

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GRANDFRESNOY

10U23

Rendu exécutoire
le

Modification n°1

NOTICE EXPLICATIVE

Date d'origine :

Avril 2024

2

PLU approuvé le 24 juin 2019. Études réalisées par ARVAL

MODIFICATION N°1 - APPROBATION - Dossier annexé à la
délibération communautaire du

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)

***Modification n°1 du
Plan Local d'Urbanisme***

Commune de
GRANDFRESNOY
- Oise -

Projet de

***NOTICE DE PRÉSENTATION
ET DE JUSTIFICATION TENANT LIEU
DE RAPPORT DE PRESENTATION***

Avril 2024

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Grandfresnoy a été approuvé le 24 juin 2019 et n'a fait l'objet d'aucune modification depuis.

La commune de Grandfresnoy est soumise aux dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Plaine d'Estrées, approuvé en mai 2013. Elle n'est donc pas soumise aux dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme, pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation de zone naturelle.

La mise en œuvre du P.L.U. a mis en évidence quelques rectifications nécessaires à l'application d'une part des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues rue du Palais, d'autre part de supprimer un emplacement réservé, de rectifier l'emprise des emplacements réservés n°2 et n°13 et d'en ajouter un nouveau. Ces rectifications impliquent la réalisation d'une première modification du P.L.U.

La présente notice a pour objet de présenter cette modification n°1 du PLU de Grandfresnoy.

CONTENU DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Quatre types de modification sont apportés :

- 1 - Ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues rue du Palais (zone UB).
- 2 - Rectification de l'emprise des emplacements réservés n°2 et n°13.
- 3 - Ajout d'un nouvel emplacement réservé n°14, rue du Coquet, pour l'aménagement d'une aire publique de stationnement.
- 4- Suppression de l'emplacement réservé n°4 acquis récemment par la commune.

L'ensemble de ces modifications ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU ou du PADD, ne concerne pas les espaces boisés et ne comporte pas de graves risques de nuisances. Elles ne réduisent pas l'emprise de la zone agricole ou de la zone naturelle délimitée au plan. Elles n'engendrent pas d'ouverture à l'urbanisation de zone naturelle délimitée au plan.

Il convient de rappeler que le territoire communal n'est pas directement concerné par un site Natura 2000, tout en ajoutant que les rectifications proposées ne portent que sur l'ajustement d'OAP et quelques évolutions d'emplacements réservés sans incidences sur l'environnement. Par décision en date du 20 février 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a décidé qu'il n'était pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 du PLU de Grandfresnoy.

CHAPITRE 1

CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU DOSSIER DE PLU ET JUSTIFICATIONS

1 – AJUSTEMENT DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) RUE DU PALAIS (zone UB)

Le dossier de PLU approuvé en juin 2019 contient des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux d'urbanisation, notamment la partie des terrains inscrits en zone urbaine (UB) à l'est de la rue du Palais.

Au moment des études conduisant à la révision du PLU, il a été jugé opportun de rendre possible la réalisation d'une frange bâtie le long de cette rue, déjà aménagée et en grande partie équipée par les réseaux publics. Ce secteur a l'intérêt de se situer à proximité de la centralité du bourg et à proximité du secteur d'équipements sportifs situé à l'ouest de la rue du Palais. Une vingtaine de logements serait à réaliser à cet endroit.

Dans le même temps, compte tenu de la réalisation d'une grande opération de logements sur la commune, dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Clos Housard, en cours de réalisation depuis une quinzaine d'années et qui offrait encore la possibilité d'une trentaine de logements supplémentaires dans la dernière tranche à aménager, au moment de l'entrée en vigueur du PLU révisé, et au regard de la vingtaine de logements estimés possibles par mutation du bâti existant (notamment sur d'anciens corps de ferme), les OAP de la rue du Palais précisent que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est envisageable qu'à compter de l'achèvement de la ZAC.

Aujourd'hui, la ZAC est sur le point d'être achevée. Dans le même temps, la réalisation de nouveaux logements dans la trame urbaine s'effectue à un rythme plus soutenu que celui estimée au moment des études conduisant à la révision du PLU. C'est plus d'une vingtaine de logements qui est déjà comptabilisée entre mi 2019 et mi 2023.

