité et la structure des milieux qui les composent, afin de faciliter les interactions entre milieux et entre espèces, en réduisant les obstacles au déplacement des espèces et en limitant la fragmentation des habitats. Il est important de maintenir des corridors larges (30m). La principale zone ou un passage à faune est à prévoir se trouve entre les Marais de Sacy et la Forêt d'Halatte.

**Prescription 13.2.2** : En s'appuyant sur des diagnostics approfondis, les documents d'urbanisme locaux déclineront la trame verte et bleue. Les corridors écologiques devront être précisés et délimités afin de les sauvegarder, les prendre en compte dans les futurs projets d'aménagement, les valoriser ou les améliorer. Les corridors devront être traduits par un zonage N, dans lequel les constructions ne devront pas porter atteinte à la fonctionnalité de ces corridors.

**Recommandation 13.2.3** : Les collectivités déploieront les moyens nécessaires pour préserver et reconquérir les corridors écologiques : études et suivis, actions de restauration et gestion type défrichement et gestion pour les milieux ouverts, infrastructures pour le franchissement d'obstacles, stratégie foncière en cas de corridors très menacés et fragiles

**Prescription 13.2.4** : Les documents d'urbanisme locaux identifieront les derniers passages menacés (Saint-Vaast-les-Mello, Saint-Maximin, Villers-Saint-Paul...) en raison de la densité de l'urbanisation et des infrastructures difficiles à franchir pour les espèces forestières.

**Prescription 13.2.5** : A toutes les échelles de planification et de projet, les collectivités mettront en œuvre les moyens nécessaires pour préserver, autant que faire se peut, les structures végétales et naturelles (arbres, espaces verts, prairies, vergers, ripisylves, sols perméables ...), voire désimperméabiliser les sols et/ou renaturer. Ceci en intégrant des taux adaptés à chaque document local à travers un coefficient de pleine terre.

**Prescription 13.2.6** : Les documents d'urbanisme locaux développeront les outils visant à favoriser la biodiversité : espaces boisés classés, emplacements réservés, prise en compte dans les OAP de secteur, taux de pleine terre, identification au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme ...

**Prescription 13.2.7** : Les PLU des communes de Creil et Saint-Maximin déclineront pour les parties incluses au sein du périmètre du Parc naturel régional Oise - Pays de France les dispositions de la Charte suivantes :

§ les dispositions relatives à l'orientation 2 « Préserver, restaurer des réseaux écologiques fonctionnels »,

§ La disposition 13.1 – « Intégrer les enjeux liés à la biodiversité et à l'eau dans l'aménagement et la gestion urbaine ».

**Prescription 13.2.8** : Afin de favoriser la préservation des trames vertes et bleues, les documents d'urbanisme locaux prévoient la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue.

**Recommandation 13.2.9** : Les collectivités engageront des actions contre les espèces exotiques envahissantes en veillant à empêcher leur installation, à éviter leur propagation et des actions de gestion des stations concernées devront être menées. La liste des espèces faunistiques et floristiques des espèces exotiques envahissantes en région est disponible via le lien suivant : <https://eee.drealnpdc.fr/eee/flore-2/>.

**Recommandation 13.2.10** : Les collectivités favoriseront le développement des trames noires et / ou les abaissements de luminosité dans les zones urbaines.

### Concernant la trame verte de forêts, prairies et pelouses calcicoles

La trame verte, support de biodiversité, est constituée principalement des milieux ouverts secs (pelouses calcicoles, prairies...), des milieux ouverts humides (prairies, marais, tourbières...) et des forêts et boisements.

**Prescription 13.2.11** : Les documents d'urbanisme locaux préserveront les coteaux boisés ainsi que les milieux ouverts et les espaces herbacés du territoire.

**Prescription 13.2.12** : Les documents d'urbanisme locaux conserveront une bande non urbanisée (en dehors des sites urbains constitués) sur une distance de 50 mètres de la lisière des bois et forêts, à l'exception des bâtiments agricoles devant néanmoins avoir une qualité paysagère.

**Recommandation 13.2.13** : Les collectivités mèneront des actions de valorisation et de préservation de la biodiversité des lisières des boisements et forêts.

**Recommandation 13.2.14** : Lorsque l'implantation d'une construction, équipement, route... ne peut être évitée, les PLU ou les aménagements proposeront des emplacements au maximum en bordure du bâti existant ou dans des zones boisées à défricher (sous réserve d'inventaires écologiques et d'études des impacts sur le milieu), plutôt que sur les milieux ouverts du territoire. Les pelouses calcicoles et prairies issues de milliers d'années d'activités anthropiques et/ou de pâturage extensif sont des biotopes rares.

**Prescription 13.2.15** : les collectivités s'assureront que les milieux ouverts d'intérêt écologique (pelouses calcicoles et prairies notamment) ne font pas l'objet de plantation, notamment dans le cadre de mesures compensatoires.

**Recommandation 13.2.16** : Les collectivités veilleront à préserver les milieux ouverts en intervenant pour la maîtrise de leur gestion et pour limiter leur enrichissement tout en maintenant leur rôle d'obstacle naturel à l'érosion des sols et leur rôle sur la qualité des eaux.

**Recommandation 13.2.17** : Les collectivités favoriseront la biodiversité par la plantation d'arbres d'alignement, de bosquets, de haies, par des plantations en bordure de chemin et par la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces, ceci dans toutes les zones très anthropisées (zones d'activités, centres urbains, zones de grandes cultures...). Dans la mesure du possible, les arbres et arbustes qui seront plantés devront appartenir à des essences locales (voire labellisées Végétal Local). Il est important d'éviter autant que faire se peut les plantations ou alignements monospécifiques. Il est impératif d'éviter toute plantation d'espèces exotiques envahissantes (exemple d'espèces retrouvées régulièrement au sein des collectivités : le Buddléia/Arbre à papillons, la Renouée du Japon, le Sumac Amarante, le Robinier-faux-Acacia ou encore l'Herbe de la Pampa).

**Prescription 13.2.18** : les communes recenseront les chemins ruraux existants. Afin d'assurer leur mise en réseau, les documents d'urbanisme locaux proposeront des outils pour les préserver voire les reconquérir. Les collectivités, en concertation avec les agriculteurs, étudieront la plantation de haies le long de ces chemins.

**Recommandation 13.2.19** : Les collectivités préserveront et développeront le réseau des espaces verts urbains (parcs, squares, terrains de sport, cheminements, alignements d'arbres ...) en le connectant aux grands réservoirs de biodiversité et en mettant en œuvre une gestion différenciée adaptée favorable à la biodiversité pour en faire des espaces d'agrément et afin de limiter les effets d'ilots de chaleur.

**Recommandation 13.2.20** : Les collectivités encourageront la préservation et le développement des haies, structures à la fois paysagères, écologiques et hydrauliques (abri et source de nourriture pour la faune, corridors écologiques locaux, frein contre le vent, protection des sols et contre le ruissellement des eaux de pluie...)

**Recommandation 13.2.21** : Les collectivités travailleront à la mise en place d'actions ou d'outils de gestion durable, telle qu'une charte forestière de territoire afin de permettre le maintien de la diversité des services écosystémiques (production de bois, activités cynégétiques, réservoirs de biodiversité, espaces de promenade et d'agrément).

### Concernant la trame bleue

**Prescription 13.2.22** : Les documents d'urbanisme locaux préserveront les zones humides. Un zonage spécifique (Nzh – Naturel indicé « zone humide ») sera établi. Ils interdiront notamment les actions d'affouillement et d'exhaussement de sol sur ces zones.

**Prescription 13.2.23** : Les collectivités veilleront à limiter au maximum les projets (en n'acceptant le cas échéant que les projets d'intérêt général) nécessitant assèchement, curage, drainage, extraction de matériaux, ou remblaiement qui contribuent à la pollution des eaux, menacent les qualités écologiques de ces milieux et les services écosystémiques qu'ils rendent : filtre des eaux, rôle tampon dans le cycle de l'eau, stockage de carbone, réservoir de biodiversité, atténuation du réchauffement climatique, site paysager d'agrément...

**Prescription 13.2.24** : Les documents d'urbanisme locaux préserveront de l'urbanisation les vallées humides du Thérain et de la Brèche.

**Prescription 13.2.25** : Au contact du site RAMSAR exceptionnel des Marais de Sacy, les collectivités poursuivront toutes les actions de préservation des habitats tels que les prairies

humides, les forêts et bois alluviaux, les mares de fonds de vallée, en particulier lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux et des projets d'aménagement.

**Recommandation 13.2.26** : Les collectivités préserveront les milieux ouverts humides en déployant des actions de lutte contre leur fermeture par des espèces forestières.

**Recommandation 13.2.27** : Les collectivités favoriseront la préservation des ripisylves des cours d'eau afin notamment d'y favoriser la biodiversité.

**Recommandation 13.2.28** : Les collectivités poursuivront les actions de mise en valeur, restauration et préservation des berges de l'Oise et veilleront à la compatibilité avec les travaux de mise en accessibilité.

#### 14. Préserver les ressources naturelles :

*Les ressources naturelles du territoire ne sont pas inépuisables. Il faut donc les exploiter de façon sobre et les protéger afin d'assurer la survie des espèces vivantes.*

#### PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES LIEES A L'EAU

*L'eau douce est vitale et doit être considérée dès lors comme un bien commun à partager entre tous les utilisateurs (consommation domestique, industrielle et agricole). Elle doit être appréhendée à toutes les échelles, de la molécule à l'atmosphère en passant par les bassins versants et les réseaux. La sobriété en eau est d'importance au regard des changements climatiques. L'objectif du Plan Eau est une baisse des prélèvements avec une répartition équilibrée entre les utilisateurs.*

**Prescription 14.1** : les réseaux de distribution d'eau potable devront faire l'objet de travaux afin d'augmenter leur rendement afin d'obtenir leur étanchéité et les réseaux unitaires devront être supprimés.

