



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U15

Rendu exécutoire  
le



**P.A.D.D**  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Date d'origine :  
Février 2019

**2**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **13 Janvier 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **1er Mars 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération  
du conseil communautaire du **24 Juin 2019**

*Urbanistes :*

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise





# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U15

Rendu exécutoire  
le



## ORIENTATIONS GÉNÉRALES PROPOSÉES

Date d'origine :

Février 2019

**2a**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **13 Janvier 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **1er Mars 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération  
du conseil communautaire du **24 Juin 2019**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



# Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

*Commune de Grandfresnoy*

Mairie de Grandfresnoy  
119 rue de l'Eglise  
60680 Grandfresnoy  
Téléphone : 03-44-41-47-26 Fax : 03-44-41-17-50  
Courriel : mairiegrandfresnoy@wanadoo.fr



GRANDFRESNOY

*Urbanistes mandataires :*

**Arval**

Agence d'urbanisme Arval Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis Place de la République - 60800 Crépy-en-Valois  
Téléphone : 03-44-94-72-16 fax : 03-44-39-04-61  
Courriel : nicolas.thimonier@arval-archi.fr

*Equipe d'étude :*

N.Thimonier (Géog-Urb)

*Participation financière :*

**Conseil Départemental de l'Oise**



Février 2016

# Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Suivant l'article L.151-2 (ancien article L.123-1) du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U.) comprennent un rapport de présentation, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.), des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le P.A.D.D. arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.

Dans le respect des orientations définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations d'aménagement peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent définir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le présent document présente donc les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune de Grandfresnoy en les exposant par thématique abordée, et en rappelant les enjeux soulevés par le diagnostic. Enfin, une traduction graphique de ces orientations générales d'aménagement et d'urbanisme sous forme de schéma de principe accompagne ce document.

Le présent document vient en complément du rapport de diagnostic établi en septembre 2015. En février 2016, s'est tenu un débat, au sein du conseil municipal, sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables proposé.

A l'issue de la mise à disposition du public du P.A.D.D. par sa présentation dans un document de type 4 pages diffusé dans tous les foyers, sera étudié le volet réglementaire du P.L.U. qui traduit ce projet communal.

# Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins

**Rendre possible la réalisation d'environ 120 résidences principales à l'horizon 2030 à partir des différentes disponibilités existantes dans la trame urbaine déjà constituée et de l'ouverture à l'urbanisation du secteur identifié**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Les objectifs du PLU approuvé en 2004 (environ 1775 habitants en 2020) seront sans doute atteints en terme d'habitat après la réalisation de la dernière tranche de la ZAC. Toutefois, les dynamiques de population observées dans les logements réalisés sur les dernières années n'ont qu'un effet limité sur l'accueil de jeunes ménages avec enfants en âge d'aller à l'école. Le stock de logements vacants et de résidences secondaires n'offre pas un potentiel significatif de création de résidences principales. Il n'existe plus de zone à urbaniser (AU) proposée au PLU avant révision, ce qui conduit à **s'interroger sur la délimitation ou non de secteurs d'urbanisation future identifiés au PLU révisé, en mesure de mieux répondre au dynamisme démographique et sur la densité du bâti envisagée**, suivant les dispositions du SCOT Basse Automne/Plaine d'Estrées (3 ha possibles d'ici 2022).

- Suivant le scénario envisagé de croissance de la population, il **convient de le traduire en termes de logements à réaliser** en tenant compte du potentiel dans le bâti déjà existant (réoccupation, transformation, division), de la configuration de la trame urbaine faisant que quelques terrains sont encore urbanisables, de l'optimisation du fonctionnement urbain de la commune et de la modération de la consommation des espaces agricoles ou naturels;