La commune compte plus de 800 logements actuellement (printemps 2023), soit 35 de plus que le nombre de logements estimé par les objectifs du PLU à l'horizon 2035 (765 logements). Cet apport important de population constaté depuis l'entrée en vigueur du PLU révisé se traduit par une saturation des capacités d'accueil et de fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires. Étant précisé que la commune n'est pas en capacité, dans l'immédiat, de financer de nouveaux équipements. La réalisation à court terme de nouveaux logements sur l'emprise soumise aux OAP de la rue du Palais ne conduirait qu'à aggraver la situation.

Il convient donc de décaler dans le temps, l'aménagement de cette emprise tout en signalant que depuis 2019, une partie de cette emprise au moins a été impactée par des désordres hydrauliques à la suite de fortes précipitations. En outre, la rue du Palais n'est que partiellement desservie par les réseaux publics, l'assainissement n'étant pas mis en place, et la commune n'envisage pas, pour le moment, d'engager des dépenses pour renforcer les réseaux dans cette rue.

Par ailleurs, depuis l'entrée en vigueur du PLU révisé, la législation nationale a évolué en ce qui concerne les objectifs de consommation d'espaces agricoles ou naturels pour des finalités urbaines, avec l'objectif du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, et une réduction par deux, de la consommation d'espaces entre 2021 et 2031, par rapport à ce qui a été consommé entre 2011 et 2021. La Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées (CCPE) qui a lancé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec un volet Habitat (PLUi-H) se doit de tenir compte des objectifs du ZAN en cours de traduction à l'échelle locale via le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) puis le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).

Aujourd'hui, l'enveloppe foncière consommable pour de l'habitat à l'échelle des communes du territoire de la CCPE n'est pas connue conduisant à être prudent sur les possibilités d'ouverture à l'urbanisation d'emprises agricoles ou naturelles dans les PLU

communaux applicables, d'autant plus lorsqu'il existe dans la commune, une dynamique favorable à la mutation du bâti existant vers la réalisation de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine déjà artificialisée, comme c'est le cas à Grandfresnoy.

Il est donc proposé de modifier l'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation de l'emprise soumise aux OAP rue du Palais, en précisant qu'elle n'est pas envisageable avant 2027, et sera de nouveau questionnée, au regard des orientations qui seront fixées dans le PLUi-H à venir et suivant son avancement à cette date.

Les autres dispositions prévues dans les OAP ne sont pas modifiées dans l'attente du PLUi-H.

MODIFICATION APPORTÉE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La pièce n°3 du dossier PLU est ajustée dans le texte relatif aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) rue du Palais (voir ci-après extrait des orientations d'aménagement et de programmation avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

Les autres pièces du dossier de P.L.U. approuvé le 24 juin 2019 restent inchangées.

2 – RÉDUCTION DE L'EMPRISE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS N°2 ET N°13

Le dossier de PLU approuvé en juin 2019 contient plusieurs emplacements réservés destinés à la mise en œuvre du projet communal.

L'emplacement réservé n°2 est prévu pour permettre une extension du cimetière. Il porte sur une partie de deux parcelles cadastrées section ZN n°204 et n°242. Depuis l'entrée en vigueur du PLU, la commune a acquis la partie de la parcelle ZN n°242. L'emprise de l'emplacement réservé peut donc être réduite en retirant cette parcelle. Il ne concerne donc plus que la partie de la parcelle ZN n°204 sur une surface totale de 2110 m².

L'emplacement réservé n°13 est voué à la création d'une voie publique desservant le cœur d'îlot à partir de la rue de Sacy, à l'aménagement d'espaces publics plantés et d'aires de jeux liées à l'aménagement de la zone AUh. Il s'agit en fait des terrains principalement occupés par des jardins et des boisements situés au sud de la ZAC du Clos Housard faisant transition entre ces nouvelles habitations et le tissu bâti donnant sur la rue de Sacy. Ces terrains ont été inscrits en secteur naturel de jardin (Nj) au PLU dans le but de préserver leur caractère non artificialisé et largement à dominante végétale.

