

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le 24/10/2025

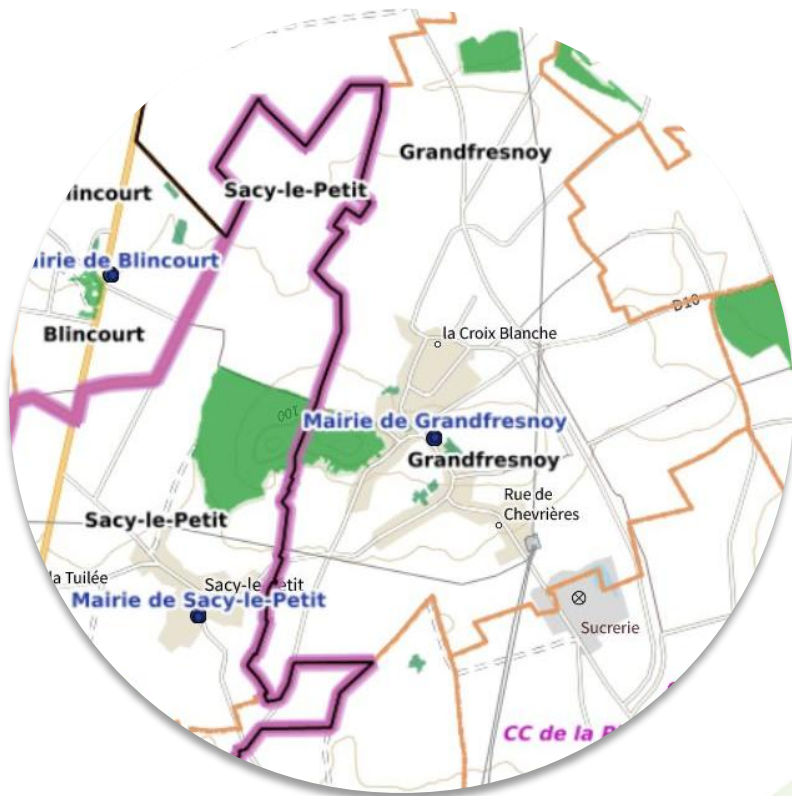
ID : 060-246000897-20250930-2025_09_3626-DE



Communauté de Communes de la Plaine
d'Estrées

COMMUNE DE GRANDFRESNOY

Bilan du Plan Local d'Urbanisme



Bilan du PLU de la
commune de
Grandfresnoy

Dossier 25020016
06/06/2025

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Communauté de Communes de la Plaine
d'Estrées

Commune de Grandfresnoy

Bilan du Plan Local d'Urbanisme

Bilan du PLU de la commune de Grandfresnoy

Version	Date	Description
Bilan du PLU de la commune de Grandfresnoy	06/06/2025	Analyse des résultats

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. INTRODUCTION.....	5
CHAPITRE 2. CONTEXTE GENERAL ET EVOLUTION TERRITORIALE	7
2.1 Eléments de contexte depuis l'approbation du PLU	8
2.2 Projets structurants réalisés ou en cours	11
2.3 Articulation avec les documents supra-communaux	11
CHAPITRE 3. ANALYSE DES RESULTATS	13
3.1 Population et logements	14
3.1.1 Résultats d'application de ces orientations.....	14
3.1.2 Bilan des orientations	15
3.2 Equipements.....	18
3.2.1 Résultats d'application de ces orientations.....	18
3.2.2 3.2.1.2 Bilan des orientations	18
3.3 Economie	19
3.3.1 Résultats d'application de ces orientations.....	19
3.3.2 Bilan des orientations	21
3.4 Déplacements et réseaux	22
3.4.1 Résultats d'application de ces orientations.....	22
3.4.2 Bilan des orientations	23
3.5 Paysages	23
3.5.1 Résultats d'application de ces orientations.....	23
3.5.2 Bilan des orientations	24
3.6 Environnement.....	24
3.6.1 Résultats d'application de ces orientations.....	24
3.6.2 Bilan des orientations	25
CHAPITRE 4. ANALYSE DES OAP.....	26
CHAPITRE 5. ANALYSE DES INDICATEURS POUR LE SUIVI D'APPLICATION.....	30
CHAPITRE 6. SYNTHESE	37

Envoyé en préfecture le 23/10/2025

Reçu en préfecture le 23/10/2025

Publié le 24/10/2025



ID : 060-24600897-20250930-2025_09_3626-DE



CHAPITRE 1. INTRODUCTION

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit faire l'objet d'une évaluation de son application dans un délai de six ans suivant son approbation. Cette analyse vise à permettre à l'autorité compétente – ici la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées – de se prononcer sur la nécessité de maintenir, adapter ou réviser le document en fonction de l'évolution du territoire.

Le PLU de Grandfresnoy, approuvé en juin 2019, est donc concerné par cette obligation réglementaire. Il a par ailleurs fait l'objet, en décembre 2024, d'une modification de droit commun, qui n'a toutefois pas remis en question les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Ce bilan constitue un moment clé pour apprécier la manière dont les objectifs du PADD ont été traduits concrètement, dans les domaines de l'urbanisme, de l'environnement, de la mobilité ou encore des équipements publics. Selon les constats réalisés, plusieurs suites sont envisageables :

- Le maintien du PLU tel quel, si les objectifs restent pertinents ;
- Une modification partielle, pour corriger ou ajuster certains points sans toucher à l'ossature générale;
- Une révision complète, si les enjeux territoriaux ont évolué de manière significative. Cette dernière option, plus lourde, nécessite alors une concertation approfondie avec les acteurs concernés et la population.