- Le **parc de logements est essentiellement composé de grands logements** (près de 4 logements sur 5 ont 4 pièces et plus) alors que les logements de petite ou moyenne taille répondent plus spécifiquement aux besoins des ménages composés de 1 à 2 personnes (44% des ménages en 1999), notamment pour les jeunes en décohabitation désirant rester sur la commune. Des logements de taille moyenne sur des terrains aux superficies réduites peuvent également répondre à des primo-accédants à la propriété ou aux attentes de ménages souhaitant rester sur la commune mais dans un logement plus adapté. **L'offre locative (17% des résidences principales), principalement privée, n'est pas toujours adaptée aux besoins** ; elle peut fortement diminuer dans l'hypothèse de la mise en vente de ces logements. Toutefois, des projets de réalisation de logements locatifs aidés sont en cours sur la ZAC. Il convient donc de s'interroger sur l'adéquation entre offre et demande en logements suivant les populations visées.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **S'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs du développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles ou naturels à des fins urbaines** suivant les besoins fonciers impliqués par le scénario de croissance retenu et tenir compte des déplacements induits. La densité moyenne du bâti sera augmentée avec la création de logements dans la trame urbaine déjà constituée. En revanche, l'urbanisation en épaisseur des terrains déjà construits, sera limitée afin de préserver la typologie urbaine du village et maintenir des espaces de transition avec le secteur agricole ou les espaces naturels.

- La mise en œuvre des objectifs chiffrés avancés retient la possibilité de compter **environ 120 résidences principales supplémentaires sur la commune d'ici 2030**. En tenant compte des disponibilités dans le tissu bâti déjà constitué et des mesures de pondération liées aux risques de rétention foncière, le **nombre de nouveaux logements à créer sur des terrains à aménager serait d'environ 35**, pouvant être ajusté en cours d'application du document suivant la confirmation du desserrement des ménages. **Cela se traduit par 2 ha à urbaniser, sur la base d'une densité moyenne globale de 18 logements à l'hectare suivant le SCOT**. Il est proposé de **retenir le linéaire au sud de la rue du Palais pour 1,4 ha environ**. L'aménagement de ce secteur ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement de la ZAC du Clos Housard. 0,6 ha est par ailleurs proposé sur des emprises déjà situées dans la trame urbaine du village.

- Porter un effort de construction vers **la réalisation de logements de taille moyenne (2-3-4 pièces) en accession ou en location** permettant à des jeunes d'accéder à un premier logement (en collectif ou en petite maison) et aux personnes âgées en maison de revenir vers un logement plus adapté. Il est proposé de maintenir **au moins 17% des résidences principales en offre de logements répondant à un objectif de mixité (logements locatifs privés ou publics et primo-accession), en particulier sur les opérations nouvelles autorisées**.

Scénario envisagé : compter jusqu'à 120 logements supplémentaires à l'horizon 2030

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011
526	1,28%	613

2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030
645	1,08%	688	1,06%	709	1,07%	765

Soit 7 à 8 logements en moyenne par an  
+ 120 logements

# Réviser le Plan Local d'Urbanisme pour mieux maîtriser l'évolution de la population

**Accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés sur la base du scénario «logements» envisagé**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **nombre d'habitants sur la commune a augmenté sur les 40 dernières années**, passant de 989 à 1713 habitants, notamment en raison d'un mouvement naturel positif et d'un solde migratoire redevenu positif sur la période récente. La population de la CCPE ou du département a augmenté, dans le même temps, de manière moins soutenue. Il convient de se positionner dans ce contexte de croissance, connaissant un ralentissement sur la période récente à l'échelle intercommunale et départementale, au regard des orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), en proposant des projets adaptés aux besoins, en tenant compte des caractéristiques de la commune et du projet de ZAC en cours (Le Clos Housard).

- La population de Grandfresnoy se caractérise **par le maintien de sa répartition par tranche d'âge**, puisque la part des moins de 20 ans est stable autour de 29%, soit 2 points de plus qu'en moyenne CCPE et départementale. Il convient de privilégier la réalisation d'opérations de logements étalées dans le temps au lieu d'une opération sur une période courte (effet «lotissement») impactant directement les besoins en équipements. Se pose donc, à l'horizon 2030, le maintien de l'équilibre des tranches d'âge, notamment en agissant sur l'offre en logements.