**Prescription 14.2** : les réseaux de distribution d'eau potable devront faire l'objet d'interconnexion afin de sécuriser l'alimentation en eau potable de tous les utilisateurs.

**Prescription 14.3** : les captages de production d'eau devront être protégés et la production devra être partagées entre tous les utilisateurs (consommation humaine, agriculture et industrie).

**Prescription 14.4** : les capacités de la station d'épuration de Villers-Saint-Paul seront à augmenter, en veillant à limiter la pollution rejetée dans l'Oise.

**Prescription 14.5** : la station d'épuration de la plateforme chimique veillera à limiter la pollution rejetée dans l'Oise.

**Recommandation 14.6** : les documents d'urbanisme locaux pourront autoriser les moyens et conditions de la réutilisation des eaux épurées.

**Prescription 14.7** : Les documents d'urbanisme locaux devront identifier les zones qui peuvent être désartificialisées, indiquer les couloirs de ruissellement des eaux pluviales afin de les rendre inconstructibles et des objectifs de désimperméabilisation devront être prévus lors des aménagements des espaces publics et privés.

**Prescription 14.8** : Toute nouvelle construction se verra dans l'obligation de gérer les eaux pluviales à la parcelle sauf impossibilité technique majeure (0 rejet dans le réseau public).

## PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES LIEES AUX CARRIERES

*Certaines ressources minérales du territoire sont stratégiques et/ou présentent un intérêt particulier en termes de qualité, de rareté de la ressource mais aussi d'emploi et de développement économique. Dans le territoire, ce sont en particulier les carrières de pierre calcaire qui sont présentes.*

**Prescription 14.9** : Les documents d'urbanisme locaux autoriseront l'exploitation des ressources minérales dans le respect des autres enjeux du territoire, notamment écologiques et urbains. Pour les gisements stratégiques (pierre de taille de Saint-Maximin), la rareté et l'importance stratégique de cette ressource devront être particulièrement prises en compte.

**Recommandation 14.10** : un atlas des carrières pourra être réalisé avec une qualification de celles-ci pour faciliter leur reconversion.

**Prescription 14.11** : Le document d'urbanisme de Saint-Maximin déclinera les dispositions de la Charte du Parc naturel régional relative à la disposition 20.2 « exploiter les ressources minérales dans le respect des enjeux du territoire » lors de l'élaboration des documents de planification communaux et inter communaux.

## PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES A L'AIR ET ATMOSPHERE

**Prescription 14.12** : Les plans climat air énergie territoriaux devront être révisés régulièrement.

## 15. Valoriser les paysages et la qualité urbaine :

*Le territoire du bassin creillois et des vallées Bréthoise est composé de vallées en grande partie urbanisées et de plateaux agricoles ou forestiers définissant une unité paysagère intéressante. Les infrastructures électriques, ferroviaires, fluviales et routières complètent cette identité comme les industries anciennes et actuelles qui demeurent souvent en cœur de l'espace urbanisé.*

**Prescription 15.1 :** avoir une stratégie d'aménagement de l'espace public, en particulier dans les lieux de rencontre que sont les parvis de gare ou d'intermodalité ainsi que les places et jardins.

**Prescription 15.2 :** identifier les îlots urbains de chaleur en particulier dans l'espace public et les atténuer avec des projets de végétalisation, renaturation et de désimperméabilisation.

**Prescription 15.3 :** profiter des projets d'aménagements de mobilité (cyclable, piéton et routier) pour créer des coulées vertes (ou corridors) en ville.

**Prescription 15.4 :** mettre en place des projets de « nature en ville » dans les secteurs urbains à forte densité et les transcrire dans les documents d'urbanisme locaux, afin que les citoyens aient une vue ou accèdent facilement à un espace vert de proximité.

**Prescription 15.5 :** mettre en place une stratégie d'entretien et de développement des aménagements cyclables et piétons des chemins communaux et ruraux afin de favoriser les corridors verts ou écologiques, mais aussi des routes et voies publiques.

**Prescription 15.6 :** intégrer des projets de nature en ville dans les OAP des documents d'urbanisme locaux et les opérations de renouvellement urbain.

**Recommandation 15.7 :** donner une identité paysagère au territoire (land art et industriel) en prenant appui sur le « grand paysage de vallée et de plateau » traversé par les infrastructures ferroviaires, fluviales et routières.

**Recommandation 15.8 :** améliorer les entrées de ville et traiter les façades des friches commerciales ou d'activités.

## 16. Prévenir les risques et réduire les nuisances afin de préserver la santé des citoyens

*Le diagnostic de vulnérabilité a mis en évidence la vulnérabilité du territoire, liée en particulier aux risques naturels tels que les inondations lentes et brutales, les feux de forêts et les mouvements de terrain (gonflement / rétractation des argiles ou présence de cavités souterraines).*

**Prescription 16.1** : éviter l'urbanisation dans les zones inondables et prévoir les zones d'expansion des crues en cohérence avec le PPRI.

**Prescription 16.2** : protéger le poste-source électrique de Montataire-Thiverny situé en zone inondable.

**Prescription 16.3** : aménager l'espace urbanisé de telle sorte que l'eau puisse se retirer le plus facilement possible en faisant le moins de dégâts possibles (résilience) en cohérence avec le PPRI.

**Recommandation 16.4** : mettre en place un guide des aménagements adaptés aux risques naturels et technologiques ainsi que des outils pédagogiques ou d'entraînement à la conduite des gestes qui sauvent.

**Prescription 16.5** : analyser et faire connaître le risque de feux de forêt encore peu présents dans le territoire.

**Prescription 16.6** : prévoir et faire connaître aux citoyens des espaces de résilience ou zones-refuges à rejoindre en cas de dangers dus aux risques naturels et technologiques.

**Prescription 16.7** : favoriser les conditions d'amélioration de la qualité de l'air (rejets industriels, circulation véhicules thermiques, isolation thermique des bâtiments, transport des matières dangereuses ...)

**Prescription 16.8** : Diminuer le trafic automobile et développer les modes actifs pour favoriser la qualité de l'air.

**Prescription 16.9** : Les activités industrielles devront faire le suivi et réduire l'impact de leurs rejets sur la qualité de l'air en prenant en considération les objectifs de réduction de pollution atmosphérique du SRADDET.

**Recommandation 16.9** : Suivre et améliorer la qualité de l'air intérieur des équipements publics.

## Axe 2

Offre de logements, de mobilité, d'équipements,  
de services et densification

***Conforter l'armature territoriale  
et renforcer les polarités  
pour un développement équilibré***

L'armature urbaine du territoire repose sur 3 niveaux complémentaires :

- **le pôle urbain majeur** correspondant au noyau central de l'agglomération (Creil, Nogent-sur-Oise, Montataire, Villers-Saint-Paul)
- **les communes associées à ce pôle majeur**, situées en couronne mais sans en avoir les fonctions (Laigneville, Monchy-Saint-Eloi, Thiverny)
- **2 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 alentours :
  - au Nord (Liancourt/ Rantigny/Cauffry/Mogneville)
  - au Sud (Saint-Leu d'Esserent / Saint-Maximin)
- **les villages** plutôt en périphérie du territoire et / ou qui ont moins de 1000 habitants, (Bailleval, Cramoisy, Labruyère, Maysel, Verderonne, Rosoy, Rousseloy, St-Vaast-les-Mello).

### Dispositions générales pour le pôle urbain majeur

**Le pôle urbain majeur** avec les communes qui le composent, a vocation à accueillir la plus forte part du développement du territoire. Les politiques d'aménagement renforcent son attractivité en privilégiant un urbanisme resserré et bien connecté aux différents services et équipements. Il y sera favorisé un habitat collectif ou intermédiaire, en particulier à proximité des gares et des arrêts de transports en commun.

Parce qu'il joue un rôle structurant à l'échelle supra-territoriale, le pôle urbain majeur accueille de manière préférentielle les grands équipements structurants, d'enseignement ou éducatifs, de santé ou culturels de niveau supérieur.

Les documents d'urbanisme devront permettre le renforcement du parc de logements par un développement des réhabilitations en veillant à la diversité de l'offre en termes de type, de statut d'occupation ainsi que de morphologie et d'insertion des nouvelles constructions.

### Dispositions générales pour les communes dites « associées »

Les **communes dites associées** participeront également à l'effort de densification et d'offre de services dans la mesure de leurs disponibilités.

### Dispositions générales pour les communes des pôles d'équilibre

Les **communes des pôles d'équilibre** (ou d'appui au pôle centre) doivent constituer des terres d'accueil privilégiées pour les activités économiques et des lieux de vie privilégiés pour les activités quotidiennes. Ils doivent accueillir des équipements de proximité, des services et des emplois au bénéfice des villages qu'elles polarisent, particulièrement en matière de commerce, santé, scolarité, culture, services publics. Ils doivent permettre à chaque habitant de se trouver dans un rayon accessible en moins d'un quart d'heure en voiture et au mieux en deux-roues.

### Dispositions pour les villages

Les villages définissent dans leurs documents d'urbanisme locaux, leurs objectifs de développement en fonction de leurs besoins en complémentarité avec l'offre accessible dans les polarités principales.