Compte tenu de la multitude de terrains à acquérir, il paraît difficile d'aboutir à l'aménagement d'un espace public planté accompagné d'aires de jeux pour les habitants. Dans le même temps, le classement en zone naturelle de jardin garantit le maintien de cette trame verte à l'échelle de l'enveloppe urbaine déjà constituée du bourg.

Il est donc proposé de supprimer de l'emprise de l'emplacement réservé les parcelles suivantes F n°523, F n°524, F n°526 à 538, F n°582 à 592, F n°594 à 602, F n°914, F n°915, F n° 932 et F n°933. Depuis la délimitation de l'emplacement réservé en 2019, certaines de ces parcelles ont fait l'objet de divisions et n'ont donc plus le même numéro. Dans la présente notice, elles sont toutefois mentionnées avec leur ancienne numérotation puisque c'est celle qui est indiquée au niveau du document en vigueur concernant les emplacements réservés.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000ème

La pièce n°4b du dossier PLU est ajustée afin de tenir compte de la réduction de l'emprise de ces emplacements réservés (voir ci-après extrait du plan de découpage en zones au 1/2000ème avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La pièce 4d du dossier PLU est rectifiée en supprimant du tableau, la parcelle cadastrée section ZN n°242 qui n'est plus concernée par l'emplacement réservé n°2 et les parcelles qui ne sont plus couvertes par l'emplacement réservé n°13. Le schéma de chacun de ces deux emplacements réservés est modifié en conséquence (voir extrait des emplacements réservés avant modification n°1 et après modification n°1 du PLU).

Les autres pièces du dossier de P.L.U. approuvé le 24 juin 2019 restent inchangées.

3 – AJOUT D’UN EMPLACEMENT RÉSERVÉ RUE DU COQUET POUR RÉALISATION D’UNE AIRE PUBLIQUE DE STATIONNEMENT

Le dossier de PLU approuvé en juin 2019 contient plusieurs emplacements réservés destinés à la mise en œuvre du projet communal.

L'accueil de nouveaux logements sur la commune par constructions nouvelles (notamment sur le quartier des Zocqs) ou par transformation et/ou division de bâtiments existants vers du logement dans les parties urbaines de la commune engendrent des besoins en stationnement de plus en plus importants. C'est particulièrement le cas sur le centre bourg, où sont regroupées des activités commerciales, de services et les grands équipements publics qui nécessitent du stationnement, tandis que le bâti ancien de type maisons de village accolées sur deux niveaux habitables est propice à la création de plusieurs logements par division sans qu'il y ait nécessairement la possibilité d'aménager sur l'emprise de la propriété, les places de stationnement nécessaires aux véhicules des résidents.

La commune constate aujourd'hui que l'offre en stationnements pour véhicules est insuffisante dans le secteur de la place Aristide Briand, du haut de la rue des Auges, du haut de la rue des Prés, du haut de la rue de l'Église et du haut de la rue du Palais. Une dizaine de places a été aménagée au départ de la rue du Coquet (près de la rue des Prés), ces dernières années, mais compte déjà un taux de fréquentation important.

Dans cette même rue, un peu loin, en face des numéros 111 et 133 de la rue, il reste une emprise libre de construction sur les parcelles cadastrées section H n°557 et n°558, situées à moins de 200 mètres de la place Aristide Briand symbolisant l'hyper centre sur le bourg.



Vue sur l'emprise libre de construction rue du Coquet.