- Le projet communal vise à **déterminer un rythme de croissance pour les 15 ans à venir compatible avec le SCOT, répondant à la volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants** au regard des atouts de commune qui la rendent attractive pour les ménages à la recherche d'un logement proche des pôles d'emploi locaux et de l'agglomération de Compiègne, compatible avec la volonté de maintenir une répartition équilibrée des tranches d'âge, tout en **contribuant au maintien et au développement des équipements, des services, des commerces et des activités de Grandfresnoy.**

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Continuer à profiter de l'attractivité du secteur à l'échelle départementale pour **accepter la croissance démographique en respectant les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Basse Automne/Plaine d'Estrées**, dans l'optique de garantir le bon fonctionnement des équipements et la dynamique de la vie villageoise. **L'évolution démographique de la commune est maîtrisée** au regard des évolutions passées et de leur traduction en termes de consommation d'espaces, en limitant les secteurs à aménager et en misant sur des opérations d'aménagement, à l'horizon 2030, permettant de bien répondre aux besoins des habitants suivant leur tranche d'âge.

- Adapter l'offre en logements **par une diversification de leurs typologies** en permettant notamment aux jeunes ménages et aux personnes âgées de pouvoir rester ou s'installer à Grandfresnoy, surtout dans l'hypothèse d'une augmentation du foncier, puis de pouvoir évoluer dans leur parcours résidentiel sur la commune en accédant à la propriété dans une gamme de logements adaptés. **Proposer une ouverture progressive à l'urbanisation** des secteurs identifiés en tenant compte de l'opération en cours (ZAC du Clos Housard) et des conditions de renouvellement des habitants au sein des logements déjà existants qui pourraient changer d'occupants d'ici 2030 et des disponibilités identifiées dans la trame urbaine déjà constituée.

- **Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste d'environ 0,56%** de 2014 à 2030, engendrant un **gain d'environ 160 habitants**, soit 1870 habitants possibles en 2030, ce qui se traduit par une **moyenne de 4 nouveaux ménages par an**. Outre, le renouvellement des occupants au sein des logements existants (personne seule ou en couple remplacée par un ménage avec enfants), ces ménages seront accueillis lors de la transformation des résidences secondaires et logements vacants en résidences principales, l'aménagement de logements au sein de bâtiments existants acceptant une mutation, en particulier sur les corps de ferme, l'urbanisation des terrains encore libres de construction dans la trame urbaine constituée notamment sur la ZAC du Clos Housard, ainsi que par l'aménagement progressif du secteur identifié proposé rue du Palais.

Scénario de population engendré sur la base du scénario "Logements" envisagé

1999	taux d'évol. annuel moyen 99/11	2011	2014	taux d'évol. annuel moyen 14/20	2020	taux d'évol. annuel moyen 14/25	2025	taux d'évol. annuel moyen 14/30	2030	
1502	0,72%	1637	1713	0,56%	1772	0,56%	1821	0,56%	1874	Soit environ 10 habitants en moyenne par an, 4 ménages par an + 161 habitants

# Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs aux habitants actuels et futurs

*S'assurer du bon fonctionnement et du développement des polarités identifiées en envisageant leurs évolutions en lien avec le développement de la commune*

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- La commune dispose d'une **gamme d'équipements et services de proximité répondant à une partie des besoins des habitants**. Ils se répartissent en deux polarités distinctes, celle constituée par la Mairie, l'école et les commerces de proximité, la deuxième renvoyant aux équipements sportifs et à la salle des fêtes (rue du Palais). Il convient de ne pas empêcher toute évolution nécessaire de ces polarités en lien avec le développement de la commune.
- **L'activité touristique est à ce jour peu développée sur la commune. Néanmoins, la présence d'un petit patrimoine ou de site présentant un intérêt patrimonial** (chapelle, bâti ancien du village, etc.) offre un potentiel de valorisation touristique suivant les orientations du SCOT.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Laisser la **possibilité à chacune de ces deux centralités de pouvoir se développer sur place**, en particulier pour contribuer au dynamisme du village et en confirmant leur vocation dominante. Les choix de délimitation des nouveaux secteurs à urbaniser contribuent à renforcer chacune des deux polarités.
- **Rendre possible le déploiement de l'activité touristique liée au patrimoine local**. En lien avec la Communauté de Communes et le Conseil Départemental, valoriser l'accès à la chapelle située sur la butte de Grandfresnoy, avec l'aménagement proposé d'une offre en stationnement supplémentaire rue du Coquet ; optimiser les différents cheminements qui traversent le territoire communal ; encourager l'offre d'hébergement et de restauration sur le village.

# Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune

**Garantir une évolution adaptée des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités ; offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- L'activité économique du bourg repose notamment sur la sucrerie qui a un projet d'extension (côté Grandfresnoy) et les deux petits sites d'activités situés rue de Sacy et rue de Chevrières, quelques petites structures artisanales, commerciales ou de services situées dans la trame urbaine du bourg. Ces activités sont, selon les orientations du SCOT, à développer dans les communes «pôles» et les communes associées (cas de Grandfresnoy). Les dispositions du futur PLU ont à en tenir compte en veillant à autoriser ces activités tout en préservant le caractère de la commune et en trouvant une corrélation appropriée avec la vie du village et pour la sucrerie avec la commune voisine de Chevrières.

- L'activité agricole reste bien présente sur la commune avec 10 exploitations professionnelles en activité ayant leur siège sur la commune. Le bon fonctionnement de ces exploitations nécessite d'en préserver les accès, le foncier et de permettre le développement ou le déplacement des corps de ferme et les aménagements facilitant la manoeuvre des engins. La valorisation du bâti existant qui ne serait plus utile à l'activité agricole est un enjeu important, en particulier si la totalité ou une partie des bâtiments libérés et imbriqués dans les secteurs habités de la commune, seraient voués à recevoir de nouvelles activités (accès, circulation, bruit, poussière, etc.).

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Veiller au maintien du dynamisme économique de la commune, qui répond à une partie des besoins des habitants du secteur, en confirmant les sites d'activités existants qui constituent un offre d'emplois locale.** Une enveloppe foncière d'environ 11,5 ha est conservée pour les besoins de la sucrerie et le site d'activités de 1,9 ha à l'ouest de la rue de Sacy est également maintenu. En revanche, il n'est plus prévu d'extension de la zone située rue de Chevrières. Le PLU révisé permet ainsi d'économiser 15,7 ha d'emprises agricoles ou naturelles.

**Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales ou de services, de se développer au sein des périmètres urbanisés,** en proposant un cadre réglementaire autorisant leur création et leur extension dès lors qu'elles restent compatibles avec l'environnement habité, que les conditions d'accès et de stationnement sont correctement gérées. Une attention toute particulière sera portée au maintien des commerces de proximité qui participent pleinement à la centralité du village et répondent aux besoins des habitants.

- **Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou de secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole :** maintien d'une bonne accessibilité aux champs, possibilité de construction de bâtiments nécessaires à l'activité, hors agglomération, en prenant en compte les sensibilités environnementales des lieux et l'insertion paysagère. Tenir compte des projets agricoles identifiés par le diagnostic par la mise en place de dispositions réglementaires adaptées.

# Organiser la circulation et le stationnement, et favoriser les modes de déplacement doux

**Optimiser les conditions de stationnement au sein de la trame urbaine ; encourager les déplacements en modes doux ; veiller au maintien de la qualité de la desserte par les réseaux**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le bourg est **traversé dans le sens nord sud par la RD155 qui a été déviée de la trame urbaine**. Cet axe s'inscrit sur le projet départemental de liaison RN31/RN2 désenclavant la vallée de l'Automne. La poursuite de ce projet au sud de Grandfresnoy est aujourd'hui retardée.

**Dans le sens est - ouest, la commune est traversée par la RD60 et la RD10**, le long de laquelle s'est développée une grande partie de l'urbanisation. Ces voies reçoivent un trafic local limité et correctement géré. Les autres rues du bourg sont plus étroites et pour certaines se terminer en impasse pouvant poser des problèmes de circulations et de stationnement. La configuration du bâti ancien et la densification de l'habitat peuvent engendrer des **difficultés dans la gestion du stationnement qu'il convient de prendre en compte** ; une optimisation des conditions de stationnement à proximité des commerces est évoquée.