## Dispositions pour toutes les enveloppes urbaines constituées

Le développement de l'urbanisation se fait en priorité au sein de la tache urbaine. 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 quand elles n'ont pas été identifiées à cet effet expressément.

## Dispositions en termes de densité par niveau d'armature urbaine

L'urbanisation s'effectuera en respectant une densité moyenne de :

- 50 logements / hectare pour le pôle urbain majeur
- 25 logements / hectare pour l'ensemble des communes associées au pôle urbain majeur
- 30 logements / hectare pour les pôles d'équilibre
- 20 logements / hectare pour les villages

Ces niveaux de densité constituent des objectifs à atteindre à l'échelle communale. Les documents d'urbanisme locaux pourront néanmoins fixer la répartition de la densité à construire par secteur et en fonction du tissu et bâti existants. La commune pourra moduler le niveau de densité de chaque secteur à urbaniser par l'intermédiaire des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les collectivités pourront justifier des niveaux de densité raisonnablement inférieurs lorsque les projets concernés répondront obligatoirement à du renouvellement urbain couplé soit à de la mixité fonctionnelle en intégrant par exemple des locaux d'activité ou du commerce, soit à des logements adaptés aux jeunes, personnes âgées, de courte durée...).

## 21. Développer un habitat de qualité, rénovation, réhabilitation, restauration

Assurer une offre résidentielle diversifiée (neuf, rénovation...) répondant aux besoins et parcours de vie

### Recommandation 21.1 : Créer 7600 logements nouveaux

Pour répondre à l'objectif de croissance du parc de logements, étant donné les estimations faites concernant les destructions de logements, le nombre total de logements à réaliser sur la période 2025-2045 / à l'horizon du SCOT, devrait atteindre 7600 logements.

### Recommandation 21.2 : Remettre sur le marché 1000 logements vacants, indignes ou de copropriétés fragilisées

Pour répondre à l'objectif de croissance de la population et de la décarbonation, il sera nécessaire de restaurer et de remettre sur le marché des logements vacants ou indignes sous forme d'opération d'ensemble (permis d'aménager, permis de louer, OPAH, ORI...)

Un objectif de 1000 logements restaurés ou remis sur le marché sera recherché.

Un suivi des logements réhabilités sera réalisé annuellement

### Recommandation 21.3 : Adapter les logements et l'hébergement aux besoins des populations spécifiques, en particulier les personnes âgées

Les parcs privés et publics devront être adaptés compte tenu du vieillissement de la population comme aux personnes handicapées.

Les parcs les plus proches des commerces et services ou à proximité des transports collectifs seront privilégiés.

Des structures d'hébergement seront créées aux besoins spécifiques de la population : logements étudiants, jeunes actifs mais aussi personnes âgées.

L'accueil des gens du voyage ou grands mobiles est aussi à réaliser et à traduire dans les documents d'urbanisme (aire d'accueil...).

## 22. Garantir l'accès aux équipements et services essentiels : Structurer le territoire par une offre d'équipements et de services adaptée

### **Prescription 22.1 : Principes de localisation des grands projets d'équipements**

Les grands équipements publics feront l'objet de réhabilitations pour éviter les déperditions énergétiques et l'énergie utilisée tendra vers la décarbonation.

L'autoproduction d'énergie locale renouvelable sera étudiée dans le cadre des réhabilitations.

Les grands équipements nécessaires au territoire seront étudiés/envisagés dans le pôle urbain majeur à moins qu'ils ne soient desservis par un transport collectif existant ou en projet.

### **Prescription 22.2 : Mettre en cohérence l'offre d'équipements et de services avec l'armature territoriale - Mailler le territoire en équipements et services**

Les politiques publiques assurent une couverture équilibrée du territoire par les équipements publics. Les besoins en équipements nouveaux seront évalués en lien avec les perspectives démographiques. L'implantation de nouveaux équipements doit être située principalement dans les centralités afin de permettre leur accessibilité au plus grand nombre et permettre l'organisation des déplacements (modes actifs et stationnement).

La vocation et destination des équipements publics pourront changer selon les besoins. Les multi-destinations seront encouragées comme les réhabilitations des bâtiments.

### 23. Promotion des mobilités durables

Après avoir aménagé le territoire du « tout voiture ou poids lourds », il est nécessaire de retrouver de l'espace pour les autres modes, ce qui permettra de limiter les nuisances et redonnera de la qualité de vie aux usagers et citoyens.

#### **Prescription 23.1 : Mieux gérer les flux et les déplacements des personnes et mettre en cohérence le développement urbain**

Les documents d'urbanisme locaux donneront une priorité au développement urbain au sein des enveloppes urbaines existantes, et à proximité des points d'arrêt desservis par une offre structurante en transports en commun, tout en conservant de la nature en ville.

Ils seront le résultat des réflexions globales et cohérentes autour des infrastructures structurantes dans lesquels les projets urbains devront être travaillés en intégrant les logiques d'intermodalité.

Ils identifieront les zones d'activités à développer ou à requalifier en tenant compte de leur desserte multimodale.

#### **Prescription 23.2 : Renforcer une armature territoriale favorable aux déplacements décarbonés ou à la réduction des déplacements**

Les documents d'urbanisme locaux favoriseront le développement résidentiel (de l'habitat aux services, commerces et équipements) au plus proche des centres-villes, bourgs et villages.

Les documents d'urbanisme définiront l'intensification des zones ouvertes à l'urbanisation qui prévoyant une mixité fonctionnelle dans ces secteurs bien desservis par les transports en commun et le maillage des voies actives et le maillage des espaces publics aménagés.

#### **Prescription 23.3 : Doter le territoire d'un réseau interurbain d'infrastructures cyclables, reliant les espaces urbains, périurbains et ruraux (actions 4 et 15 PDM)**

Les documents d'urbanisme mentionneront un réseau cyclable et un réseau piétonnier intercommunal, en créant des itinéraires de modes actifs entre les centres-villes, les centres-bourgs, les principaux équipements et les principales zones d'emploi ou de formation.

Ils devront garantir la continuité des itinéraires à l'échelle du Sud Oise, en interconnexion les itinéraires européens, régionaux et départementaux (Eurovélo 3, Paris-Londres...), ce qui permettra de développer des itinéraires locaux cohérents et continus en accord avec les recommandations du Schéma Régional des Véloroutes / Voies Vertes des Hauts-de-France.

Les documents d'urbanisme devront intégrer les conditions de :

- La création d'une voie verte sur les berges de l'Oise assurant une liaison vers les zones d'activités du territoire et les pôles extérieurs en particulier Pont Sainte-Maxence,
- La création de voies vertes dans les vallées de la Brèche et du Thérain, offrant une liaison vers les communes rurales
- La mise en place de liaisons cyclables de Creil vers Saint-Maximin et le Parc Alata, vers Rousseloy (par le plateau) et vers Laigneville (gares)
- La mise en œuvre des schémas cyclables avec une liaison nord-sud structurante reliant Baillevail à Laigneville et interne au territoire mais aussi externe vers Clermont de l'Oise.

- La création d'un réseau de cheminements piétons au sein du noyau urbain de Creil et le réaménagement des espaces publics, en particulier dans le pôle urbain majeur. La réalisation de passerelles au-dessus des voies ferrées, fluviales ou routières sera une réponse.

Ils prévoiront également les itinéraires le long de l'Oise ce qui pourra nécessiter des contournements quand la cohabitation activité portuaire et modes actifs ne sera pas possible.

#### **Prescription 23.4 : aménager des aires de stationnement autour des gares secondaires**

Les documents d'urbanisme devront réserver la possibilité de créer des pôles d'échanges multimodaux autour de la gare principale et plus largement des aires de stationnement (aires de covoiturage, autostop, mobilité rurale...) à proximité des gares secondaires de l'étoile ferroviaire de Creil (Cramoisy, Saint-Leu d'Esserent, Laigneville, Villers-Saint-Paul) afin de favoriser la multimodalité.

#### **Prescription 23.5 : aménager des aires de livraison et de stationnement poids lourds**

Les documents devront intégrer des aires de livraison de marchandises à proximité des axes structurants afin de limiter les poids lourds dans les secteurs urbains les plus denses mais aussi des aires de stationnement poids lourds avec des services associés de type centre routier.

#### **Recommandation 23.6 : Mettre en place des aires de co-voiturage**

Les documents d'urbanisme devront intégrer l'implantation de 3 aires de covoiturage : aux abords de la RD1016 (St-Maximin), aux abords de la RD200 (Villers-Saint-Paul), aux abords de la RD1330 (Creil).

#### **Prescription 23.7 : Privilégier le développement urbain futur à proximité des pôles intermodaux et établir des normes de stationnement privé adaptées pour les nouvelles constructions**

Les documents d'urbanisme locaux veilleront à développer prioritairement et de façon hiérarchisée, les secteurs stratégiques à proximité des pôles d'échanges (Creil, Nogent-sur-Oise, Montataire, Villers-Saint-Paul, Saint-Leu d'Esserent, Laigneville, Cramoisy et Liancourt-Rantigny).

Les documents d'urbanisme veilleront à réduire/minorer les normes de stationnement aux abords des gares, ce qui permettra de conserver des immeubles ou ensembles patrimoniaux :

#### **Recommandation 23.8 : autoriser la mutualisation et le foisonnement des stationnements**

Les documents d'urbanisme locaux pourront autoriser la mutualisation du stationnement entre les opérations d'aménagement urbaines

#### **Prescription 23.9 : besoins fonciers liés aux projets d'infrastructure majeurs au territoire**

Les plans d'urbanisme locaux devront prendre en compte les besoins fonciers nécessaires aux projets importants d'infrastructures qui ne figurent pas dans la liste nationale ou européenne établie par arrêté du ministre de la Cohésion des territoires (10 avril 2024). Dans cette liste figure le Canal Seine Nord Europe, qui ne correspond pas à la totalité de la liaison Seine-Escaut.