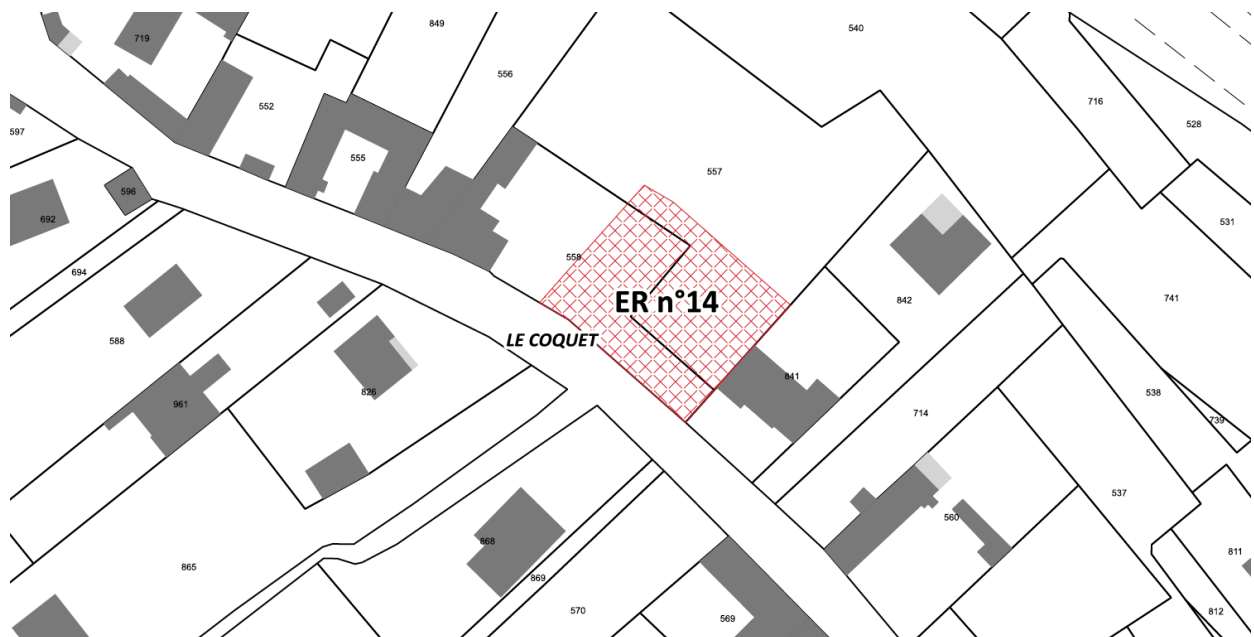


Vue aérienne sur l'emprise libre de construction rue du Coquet.

Cette emprise se situe également en face du chemin emprunté par bon nombre de promeneurs pour se rendre à la chapelle Sainte-Catherine sur la butte boisée qui domine le village.

Il paraît donc opportun de prévoir l'ici l'aménagement d'une nouvelle aire publique de stationnement, utilisable pour les personnes venant fréquenter les activités et équipements du centre bourg, ainsi que pour les promeneurs se dirigeant vers la Chapelle Sainte-Catherine.

Il est proposé de délimiter un nouvel emplacement réservé d'une superficie totale de 750 m², permettant la réalisation d'au moins 25 places de stationnement avec un traitement paysager à minima côté nord.



Proposition de délimitation du nouvel emplacement réservé

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000ème

La pièce n°4b du dossier PLU est ajustée en ajoutant l'emprise de cet emplacement réservé n°14 sur une partie des parcelles cadastrées section H n°557 et n°558 (voir ci-après extrait du plan de découpage en zones au 1/2000ème avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La pièce 4d du dossier PLU est rectifiée en ajoutant au tableau un emplacement réservé n°14 qui concerne une partie des parcelles cadastrées section H n°557 et n°558 sur une superficie totale d'environ 750 m². Un schéma de ce nouvel emplacement réservé est ajouté en conséquence (voir extrait des emplacements réservés avant modification n°1 et après modification n°1 du PLU).

Les autres pièces du dossier de P.L.U. approuvé le 24 juin 2019 restent inchangées.

4 – SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°4

Le dossier de PLU approuvé en juin 2019 contient plusieurs emplacements réservés destinés à la mise en œuvre du projet communal.

L'emplacement réservé n°4 a notamment été prévu afin de permettre la « création d'une voie publique desservant le cœur d'îlot à partir de la rue de l'Église (accès zone Auh). La commune ayant récemment fait l'acquisition des parcelles ou portions de parcelles constitutives de ce dernier, elle profite de la présente modification de son document d'urbanisme pour supprimer l'emplacement réservé n°4 de la liste des emplacements réservés.

MODIFICATION APPORTÉE AU PLAN DE DÉCOUPAGE EN ZONES AU 1/2000ème

La pièce n°4b du dossier PLU est ajustée en supprimant l'emprise de cet emplacement réservé n°4 initialement mis en place sur les parcelles F n°240, Fn°1058, F n°1061p et F n°1179p (voir ci-après extrait du plan de découpage en zones au 1/2000ème avant modification n°1 du PLU et après modification n°1 du PLU).