- Le territoire est traversé par les circuits pédestres et cyclables numéro 1 et numéro 2 de la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, reliant les communes de Le Fayel, Grandfresnoy, Houdancourt et Chevrières sur 15,5 km et allant vers Moyvillers, Estrées-Saint-Denis, Bailleul-le-Soc. La traversée de la RD155 par les chemins de promenade n'est pas véritablement sécurisée, notamment au débouché du chemin arrivant du cimetière (chemin rural dit des Coutures) qui reçoit le GR124A. **La commune possède d'autres cheminements piétons qu'il serait intéressant de mettre en valeur**, principalement au sud du village vers Chevrières qui dispose d'équipements (sportifs, loisirs, de santé, un accès au train) utilisés par des habitants de Grandfresnoy ou encore depuis le centre du village vers la chapelle située sur la butte boisée.

- Les **réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité répondent correctement aux besoins actuels**. Suivant les perspectives de développement urbain, des renforcements pourront être nécessaires. La défense incendie est correctement assurée, quelques points ponctuels sont à renforcer. La commune est desservie par le gaz de ville contribuant à la diversification du bouquet énergétique. La commune est identifiée comme faisant partie de la zone de début du déploiement de la fibre optique permettant d'accéder au très haut débit, suivant le Schéma directeur territorial d'aménagement numérique d'avril 2012 (arrivée prévue fin 2016).

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Tenir compte de l'amélioration de la desserte future de la commune, une fois la liaison RN31/RN2 totalement réalisée. Veiller à assurer de bonnes conditions de circulations dans le bourg

Dans le périmètre aggloméré, **optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée**, au regard du taux de motorisation croissant des ménages, mais aussi de la volonté de sécuriser les déplacements piétons/vélos et de permettre la circulation des véhicules agricoles et de services (car scolaire, camion d'enlèvement des déchets ménagers, etc.). L'offre en stationnement est plus particulièrement à optimiser sur la polarité identifiée à renforcer (centralité du bourg où se situent les principaux équipements publics et les commerces).

- **Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein du village**, plus particulièrement depuis les différents quartiers d'habitat vers les deux polarités à conforter, en s'appuyant sur les différentes sentes existantes à conserver et à mettre en valeur.

**Mettre en valeur les autres cheminements entre le village, les communes voisines** (notamment Chevrières avec qui des équipements sportifs sont partagés), **les secteurs boisés et le plateau agricole**. Ces cheminements participeront à la qualité du cadre de vie en constituant autant de lieux de promenade et en assurant le lien avec des circuits existants ou à mettre en place à l'échelle supra-communale, et contribueront à renforcer l'offre touristique. En lien avec le Conseil Départemental, sécuriser la traversée de la RD155 par le chemin GR124A (chemin arrivant du cimetière).

- Veiller au **maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable** et de gestion adaptée des eaux usées, définir réglementairement pour les eaux pluviales les conditions de gestion sur place. S'assurer du **maintien de la conformité de la défense incendie**. Mettre en avant la desserte en gaz de ville comme un atout dans la diversification de l'offre énergétique pour les porteurs de projets d'habitat, d'équipement ou d'activités. Tenir compte de la mise en oeuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) de l'Oise **en veillant notamment au renforcement de la desserte numérique de la commune (vers le très haut débit)**.

# Un paysage et une architecture locale à valoriser

**Une gestion des paysages naturels et bâtis visant à accompagner l'insertion des développements urbains possibles dans le paysage ouvert et cherchant à valoriser le patrimoine bâti**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le **territoire communal s'inscrit dans le paysage ouvert** de la plaine d'Estrées, caractérisé par des paysages de grandes cultures, ponctués ici de la butte boisée qui présente un intérêt paysager en tant que paysage représentatif de l'entité paysagère de la plaine d'Estrées. Est **posée la question du traitement des franges urbaines** et de l'insertion de toute forme d'urbanisation dans ce site naturel particulier, doté d'un paysage largement ouvert.

- La **couverture végétale est limitée** dans la lecture du paysage communal (butte au nord-ouest du bourg, bois dans l'espace agricole au nord du territoire). La gestion des boisements est à définir au PLU au regard des législations existantes. Les parties urbanisées du bourg peuvent être bordées de quelques éléments plantés qui ont un rôle notable dans l'approche du bourg ; il convient ainsi de **s'interroger sur leur bonne articulation avec les terrains habités qui les bordent et de leur rôle dans les perceptions globales du territoire communal**.