Des projets d'infrastructures seront à intégrer dans les documents d'urbanisme locaux, éventuellement en emplacements réservés :

- Les rescindements des berges dans le cadre de la mise à gabarit européen de l'Oise (Mageo)
- Les passerelles urbaines au-dessus des voies ferrées ou fluviales ainsi que leurs abords,
- Le raccordement à la D200 du « couloir des mobilités » pour faciliter l'accessibilité à la gare de Creil depuis le nord
- La voie d'accès au plateau agro-industriel de Saint-Leu
- Les projets de quais fluviaux (déchets à Villers-Saint-Paul...) et leur accessibilité routière.

## Axe 3

Activités économiques, artisanales, commerciales, agricoles et forestières

***Ancrer et orienter une économie durable sur le territoire***

### 31. Accueillir et organiser les activités économiques

Compte tenu des zones économiques existantes du territoire, l'orientation principale d'aménagement est de réussir leur mutation et densification en lien avec les activités industrielles ou tertiaires qui ne manqueront pas d'évoluer à court et long terme.

#### **Prescription 31.1 : La mutation des zones d'activité et d'artisanat existantes**

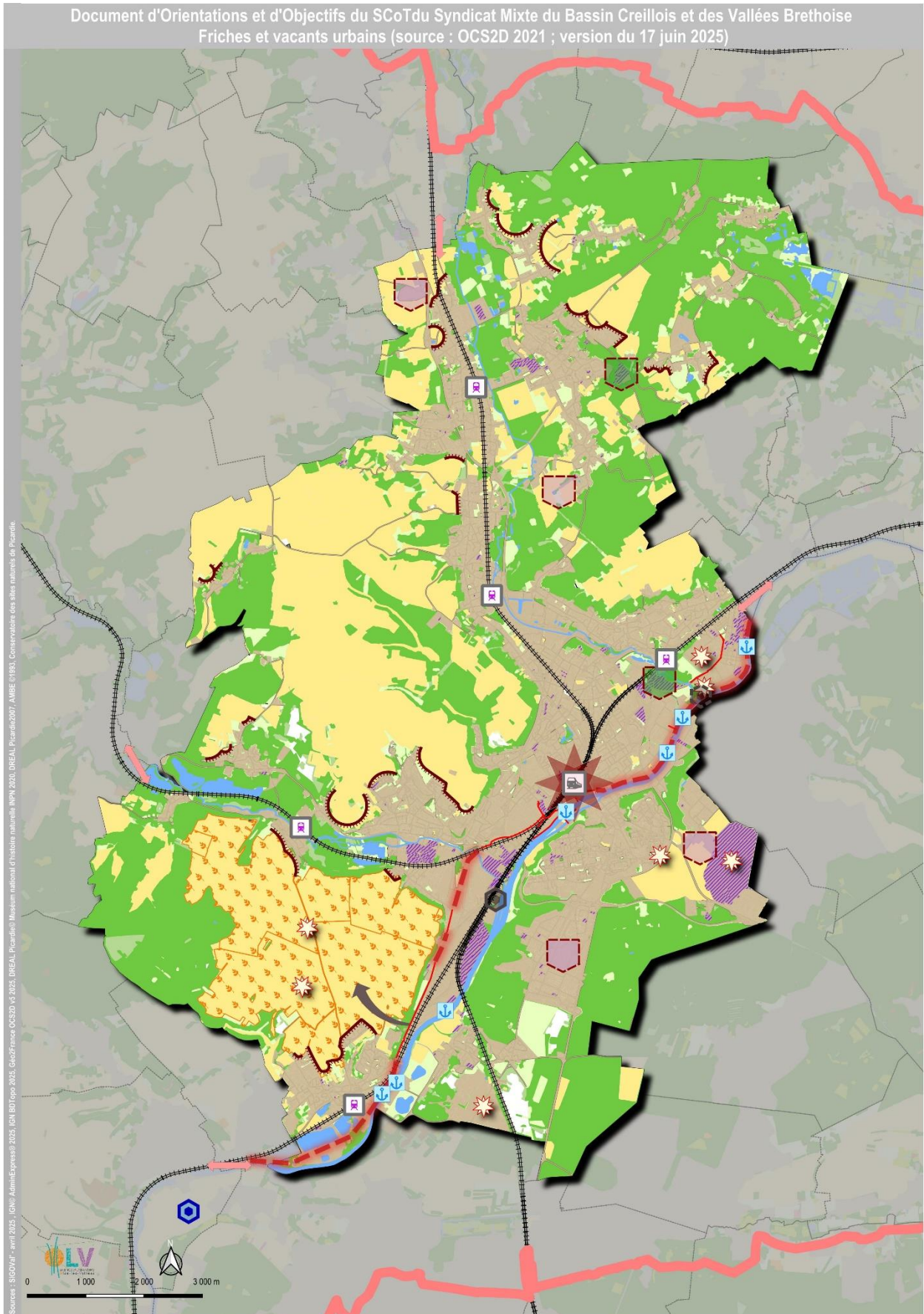
A partir de l'inventaire et la connaissance des zones d'activités, les documents d'urbanisme locaux devront permettre le renouvellement et les extensions des constructions existantes afin de permettre leur densification (hauteur, emprise...) à condition que les réseaux et infrastructures (eau, assainissement, énergie, numérique, voirie, stationnement poids-lourds) soient suffisants.

#### **Prescription 31.2 : La réutilisation des friches d'activité au sein de l'espace urbanisé**

A partir de la connaissance précise des friches et en particulier de la pollution éventuelle, des hypothèses d'aménagement seront réalisées afin de déterminer leur mutation ou transformation à court ou long terme. La conservation du bâti de qualité sera privilégiée afin de conserver la mémoire industrielle du territoire.

#### **Recommandation 31.3 : l'utilisation et l'aménagement des friches polluées**

Des projets de production d'énergie renouvelable ou de phytoremédiation pourront être privilégiés en attendant les possibilités de dépollution des sols.



## ECONOMIE ET DEVELOPPEMENT URBAIN



Gare Coeur d'Agglo + passerelle



Gare secondaire



Etoile ferroviaire de Creil  
support de la liaison Picardie Roissy



Port fluvial avec MAGEO

### Assainissement



STEP fonctionnelle



STEP en projet



Captage d'adduction d'eau potable à  
Précy-sur-Oise, et Boran-sur-Oise



Production/stockage d'énergie



Plateau agro-industriel protégé

### Foncier potentiel de projet urbain ou de renaturation



Friches économiques



Création/extension/modification  
de zone d'activités



Projet à potentiel de renaturation



Zone artificialisée



Projet de raccordement routier



Coupure d'urbanisation (contre le ruissellement  
et pour la préservation des espaces naturels  
agricoles et forestiers)

### Itinéraires et aménagements de mobilité active le long de l'Oise



En service



A créer



Itinéraires véloroutes et voies vertes européennes



Enveloppe urbaine

Sources : SIGOVal - avril 2025, ©Geo Admin/Express© 2025, IGN BDTopo 2025, GeoFrance CCSD 2025, DREAL Picardie@Muséum national d'histoire naturelle INPN 2020, DREAL Picardie2007, AMBE ©1993, Conservatoire des sites naturels de Picardie.

### **Recommandation 31.4 : la spécialisation et la qualité des zones d'activités économiques et leur accessibilité**

Afin de renforcer leur attractivité et celle du territoire, la spécialisation des zones d'activités économiques peut être intéressante comme celle de l'implantation des services aux entreprises, d'une signalétique adaptée ou de l'accessibilité par tous les modes de transport, en particulier les modes actifs pour les salariés.

Répartition des zones à dominante industrielle :

- La Plaine industrielle (Montataire, Thiverny)
- La Zone des Longsprés (Saint-Leu d'Esserent)
- La Zone d'activités de Nogent-Villers-Saint-Paul
- La Plateforme chimique (Villers-Saint-Paul)
- La Zone industrielle de l'Abattoir-Mapa (Liancourt)
- Le site de Saint-Gobain (Rantigny)

à dominante tertiaire (hors commerce) :

- Le Parc Alata (Creil)
- Le Parc d'activités de la Croix-Blanche (Monchy-Saint-Eloi)
- Les marches de l'Oise (Montataire)

à dominante artisanale :

- La Zone d'activités de la petite Vallée (Cauffry)
- La Zone artisanale de Bailleval

à dominante commerciale : se reporter au Document d'Aménagement Artisanal Commercial et Logistique (DAACL)

Pour les zones à dominante industrielle :

Les documents d'urbanisme locaux pourront interdire l'habitat et limiter les services aux entreprises. Les destinations principales de la zone pourront être l'industrie, l'entrepôt, l'artisanat et le commerce de détail. Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les classements Seveso pourront y être autorisés. Les services aux entreprises seront limités.

Pour les zones à dominante tertiaire :

Dans ces zones, les documents d'urbanisme locaux pourront autoriser l'installation d'activités diverses et des services ou des commerces. Mais les communes veilleront à ce que l'implantation de commerces y soit très limitée et réservée à l'accueil de services aux entreprises, aux services publics et à leurs employés, en lien avec le fonctionnement de la zone.

Pour les zones à dominante artisanale :

Les documents d'urbanisme locaux devront prévoir les conditions nécessaires à l'installation et au maintien des activités artisanales.