MODIFICATION APPORTÉE AUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

La pièce 4d du dossier PLU est rectifiée en supprimant du tableau des emplacements réservés l'emplacement réservé n°4 (voir extrait des emplacements réservés avant modification n°1 et après modification n°1 du PLU).

CHAPITRE 2

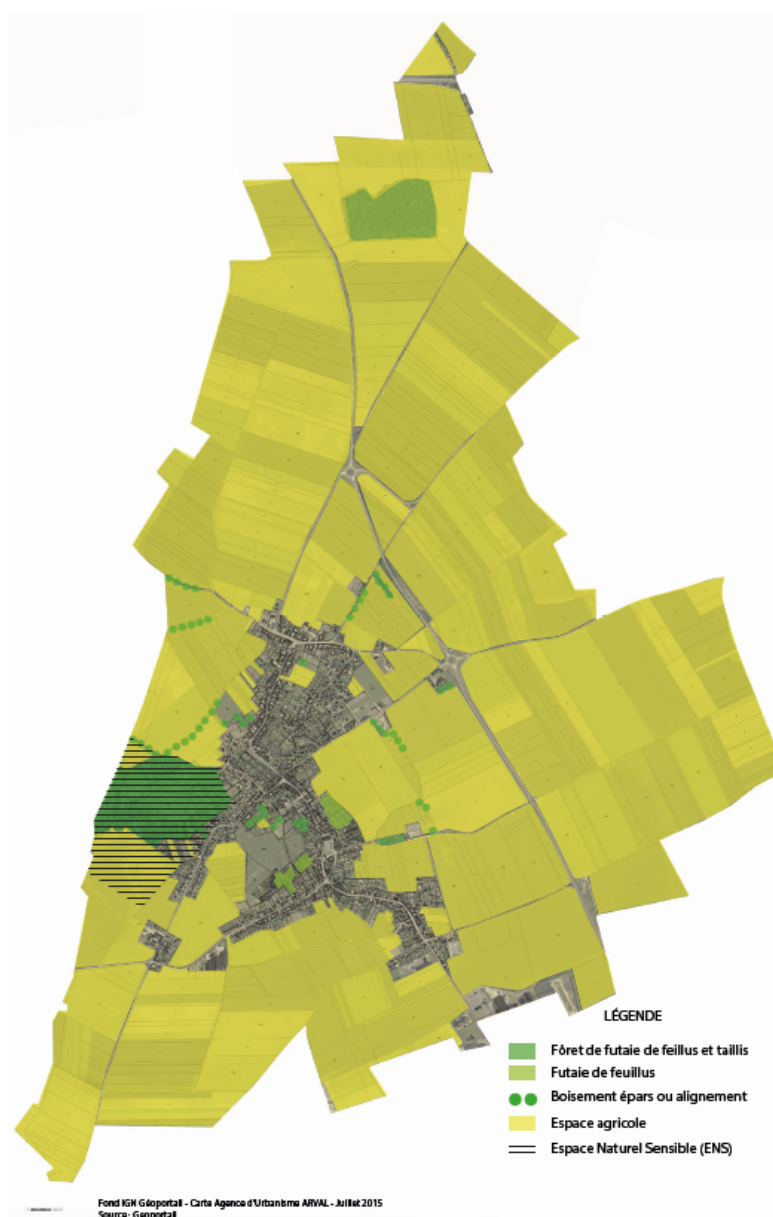
ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES MODIFICATIONS ENVISAGÉES

1 - RAPPEL RÉGLEMENTAIRE :