- Le **bâti reste homogène et s'intègre correctement au bourg**. Il est caractérisé par son aspect minéral largement dominé par le style de la brique rouge et de la pierre. Plusieurs façades, porches, murs et murets présentent un intérêt patrimonial. La valorisation du bâti ancien confirmera les richesses de la commune, contribuant à préserver l'image de Grandfresnoy en rappelant que le territoire communal n'est concerné par aucune servitudes d'utilité publique relatives aux monuments historiques, aux sites classés ou inscrits

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- **Mettre en place des principes d'aménagement** (choix des sites, implantation et gabarit des constructions, traitement paysager des abords) **visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions** en respectant autant que possible la configuration des lieux. Le développement du bourg retenu privilégie le remplissage des emprises libres de construction au sein de l'enveloppe urbaine déjà constituée, en proposant de **rédéployer une trame végétale au sud de la poche rendue constructible rue du Palais, en proposant de conserver des coeurs d'îlot occupés par des jardins, en évitant l'étirement de la trame urbaine vers le haut de la butte boisée**, afin de contribuer à l'insertion du bourg dans ce paysage largement ouvert du rebord du plateau agricole.

- **Éviter tout étirement de la trame urbaine du village et des hameaux** et conserver les trames végétales qui ponctuent, pour chacun d'eux, les constructions existantes. **Définir au P.L.U. de nouvelles conditions de préservation des boisements** notamment entre les bois organisés en massif déjà soumis à la législation forestière et/ou à un plan simple de gestion, et les éléments plantés plus ponctuels (remise boisée, haie, arbres isolés, d'alignement, de parc et jardins) ayant un rôle paysager significatif dans l'espace agricole ouvert ou dans les trames urbanisées. Il est proposé de maintenir l'inscription en espace classé boisé d'une grande partie des boisements de massifs tandis que les éléments plus isolés sont à préserver au titre des éléments de paysage à préserver (suivant l'article L.151-19, ancien article L.123-1-5 du code de l'urbanisme).

- Préserver et **mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs** en adaptant la réglementation sur les principes d'implantation, de gabarit et d'aspect extérieur des constructions réhabilitées ou des nouvelles constructions situées dans les secteurs anciens de la commune, en s'appuyant sur la plaquette de recommandations architecturales du Pays Compiègnais. **Identifier les éléments bâtis les plus caractéristiques, notamment les porches, les murs en pierres ou en briques rouges**, méritant d'être préservés au titre de l'article L.151-19 (ancien article L.123-1-5) du code de l'urbanisme.

# Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal

**Une prise en compte rigoureuse des sensibilités environnementales et la recherche d'économies d'énergie dans la construction tenant compte des spécificités architecturales de la commune**

## ENJEUX SOULEVÉS PAR LE DIAGNOSTIC

- Le territoire communal est faiblement concerné par des risques naturels à prendre en compte, correspondant essentiellement à la présence de talwegs depuis le sommet de la butte vers l'espace agricole qui entoure le village, de retrait-gonflement des argiles avec un aléa fort sur une partie du bourg en partie haute de la rue du Palais à la rue des Auges. Plusieurs aménagements ont déjà été réalisés pour réguler les eaux de ruissellement dans la traversée du bourg et dans ses parties basses.

- Le territoire n'est ni concerné par des Zones d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni par un site Natura 2000, ni par une Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), ni par des continuités écologiques à prendre en compte s'inscrivant notamment dans la trame verte et bleue identifiée à l'échelle supra-communale. En revanche, la butte boisée est identifiée en espace naturel sensible (ENS) impliquant la présence d'un milieu naturel présentant un intérêt local.

- Le territoire communal abrite un point de captage d'eau potable situé en limite est côté Le Fayel : les périmètres de protection associés s'étendent sur des emprises agricoles, aucune emprise construite n'est concernée. Il en est de même à l'extrémité nord du territoire communal où les périmètres de protection associés au point de captage de l'eau potable d'Arsy débordent sur le territoire communal de Grandfresnoy. La gestion de l'eau est à optimiser dans un souci de préservation durable de cette ressource conformément aux dispositions du SAGE Oise-Aronde.