**Prescription 31.3 : les nouvelles zones à vocation économique**

Certaines zones d'activités devront connaître des mutations, les entreprises pourront être déplacées si nécessaire (développement endogène).

Les extensions urbaines à vocation économique devront s'inscrire en continuité des parties déjà urbanisées existantes. Cette obligation de continuité s'appliquera à tout type de zone, qu'elles soient industrielles, commerciales ou artisanales.

L'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle tranche sera conditionnée par le remplissage des zones précédentes et en cas d'impossibilité technique et / ou financière au réemploi des friches.

Les zones pouvant être desservies par le fer et la voie d'eau seront privilégiées aussi bien en extension qu'en renouvellement ou mutation.

**Prescription 31.4 favoriser le report modal et l'intermodalité eau / fer / route**

Afin de développer le transport fluvial, les quais existants ou en projet seront aménagés et les ports publics de Nogent-sur-Oise et de Saint-Leu d'Esserent devront pouvoir accueillir le fret en vrac.

Les installations terminales embranchées (ITE) devront être conservées et le cas échéant remises en activité si le coût financier est supportable

**Prescription 31.5 Pérenniser le foncier des exploitations agricoles**

Les documents d'urbanisme préserveront les terres agricoles en y limitant fortement les extensions urbaines, afin de réduire les atteintes à la viabilité économique et fonctionnelle des exploitations en évitant, entre autres, leur morcellement ou enclavement.

**Prescription 31.6 Permettre le développement du plateau agro-industriel**

Sur le plateau agricole sud dit de Mouy, au droit des communes de Saint-Leu d'Esserent et de Cramoisy, les documents d'urbanisme locaux préciseront les modalités d'aménagement de ces espaces en prévoyant leur desserte et équipements.

**Prescription 31.7 Permettre le développement de la sylviculture et de la filière bois**

Le diagnostic a mis en évidence le potentiel de développement de la filière bois et l'enjeu d'une structuration de cette activité économique. Il est nécessaire de permettre l'installation des scieries mais également de toutes les activités liées à la filière (stockage des grumes, production de bois énergie).

Dans un contexte d'économie circulaire, les scieries et les entreprises s'y rattachant directement et qui participent au développement de l'activité sylvicole seront localisées prioritairement en dehors des enveloppes urbaines, à l'écart des zones habitées. Les documents d'urbanisme locaux préciseront les modalités d'aménagement de ces espaces en prévoyant leur desserte et équipements. Les nouvelles installations intégreront les enjeux paysagers, énergétiques et environnementaux définis dans le SCOT.

**Prescription 31.8 : Mettre en place une politique foncière de développement de la filière alimentaire en circuit court**

Les documents d'urbanisme locaux devront se référer aux Programmes Alimentaires Territoriaux quand ils existent.

En leur absence, pour anticiper les besoins, les documents d'urbanisme devront :

- Identifier des sites pertinents pour l'accueil de projets agricoles d'installation/ de diversification liés au développement des filières alimentaires locales.
- Intégrer des objectifs spécifiques tels que objectifs de surface à mobiliser pour le développement d'exploitations en filières courtes
- Mettre en place des outils permettant de déterminer des principes d'aménagement de sites en lien avec les filières courtes (ex : OAP agricoles)
- Mettre en place des protections réglementaires appropriées et des réserves foncières sur les espaces et les sites concernés.

**Recommandation 31.9 : Favoriser les filières alimentaires locales**

Les documents d'urbanisme locaux pourront préciser les conditions d'implantation des bâtiments nécessaires au regard du type de production (serres, hangars, bâtiments d'exploitation, équipements collectifs...) et encadrer la qualité des projets d'implantation, en particulier au niveau de l'insertion paysagère et architecturale des bâtiments.

Les collectivités pourront s'engager à acheter les productions locales en particulier pour l'alimentation des populations scolaires et des résidents des établissements d'hébergement pour personnes âgées (cf. PAT)

**Recommandation 31.10 : Valorisation des déchets**

Les documents d'urbanisme locaux permettront l'installation d'unités de méthanisation et de traitement des déchets ménagers. La mise en place d'un réseau de logistique adapté permettrait de limiter les nuisances sonores et de pollution.

Des actions de sensibilisation et d'incitation au tri des déchets seront mises en place afin de réduire la production de déchets non valorisables.

**Prescription 31.11 : Réduction des déchets à la source**

Les documents d'urbanisme devront prendre en considération les objectifs de réduction de déchets ménagers et industriels du SRADDET. Leur transport devra être privilégié par voie fluviale et ferroviaire.

## 32. Maîtriser le développement commercial et artisanal :

Orienter l'implantation commerciale pour dynamiser les centralités et répondre aux besoins.

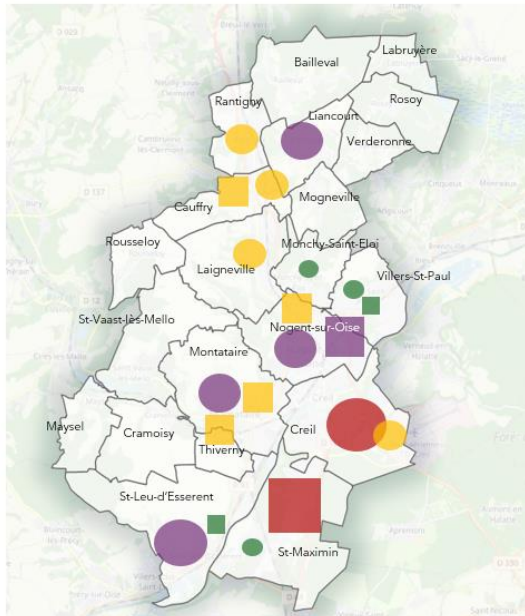
Le tableau ci-dessous récapitule les activités encadrées par le SCoT du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise en matière de commerce :

Activités encadrées	Activités non encadrées
<p><b>1 - Commerces de détail :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Alimentaires</b> (boulangerie, boucherie, traiteur, supérette, supermarché, hypermarché, surgelé, primeur...), y compris les points de vente collectifs détachés des lieux de production agricole,</li> <li>• <b>De culture-loisirs</b> (fleuriste, bureau de tabac, presse, librairie, jeux-jouets, bazars...),</li> <li>• <b>D'équipement de la maison</b> (meublier, électroménager, bricolage, jardinage, matériaux, aménagement de la maison...)</li> <li>• <b>D'équipement de la personne</b> (optique, prêt à porter, parfumerie, sport, cycles...)</li> <li>• <b>Les artisans-commerçants</b> (boulangerie, boucherie, fleuriste, coiffeur, cordonnier...),</li> </ul> <p><b>2 – Les nouvelles implantations de points permanents de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile (drives), considérés comme étant des équipements répondant aux achats courants.</b></p> <p><b>3 – La logistique commerciale (entrepôts dédiés à l'organisation des flux de marchandise générés par de la vente à distance)</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Les artisans non commerçants</b>, y compris les artisans avec show-room (si la surface de vente<sup>1</sup> n'excède pas 20% de la surface de plancher<sup>2</sup>), artisans de production et du bâtiment</li> <li>• <b>La restauration,</b></li> <li>• <b>L'hôtellerie,</b></li> <li>• <b>L'industrie</b></li> <li>• <b>Les activités de bureau</b></li> <li>• <b>Les services aux entreprises</b></li> <li>• <b>Les activités agricoles avec point de vente</b> (vente à la ferme),</li> <li>• <b>Le commerce de gros,</b></li> <li>• <b>Les professions libérales</b> (professions médicales et paramédicales, notaire).</li> <li>• <b>Les activités de services</b> (pharmacie, banque, assurance, agence immobilière...)</li> <li>• <b>Les concessions automobiles</b></li> </ul>





<sup>1</sup> La surface de vente correspond à l'espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants). Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

<sup>2</sup> La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur sous plafond est supérieure à 1,80 m, calculé à partir du nu intérieur.





**Prescription 32.1 : l'offre commerciale s'organisera autour de 4 types de centralités et de 4 types d'implantations périphériques, déterminés au regard de leur volumétrie spatiale**



Centralités

Niveau de polarité	Définition	Polarités correspondantes
 Centralité majeure	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre de proximité supérieure à 250 commerces et services.</li> <li>Présence de locomotive(s) alimentaire(s), et d'une offre d'achats occasionnels (équipement de la personne, de la maison...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Creil - Centre-ville et quartier Gare</li> </ul>
 Centralité structurante	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre de proximité comprenant plus d'une quarantaine de commerces et services.</li> <li>Présence d'une locomotive alimentaire &gt; à 300 m<sup>2</sup> à proximité et/ou au cœur de la centralité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Montataire</li> <li>Nogenot-sur-Oise</li> <li>Liancourt</li> <li>Saint-Leu-d'Esserent</li> </ul>
 Centralité relais	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre de proximité comprise entre 15 et 40 commerces et services. Présence éventuelle d'une locomotive alimentaire &gt; à 300 m<sup>2</sup> au cœur de la centralité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cauffry</li> <li>Creil - Les Hauts-de-Creil (Le Moulin, La Cavée de Senlis, Plateau Rouher)</li> <li>Laigneville</li> <li>Rantigny</li> </ul>
 Centralité de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre de proximité comprise entre 10 et 15 commerces et services. Présence éventuelle d'une supérette alimentaire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Monchy-Saint-Éloi</li> <li>Saint-Maximin</li> <li>Villers-Saint-Paul</li> </ul>