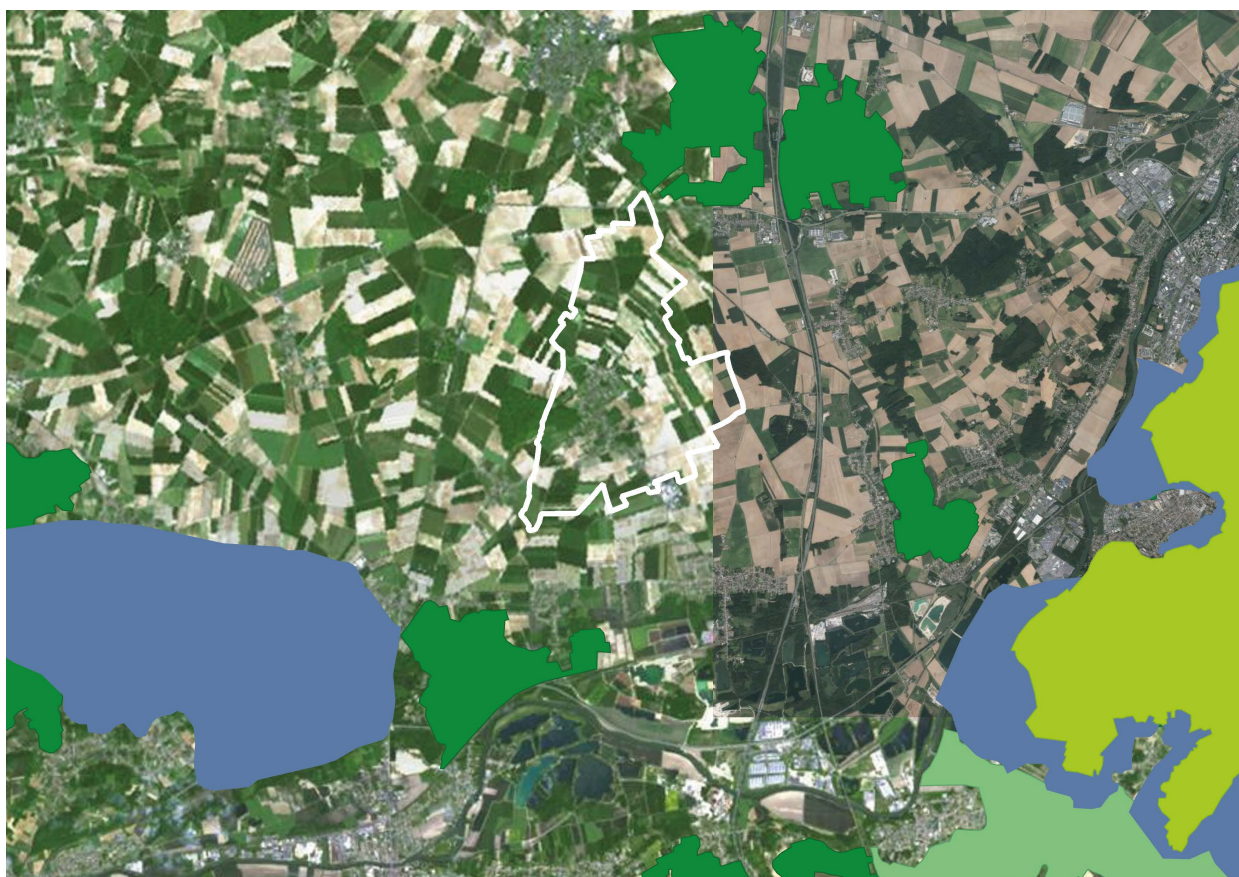
La commune de Grandfresnoy n'est pas directement concernée par un site Natura 2000 (les plus proches étant celui des Forêts Picardes, massif de la forêt domaniale de Compiègne au sud-est, et celui des Marais de Sacy au sud-est).

De plus, le territoire communal n'est ni concerné par une périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), ni par une Zone d'Intérêt Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), ni par des continuités écologiques à prendre en compte.

En revanche, on note la présence d'une Espace Naturel Sensible (ENS) à l'ouest du territoire, situé à cheval sur les communes de Sacy-le-Petit et de Grandfresnoy, constitué des bois des Dames, du Chemin Marge, du Gros Grés et de La Montagne. Ces espaces font l'objet d'un classement en zone naturelle du PLU auquel s'ajoute une trame « Espace Boisé Classé » permettant de les protéger.