- La traduction dans les documents d'urbanisme locaux des objectifs de réduction de la consommation énergétique dans la construction implique de réfléchir à des projets d'urbanisme et de construction durable répondant à cet objectif tout en cherchant à respecter les particularités locales et la qualité des lieux.

## ORIENTATIONS PROPOSÉES

- Maintenir les secteurs d'écoulement naturel des eaux de ruissellement, prévoir les aménagements et les entretiens nécessaires à la régulation des eaux de ruissellement vers l'aval à l'échelle du secteur aggloméré, notamment en veillant au maintien d'emprises non imperméabilisées. Prendre en compte l'aléa fort de retrait - gonflement des argiles, en informant les administrés des techniques de construction recommandées.

- La pérennité des principaux espaces boisés en partie nord du territoire communal et sur la butte boisée, ainsi que les choix de développement urbain contenant l'urbanisation aux limites actuelles du périmètre déjà aggloméré répond aux objectifs du Grenelle de l'Environnement sur la préservation des espaces naturels et agricoles, sans porter atteinte aux continuités écologiques.

- Suivant les dispositions du SAGE Oise Aronde veillant à la préservation de la ressource en eau, inscrire en zone protégée de la construction, les terrains situés dans les périmètres de protection d'un point de captage de l'eau potable.

- Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction, en particulier dans les secteurs à urbaniser, tout en préservant la qualité architecturale du bourg au moins des parties de bâtiments perceptibles depuis l'espace public.



# RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

05U15

Rendu exécutoire  
le



## TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Date d'origine :

Février 2019

**2b**

ARRET du Projet - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **13 Janvier 2017**

APPROBATION - Dossier annexé à la  
délibération municipale du **1er Mars 2019**

APPROBATION - Dossier annexé à la délibération  
du conseil communautaire du **24 Juin 2019**

### Urbanistes :

Mandataire : ARVAL

Agence d'Urbanisme ARVAL  
Sarl MATHIEU - THIMONIER - CARRAUD  
3 bis, Place de la République - 60800 CREPY-EN-VALOIS  
Téléphone : 03 44 94 72 16 - Fax : 03 44 94 72 01  
Courriel : Nicolas.Thimonier@arval-archi.fr

Equipe d'étude :

N. Thimonier (Géog-Urb), M. Louërat (Urb)

Participation financière : Conseil Départemental de l'Oise



## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : TERRITOIRE

### LÉGENDE

-  Trame végétale d'intérêt paysager à conserver
-  Coupure d'urbanisation à maintenir
-  Éléments plantés d'intérêt paysager
-  Frange paysagère à constituer
-  Emprise de parc et jardins à préserver
-  Espace Naturel Sensible à prendre en compte
-  Principaux axes de ruissellement des eaux à gérer
-  Point de captage de l'eau potable à préserver
-  Périmètre associé au point de captage
-  Espace voué à l'activité agricole
-  Exploitation agricole à prendre en compte
-  Polarité identifiée à renforcer
-  Site voué aux activités économiques
-  Projet d'extension d'activités économiques
-  Emprise proposée à l'urbanisation
-  Axe routier principal
-  Axe routier secondaire
-  Chemin de randonnée à prendre en compte
-  Autre chemin intéressant à valoriser
-  Traversée de voie dangereuse à sécuriser