## Secteur d'Implantation Périphérique

Niveau de polarité	Définition	Polarités correspondantes
 SIP majeur	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre de destination (achat occasionnel léger, occasionnel lourd, exceptionnel...) très diversifiée et complète, rayonnant sur une aire &gt; à 200 000 habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Maximin : zone commerciale</li> </ul>
 SIP structurant	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre développée et diversifiée sur les achats quotidiens et hebdomadaires, plus partielle sur des achats occasionnels.</li> <li>SIP rayonnant sur une aire comprise entre 50 000 et 200 000 habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nogent-sur-Oise : zone commerciale de l'Europe</li> </ul>
 SIP relais	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre répondant à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire, parfois accompagnée d'une offre en achats occasionnels légers.</li> <li>SIP rayonnant sur une aire comprise entre 10 000 et 50 000 habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cauffry : zone commerciale Kuom-Intermarché</li> <li>Nogent-sur-Oise : zone commerciale de Saulcy (Paris-Istanbul, Zeeman...)</li> <li>Montataire : zone « Pathé »</li> <li>Thiverny-Montataire : zone commerciale Leclerc</li> </ul>
 SIP de proximité	<ul style="list-style-type: none"> <li>Offre isolée répondant à une fréquence d'achat quotidienne et hebdomadaire.</li> <li>SIP rayonnant sur une aire comprise entre 5 000 et 10 000 habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Saint-Leu-d'Esserent : les Vergers de l'Oise (Lidl)</li> <li>Villers-Saint-Paul : zone commerciale des Pommiers (Intermarché / Lidl)</li> </ul>

3

Trois objectifs accompagnés de prescriptions et recommandations, visent à assurer la mise en œuvre et la pérennité de cette organisation commerciale sur le Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise.

### Prescription 32.1 : Concentrer le commerce de proximité au sein des centralités

Les centralités urbaines offrent une diversité commerciale importante, mais demeurent toutefois fragiles étant donné le poids de la périphérie (zone commerciale Saint-Maximin notamment).

Dans le respect de l'objectif de maillage du commerce de proximité au cœur des centralités, le DOO donne des objectifs relatifs aux localisations préférentielles pour le **commerce de moins de 300 m<sup>2</sup>** de surface de vente. **Ainsi, toutes les centralités y compris celles qui ne sont pas identifiées sur la carte de l'offre commerciale (carte page précédente) pourront accueillir des commerces de détail de proximité (inférieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente).**

*La centralité d'une commune (cœur de bourg, quartier et hameau pour les communes multi polarisées) se caractérise par la densité du bâti, la mixité des fonctions (habitat, commerces, équipements, ...), la présence d'équipements publics, de services notamment médicaux et*

<sup>3</sup> Source Bureau d'études en charge de la réalisation du DAACL

*d'espaces de sociabilisation (espaces publics, places, lieux de culte, ...), des circulations douces aménagées, le tout sur un périmètre facilement accessible à pied.*

Sur la base des périmètres déterminés dans le DAACL, les documents d'urbanisme locaux définiront le ou les périmètres de centralités par un zonage réglementaire. Les centralités incluront les secteurs de centre-bourg, de village et éventuellement de nouveaux quartiers. Chaque commune sera ainsi en capacité de disposer de plusieurs centralités complémentaires.

Elles auront des marges de manœuvre foncières et immobilières appropriées pour l'implantation de commerces de proximité, en repérant prioritairement l'immobilier commercial vacant.

Le DOO du SCoT définit les localisations préférentielles pour les nouvelles implantations et extensions de commerces « d'importance » (plus de 300m<sup>2</sup> de surface de vente) dans une logique de complémentarité entre centralités commerciales et secteurs d'implantations périphériques et afin de permettre l'implantation de commerce nécessitant des surfaces importantes non compatibles avec une implantation en centre-ville. La cartographie de l'offre commerciale ci-dessus et le DAACL viendront préciser les distinctions entre centralités et secteurs d'implantations périphériques.

### **Prescription 32.2 : Permettre l'accueil du commerce d'importance au sein des centralités**

Parce qu'ils contribuent également à leur vitalité et à leur animation, les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pourront s'implanter également au sein des centralités. Ces implantations respecteront les fréquences d'achat définis dans le tableau ci-après.

Les documents d'urbanisme locaux pourront mettre en place des règles favorables au maintien et au développement de ces formes d'activités commerciales. Ils identifieront des potentiels fonciers et immobiliers appropriés pour l'implantation de commerces, de façon à démontrer que des alternatives au développement en périphérie existent au sein de leurs centralités.

### **Recommandation 32.3 : identifier les cellules et terrains**

Les communes seront invitées à identifier des fonciers et des emprises immobilières appropriés, en favorisant prioritairement l'usage de parcelles vacantes, de friches ou de locaux vacants, situés au sein des centralités. Cette démarche contribuera à démontrer la faisabilité d'alternatives au développement commercial en périphérie, et participe à la revitalisation des centralités du Bassin Creillois et des Vallées Bréthoise.

### **Prescription 32.4 : Au sein des périphéries, permettre l'accueil des commerces d'importance**

Les secteurs d'implantations périphériques correspondent aux espaces urbanisés en périphérie des enveloppes urbaines constituées. L'objectif principal sera de contenir le développement des secteurs d'implantations périphériques afin de renforcer les centralités. Les secteurs périphériques seront destinés à accueillir le commerce en complément de ceux présents dans les centralités et dans le respect d'un équilibre centre / périphérie.

Ils accueilleront préférentiellement des commerces répondant à des fréquences d'achats occasionnels lourds ou exceptionnels, peu compatibles avec une implantation en centralité, tout en s'assurant au préalable de l'absence de friches commerciales au sein de ces secteurs.

Ils pourront accueillir des commerces aux fréquences d'achats hebdomadaires, au développement modérés, lorsque ces sites viennent combler une offre peu présente sur le territoire et permettent ainsi de limiter les déplacements des ménages de ce bassin de consommation.

Afin de favoriser le maintien et le développement du commerce de détail de proximité dans les centralités urbaines, les secteurs d'implantation périphérique (définis dans la carte ci-dessus) n'auront pas vocation à accueillir :

De nouveaux développements d'unités commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (et de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) et d'ensembles commerciaux (au sens de l'article L752-3 du Code de commerce) composés totalement ou partiellement d'unités commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (soit 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher).

La création d'unités commerciales inférieures à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente (et de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher) à l'intérieur d'un bâtiment existant (incluant ou non une extension de la surface existante), qu'il soit à usage commercial ou non commercial.

Une exception sera faite pour les secteurs d'implantation périphérique (SIP) respectant la condition suivante : SIP inscrit dans une dynamique de renouvellement urbain, en lien direct avec le tissu résidentiel et les équipements publics (« Zone commerciale Leclerc – Thiverny-Montataire », « Zone commerciale de l'Europe – Nogent-sur-Oise »). L'implantation de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> devra être réalisée dans le cadre d'un projet mixte, en rez-de-chaussée commercial.

Conformément aux objectifs fixés par l'article L752-6 du code du commerce, le développement du commerce dans ces localisations préférentielles devra se réaliser préférentiellement en densification dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce et l'accueil de sa clientèle (parkings, etc.)

### Prescription 32.5 : Donner une vocation aux localisations préférentielles des commerces


Dans le respect de la hiérarchie commerciale future et afin d'assurer le maintien et le développement d'une fonction commerciale attractive dans les centralités urbaines, chaque site commercial aura la capacité d'accueillir des commerces répondant à tout ou partie des catégories de besoins.


Les implantations commerciales au sein des centralités urbaines et des secteurs d'implantations périphériques respecteront les fréquences d'achats décrites et déterminées dans les deux tableaux ci-dessous (définition et répartition).

Fréquence d'achats		Types d'activités concernées	Aire d'influence minimale	Formes de vente concernées	Modes principaux d'accès et de transports pour les achats
Régulière	Quotidienne	Boulangerie, Boucherie, Charcuterie, Tabac-Presse, Fleurs, Alimentation, Services,...	Entre 500 et 2 500 habitants	Commerces traditionnels sédentaires et non sédentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
	Hebdomadaire	Supermarchés, Hypermarchés, alimentaire spécialisé,...	> 1500 hab.	Moyennes et grandes surfaces alimentaires	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « légère »		Habillement, Chaussures, parfumerie, bijouterie, librairie, papeterie, jeux, jouets, petite décoration,...	> 10 000 hab.	Grandes et moyennes surfaces spécialisées	Modes doux Transports en commun Voiture
Occasionnelle « lourde »		Bricolage, jardinage, petits matériaux,...	> 10 000 hab.		Voiture
Exceptionnelle		Mobilier, électroménager, aménagement de la maison,...	> 40 000 hab		

**Centralités**

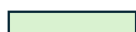
Fonction commerciale	Pôle commercial	Fréquence d'achats				
		Achats quotidiens (< 300 m²)	Achats Hebdomadaire (> 300 m²)	Occasionnelle légers (> 300 m²)	Occasionnelle lourds (> 300 m²)	Exceptionnelle (> 300 m²)
Centralité majeure	Creil Centralité (incluant le quartier gare)					
Centralité structurante	Liancourt Centralité					
	Montataire Centralité					
	Nogent-sur-Oise Centralité					
Centralité relais	Saint-Leu-d'Esserent Centralité					
	Cauffry Centralité					
	Laigneville Centralité					
	Rantigny Centralité					
Centralité de proximité	Creil Les Hauts de Creil (Le Moulin, La Cavée de Sentis, Plateau Rouher)					
	Monchy-Saint-Éloi Centralité					
	Saint-Maximin Centralité					
	Villers-Saint-Paul Centralité					


 Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations


 Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations


**Secteurs d'implantation périphérique**


Fonction commerciale	Pôle commercial	Fréquence d'achats				
		Achats quotidiens (< 300 m²)	Achats Hebdomadaire (> 300 m²)	Occasionnelle légers (> 300 m²)	Occasionnelle lourds (> 300 m²)	Exceptionnelle (> 300 m²)
Secteur d'implantation périphérique majeur	Saint-Maximin Zone commerciale Saint-Maximin		1 500 m²			
Secteur d'implantation périphérique structurant	Nogent-sur-Oise Zone commerciale de l'Europe		1 500 m²		3 000 m²	3 000 m²
Secteur d'implantation périphérique relais	Cauffry Zone commerciale Intermarché		1 500 m²		1 500 m²	
	Montataire Zone Pathé		1 000 m²		1 500 m²	
	Nogent-sur-Oise Zone commerciale de Saulcy		1 000 m²		1 500 m²	
	Thiverny-Montataire Zone commerciale Leclerc		1 000 m²		1 500 m²	
Secteur d'implantation périphérique de proximité	Saint-Leu-d'Esserent Les Vergers de l'Oise / Entrée-Est		1 000 m²		1 000 m²	
	Villers-Saint-Paul Zone commerciale des Pommiers		1 000 m²		1 000 m²	

 Localisation préférentielle pour les nouvelles implantations

 Localisation non-préférentielle pour les nouvelles implantations

 Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :  
1/ Impossibilité de réalisation du projet dans la ou les centralités proches  
2/ Projet s'inscrivant dans la diversification de l'existant (nouveau concept / format, niveau de gamme...)

 Localisations préférentielles pour les nouvelles implantations sous conditions (cumulatives) :  
1/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, en lien direct avec le tissu résidentiel et les équipements publics  
2/ Implantation réalisée dans le cadre d'un projet mixte, en rez-de-chaussée commercial

 < 1 000 m²

**Plafond de surface de vente des nouvelles unités commerciales ou des extensions nettes totales des unités commerciales existantes**

**Prescription 32.6 : Encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés**

Dans un objectif de modernisation des commerces d'importance (supérieurs à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente) et situés en dehors des localisations préférentielles déterminées par le DOO, les extensions des commerces d'importance dans les espaces fonciers déjà artificialisés pour le commerce (aires de stationnement notamment) seront autorisées à hauteur de 10 % de surface de vente supplémentaire.

Afin de garantir des modes d'accès diversifiés aux pôles commerciaux et une intégration paysagère avec le tissu urbain et l'environnement, les documents d'urbanisme locaux des orientations applicables dans les secteurs d'implantations périphériques, et des recommandations applicables dans les centralités identifiées par le DOO.

**Prescription 32.7 : Améliorer la desserte en modes actifs et collectifs des pôles commerciaux**

Les nouvelles implantations et extensions de surfaces de vente au sein des secteurs d'implantation périphérique s'inscriront dans un objectif d'amélioration qualitative des pôles existants, notamment au regard des objectifs suivants :

- Pour le secteur d'implantation périphérique majeur, le renforcement de la desserte par les transports collectifs réguliers, d'accès routiers et de stationnements adaptés, mutualisés entre plusieurs activités composant à un même ensemble commercial ;
- Pour l'ensemble des secteurs d'implantation périphérique, la mise en place de liaisons en modes actifs (cheminements piétonniers sécurisés, itinéraires cyclables) depuis les arrêts de transports en commun, les secteurs d'habitat limitrophes et/ou les centralités, ainsi qu'entre les équipements commerciaux d'une même zone. Les collectivités compétentes et porteurs de projet, s'assureront de la continuité de ces liaisons « modes doux », afin d'assurer la sécurité de tous les usagers.

Les autorisations et avis délivrés au titre des articles L. 752-1 et L. 752-4 du code de commerce, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale (AEC) et les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles avec cette disposition.

**Prescription 32.8 : Déterminer des conditions d'insertion urbaine, naturelle et paysagère harmonieuse des équipements implantés au sein des pôles commerciaux**

Le SCoT et les documents d'urbanisme locaux poursuivront l'objectif d'une insertion harmonieuse des équipements commerciaux installés dans les secteurs d'implantation périphérique, dans leur environnement urbain, naturel et paysager.

Pour répondre à ces objectifs qualitatifs, les nouveaux développements commerciaux réalisés au sein des secteurs d'implantation périphérique devront s'inscrire dans le cadre d'un projet global d'aménagement ou de requalification défini au préalable ou d'une opération d'aménagement commercial d'ensemble à l'échelle de la localisation, intégrant notamment :

- Un parti pris architectural (forme urbaine, choix des matériaux, colorimétrie des façades...) intégrant davantage l'opération à son environnement,
- Un renforcement de la place du végétal dans l'opération (végétalisation des parkings, dispositifs favorisant la perméabilité du stationnement et l'infiltration des eaux pluviales...) en adéquation avec les coefficients de pleine terre définis au sein des PLU,
- La présence de dispositifs de valorisation des déchets : tri des déchets à la source, valorisation des biodéchets...,

- La production d'énergies renouvelables, que ce soit en appui des bâtiments ou sur les espaces artificialisés tels les parcs de stationnement,
- Des cheminements piétonniers internes entre secteurs marchands.

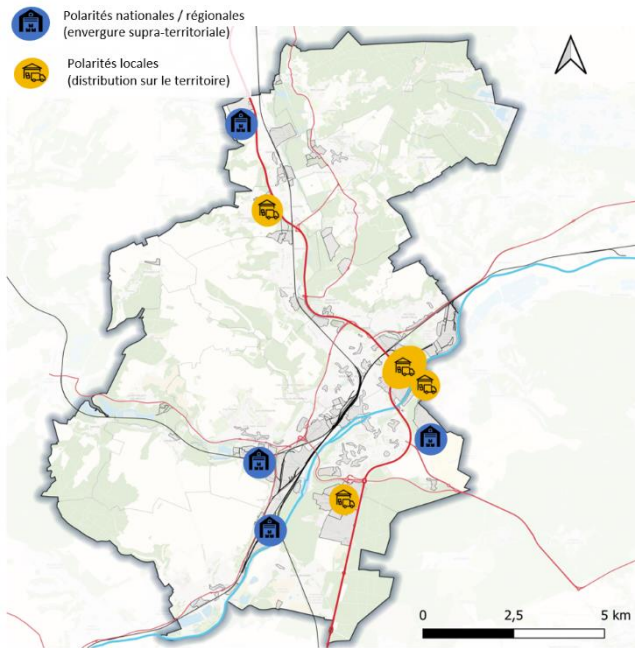
### **Recommandation 32.9 : Se donner les moyens de maintenir et d'accueillir des activités commerciales en centralités**

Au sein des centralités commerciales, lieu privilégié du développement commercial, les documents d'urbanisme locaux assureront les conditions de maintien ou d'accueil des activités commerciales par le biais de mesures réglementaires ou incitatives et notamment :

- La mise en place de linéaires « commerce, artisanat et service » (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme) ;
- La lisibilité de l'offre commerciale : généralisation, densification et homogénéisation de la signalétique commerciale et du jalonnement des linéaires et des pôles marchands,
- Le stationnement à proximité des activités : création ou requalification de parkings de proximité, mise en place de dispositifs de stationnement pour cycles, ...
- La diversité des modes d'accès,
- La promotion d'une conception qualitative des espaces publics et des aménagements en centralité : partage modal de l'espace public (piétons, automobiles, deux roues, transports collectifs urbains), revêtements de sol, mobilier urbain (bancs, luminaires...), végétalisation de l'espace public, signalétique, ...

### **VOLET Logistique :**

Par ailleurs, l'armature cible pour la logistique commerciale du territoire s'organisera autour de 2 types de polarités, définies selon le type d'entrepôt qu'elles accueillent :



Niveau de polarité	Liste des sites
<b>Polarités logistiques nationales / régionales</b>	ZA des Grands Champs - Rantigny
	Parc Alata – Creil
	ZI Les Bas prés – Montataire
	ZI du Renoir – Saint-Leu-d’Esserent
<b>Polarités logistiques locales</b>	ZI du Marais sec – Nogent-sur-Oise
	ZA de Vaux - Creil
	ZAET Creil / Saint Maximin - site de renouvellement potentiel
	ZAC de la Petite Vallée - Cauffry

Les prescriptions et recommandations du volet « logistique », viseront à assurer la mise en œuvre et la pérennité de cette organisation commerciale et logistique du territoire.

**Prescription 32.10 : Privilégier les constructions d'entrepôts de logistique commerciale de 5.000 m<sup>2</sup> et plus de surface de plancher (SDP) au sein des polarités logistiques régionales**

Au regard du dimensionnement de ces équipements et des besoins de desserte amont et aval qu'ils engendrent, les créations d'entrepôts d'une surface de plancher supérieure ou égale à 5 000 m<sup>2</sup> et les aménagements qui les accompagnent devront être réalisés dans les polarités régionales. Ces sites d'implantation bénéficient d'infrastructures adaptées à l'accueil de ces flux massifiés - proximité des axes routiers principaux et des axes multimodaux (bord à voie d'eau, installations terminales embranchées).

A contrario, ces entrepôts de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de SDP ne sauraient s'inscrire dans des polarités locales dont les localisations sont moins propices pour des activités logistiques à plus grande échelle qui justifient un accès facilité aux grandes infrastructures de communication.