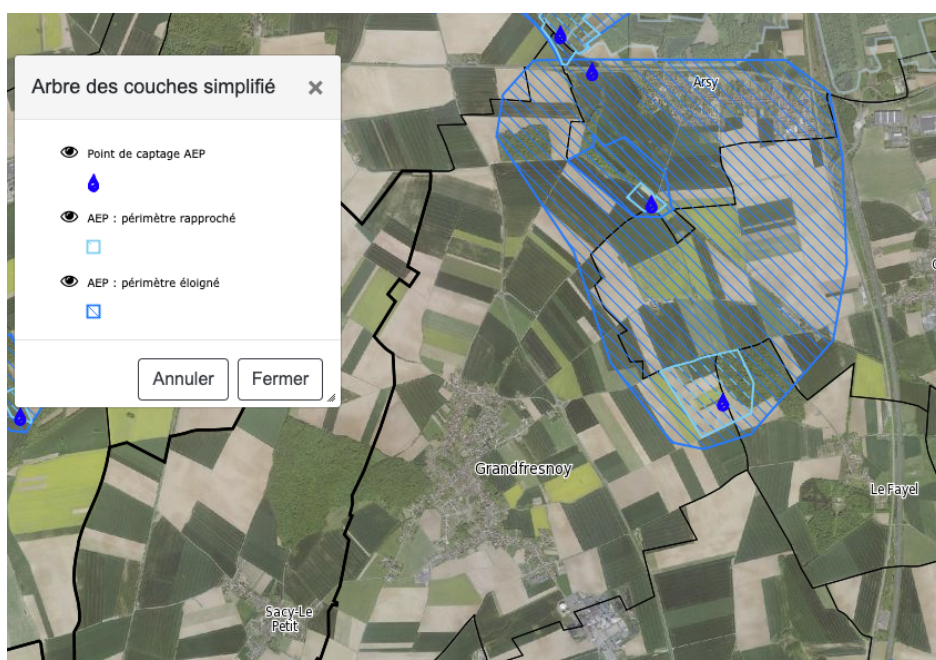


Occupation du territoire communal et localisation de l'ENS



Sensibilités environnementales au titre de la biodiversité aux environs du territoire communal (NATURA 2000 en vert clair, ZICO en bleu, ZNIEFF I en vert foncé, ZNIEFF II en vert clair).

La commune abrite un point de captage d'eau destinée à la consommation humaine, et une partie très réduite du territoire, sur la frange est, est comprise dans les périmètres rapproché et éloigné de ce point de captage. Les terrains concernés sont quasiment intégralement inscrits en zone Naturelle au PLU, les autres étant inscrits en zone Agricole. De même, une toute petite partie du territoire, localisée sur la pointe Nord, est concernée par les périmètres rapproché et éloigné d'un captage situé sur la commune d'Arsy.



Délimitation des périmètres de protection du point de captage

D'après l'Atlas des Risques Naturels Majeurs de l'Oise (ARNMO), le territoire est soumis très faiblement à des aléas de risques naturels. Les risques de coulées de boue sont nuls à moyens. Les risques de remontées de nappes sont faibles ou nuls. Le degré d'aléa retrait-gonflement des argiles est considéré comme faible à moyen sur la quasi totalité du territoire. En revanche, il est considéré comme fort sur une bande d'environ 150 mètres d'épaisseur, située au nord du croisement de la rue des Auges et de la rue du Palais (sous-sol composé d'argile à lignites).

Les modifications du PLU ne portent que sur l'ajustement du contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation rue du Palais qui se traduit uniquement par la mise en place d'un échancier pour l'urbanisation de la zone (pas avant 2027 alors qu'initialement la zone pouvait être urbanisée à tout moment, une fois la ZAC achevée) et sur des ajustements concernant les emplacements réservés (modification d'emprise de deux emplacements réservés, création d'un nouvel emplacement réservé et suppression d'un emplacement réservé). Ces modifications n'auront aucun impact sur les espaces naturels et agricoles de la commune ; ils n'auront également aucun impact vis à vis des différentes zones de sensibilités environnementales voisines. **Le principe d'évitement est donc retenu.**

En conséquence, la commune de Grandfresnoy et la Communauté de Communes de la Plaine d'Éstrées considèrent qu'il n'est pas nécessaire de procéder à une évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Grandfresnoy.