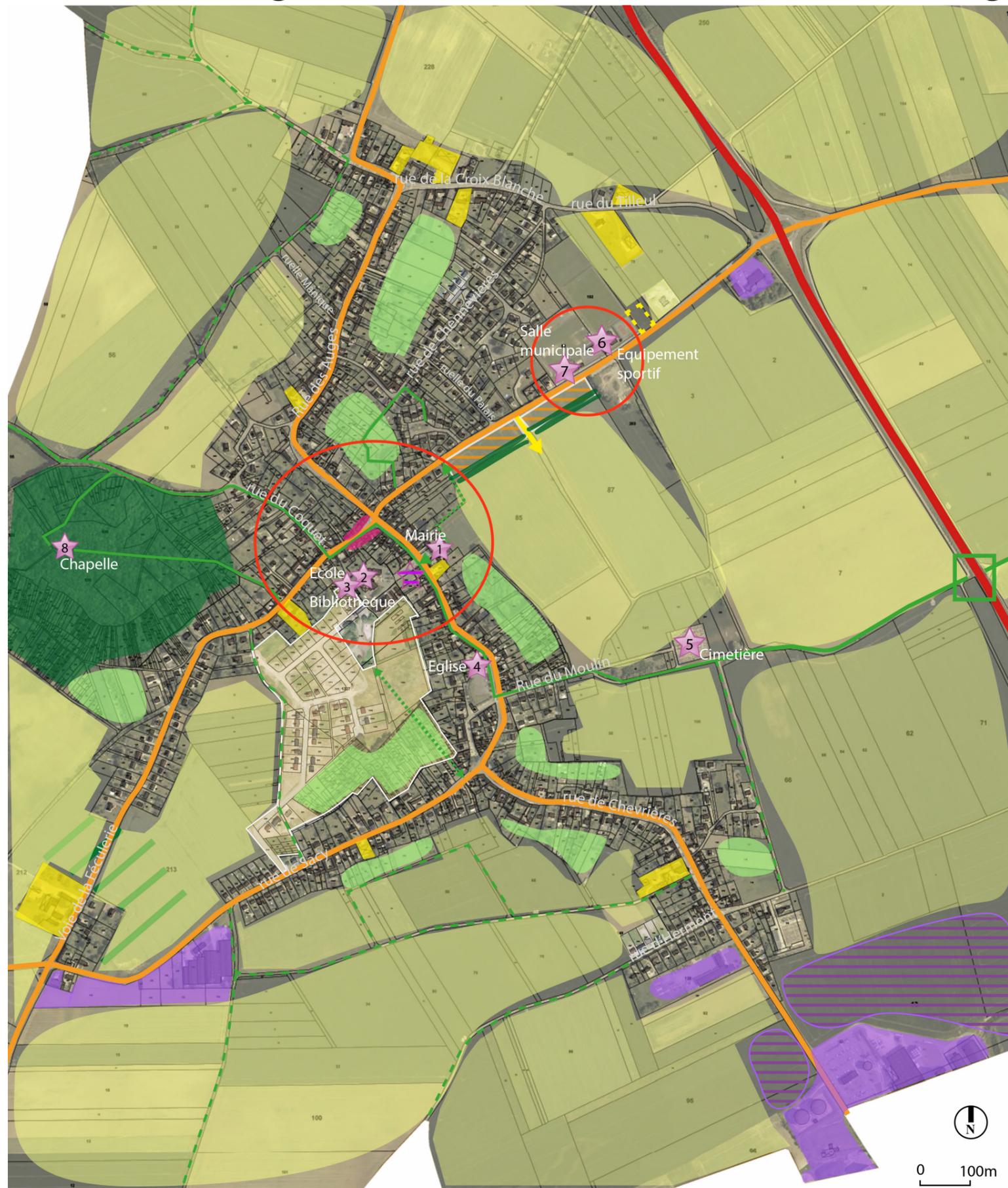


0 200m



Fond IGN Géoportail - Carte Agence d'Urbanisme ARVAL - Février 2016  
Source : Geoportail

# Schéma d'aménagement à l'horizon 2030 : le bourg



## LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT : LE BOURG

### LÉGENDE

- Trame végétale d'intérêt paysager à conserver
- Coupure d'urbanisation à maintenir
- Espace voué à l'activité agricole
- Exploitation agricole à prendre en compte
- Emprise de parc et jardins à préserver
- Polarité identifiée à renforcer
- Equipement public à conforter
- Equipement public envisagé
- Commerces à conforter et offre en stationnement à optimiser
- Site voué aux activités économiques
- Projet d'extension d'activités économiques
- Secteur en cours d'urbanisation (ZAC)
- Emprise proposée à l'urbanisation
- Axe routier principal
- Voie principale au sein de la trame urbaine à gérer
- Chemin de randonnée à prendre en compte
- Autre chemin intéressant
- Nouveau cheminement à créer
- Traversée de voie dangereuse à sécuriser
- Accès agricole à maintenir
- Frange paysagère à constituer



0 100m

Fond : IGN Géoportail - Carte Agence d'Urbanisme Arval - Février 2016