**Prescription 32.11 : Privilégier les constructions d'entrepôts de logistique commerciale de 1 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP au sein des polarités logistiques locales**

Les entrepôts de logistique commerciale de taille intermédiaire correspondent généralement à des agences locales de messagerie ou de commerce de gros, susceptibles de servir à la distribution de marchandises vers un bassin de desserte en proximité. Ces activités s'apparentent donc à une logistique endogène répondant aux besoins quotidiens des ménages (achats en ligne...) et établissements économiques (approvisionnements, expéditions...), participant de la vitalité du territoire et donc des grands équilibres territoriaux.

Ces types d'entrepôts pourront être construits dans des polarités nationales/régionales mais devront être prioritairement orientés vers les polarités locales. L'enjeu est en effet de favoriser la proximité et l'accès à une capillarité fine pour desservir les zones denses via des moyens adaptés comme les véhicules légers et vertueux environnementalement.

**Prescription 32.12 : Limiter les constructions d'entrepôts de logistique commerciale à une surface maximum de 1 000 m<sup>2</sup> en dehors des polarités**

En cohérence avec la volonté de regrouper les sites d'activités logistiques sur des polarités définies, il est opportun de limiter les développements logistiques à des projets à faible impact en dehors de ces polarités. Ainsi, la construction de nouveaux entrepôts de logistique commerciale en dehors des polarités logistiques identifiées (nationales/régionales et locales) sera restreinte à 1 000 m<sup>2</sup> de SDP.

**Prescription 32.13 : Encadrer l'extension et réhabilitations d'entrepôts de logistique commerciale en dehors des polarités logistiques identifiées**

Dans un objectif de modernisation mesurée des entrepôts d'importance (supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) situés en dehors de polarités locales ou régionales déterminées par le DOO, les extensions de ces entrepôts dans le cadre de projet de réhabilitation seront limitées à hauteur de 10 % de surface de plancher existante.

### **Recommandation 32.14 : Généraliser la recherche de la densité pour la construction et l'extension d'entrepôts de logistique commerciale**

La lutte contre l'artificialisation, l'étalement urbain et la consommation foncière de manière générale justifient la recherche de principes de constructions et d'aménagements spécifiques pour les entrepôts de logistique commerciale dans et en-dehors des polarités logistiques.

Ces principes pourront se traduire par la recherche de verticalité pour augmenter les surfaces d'entrepôt sans étendre l'emprise au sol du bâtiment. Le développement de la mixité fonctionnelle peut aussi permettre d'intégrer au sein d'un même bâtiment des activités de logistique commerciale en rez-de-chaussée, et d'autres fonctions économiques en étage, notamment hors polarités. Enfin, le maintien de la densité peut également passer par l'encouragement à la reconversion de friches et de dents creuses déjà insérées dans un tissu bâti et ne nécessitant donc pas la réalisation de nouveaux aménagements (infrastructures routières...).

### **Recommandation 32.15 : Tenir compte de l'intégration globale des entrepôts de logistique commerciale dans leur environnement pour évaluer la pertinence de leur localisation**

Outre l'adéquation du type d'entrepôt avec la typologie des polarités logistiques d'accueil, la pertinence des localisations des projets de construction, d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination pourra être analysée au prisme d'éléments objectifs comme :

- l'intégration paysagère (cônes de vue, cohérence architecturale avec les principes directeurs du secteur, proximité directe de sites patrimoniaux remarquables...)
- les effets attendus sur le réseau routier local par le trafic routier directement généré par le site en question
- les nuisances induites pour le voisinage en cas de proximité directe du tissu résidentiel (pollution de l'air, bruit, insécurité...)

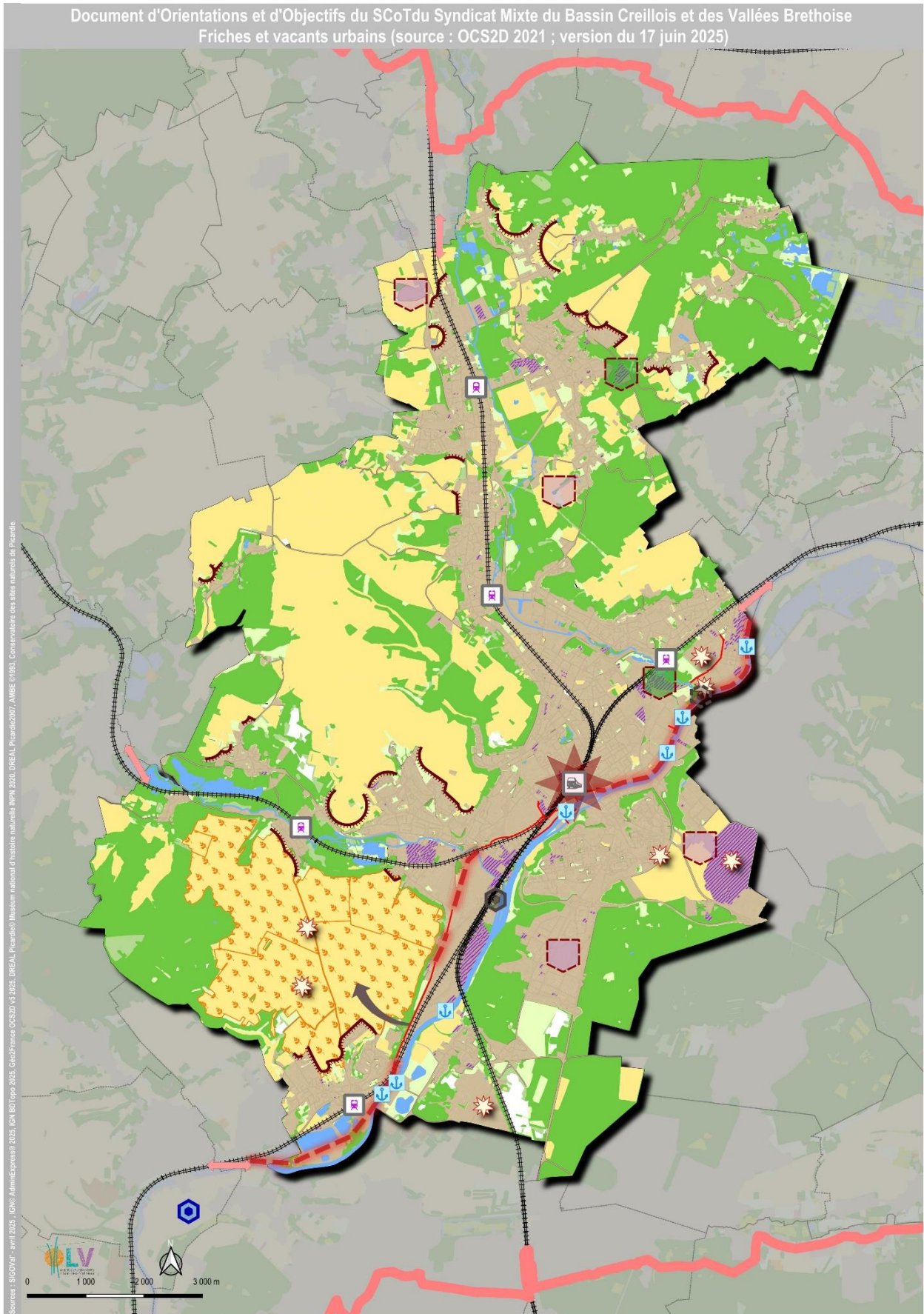
### **Recommandation 32.16 : Contribuer à la minimisation des répercussions environnementales des entrepôts de logistique commerciale et tendre vers leur sobriété énergétique**

Dans le cas de projets de construction ou d'extension d'entrepôt, des standards en matière de performance environnementale devront être recherchés.

Les projets logistiques devront notamment :

- Prendre en compte la réglementation en vigueur concernant la sobriété énergétique, la performance énergétique des bâtiments et l'intégration de dispositifs permettant la production d'énergies renouvelables sur les bâtiments et parkings
- Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie, en intégrant des solutions de rétention des eaux pluviales, favorisant leur réutilisation, et de traitement des eaux usées.
- Prévoir des dispositifs de valorisation des déchets et de réemploi des contenants utilisés dans le cadre de l'activité logistique du site

[Le DOO en carte ci-dessous](#)



## ECONOMIE ET DEVELOPPEMENT URBAIN



Gare Coeur d'Agglo + passerelle



Gare secondaire



Etoile ferroviaire de Creil  
support de la liaison Picardie Roissy



Port fluvial avec MAGEO

### Assainissement



STEP fonctionnelle



STEP en projet



Captage d'adduction d'eau potable à  
Précy-sur-Oise, et Boran-sur-Oise



Production/stockage d'énergie



Plateau agro-industriel protégé

### Foncier potentiel de projet urbain ou de renaturation



Friches économiques



Création/extension/modification  
de zone d'activités



Projet à potentiel de renaturation



Zone artificialisée



Projet de raccordement routier



Coupe d'urbanisation (contre le ruissellement  
et pour la préservation des espaces naturels  
agricoles et forestiers)

### Itinéraires et aménagements de mobilité active le long de l'Oise



En service



A créer



Itinéraires véloroutes et voies vertes européennes



Enveloppe urbaine

Sources : SIGOval - avril 2025, ©Geo Admin/Express© 2025, IGN BDTopo 2025, GeoFrance CCSD v3 2025, DREAL Picardie@ Muséum national d'histoire naturelle INPN 2020, DREAL Picardie2007, AMBE ©1993, Conservatoire des sites naturels de Picardie.



AGENCE D'URBANISME  
ET DE DEVELOPPEMENT  
DES VALLEES DE L'OISE

1 rue du Maréchal de Lattre de Tassigny  
60100 CREIL  
Tél. 03 44 28 58 58  
[www.oiselavallee.org](http://www.oiselavallee.org)