A ce jour, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme de l'Habitat de la Plaine d'Estrées est en cours d'élaboration.

L'analyse s'appuie sur les principes du développement durable fixés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, notamment :

- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- La limitation de l'étalement urbain et la promotion de la qualité urbaine et paysagère ;
- La diversité des fonctions urbaines, la mixité sociale et la réduction des impacts environnementaux (mobilité, ressources, climat, risques).

Élaboré après les lois issues du Grenelle de l'Environnement, le PLU de Grandfresnoy inclut un dispositif de suivi par indicateurs, présent dans le rapport de présentation. Ces outils ont été mobilisés pour établir le présent bilan, en complément d'analyses qualitatives visant à évaluer la mise en œuvre concrète des orientations du PADD.

Ce bilan constitue donc un outil d'aide à la décision, destiné à éclairer les choix de la collectivité sur l'avenir du PLU, en tenant compte des dynamiques locales et des nouveaux défis territoriaux.



CHAPITRE 2. CONTEXTE GENERAL ET EVOLUTION TERRITORIALE



2.1 Éléments de contexte depuis l'approbation du PLU

La commune de Grandfresnoy s'est dotée d'un premier PLU, approuvé en 2004. En 2019, la commune a approuvé la révision de son PLU. Enfin, la commune a mené une modification de droit commun approuvée le 17 décembre 2024.

Depuis 2019, la commune a connu plusieurs évolutions significatives. Sur le plan démographique, elle enregistre une dynamique positive, avec une hausse continue de la population. Cette croissance s'explique principalement par un solde naturel favorable, porté par une augmentation des naissances.

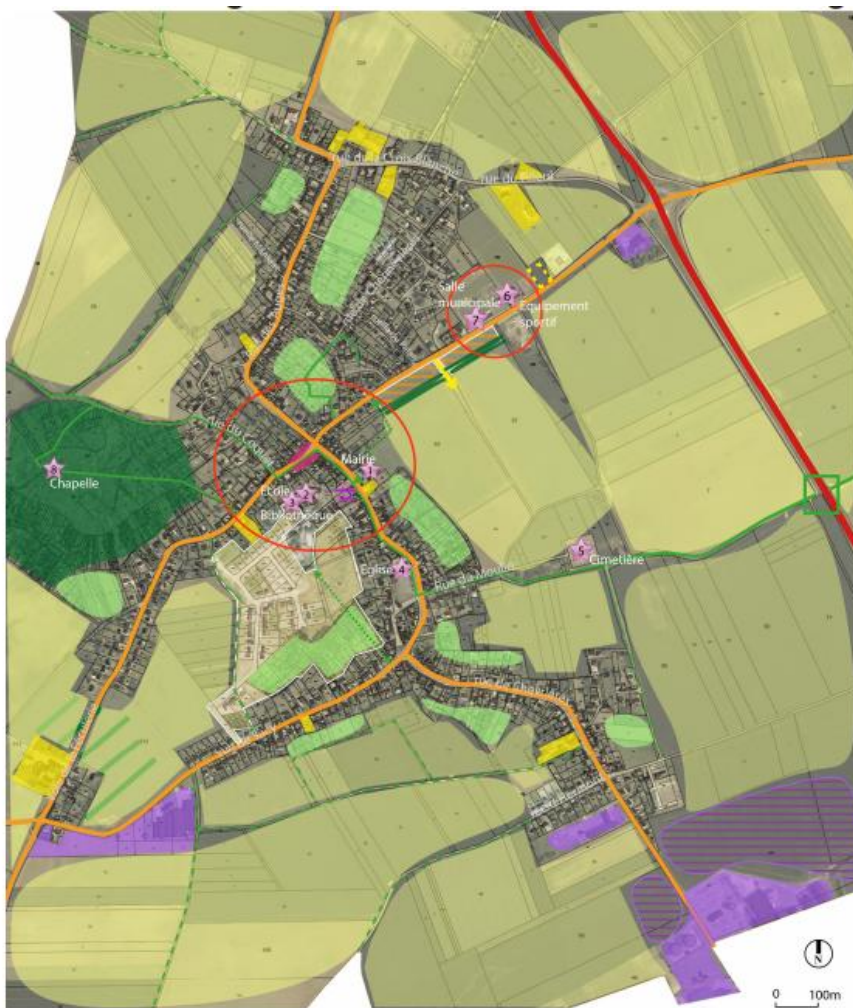
Sur le plan urbanistique, la révision du PLU en 2019 a permis d'actualiser les règles d'urbanisme en intégrant les objectifs du développement durable, la loi ALUR, ainsi que les grandes orientations du SCoT approuvée en 2013. L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUh a notamment permis de poursuivre l'opération de la ZAC du Clos Housard, projet emblématique de la commune.

La commune a également engagé une modification de droit commun, approuvée le 17 décembre 2024, permettant d'ajuster certains éléments du document d'urbanisme, notamment pour faciliter la mise en œuvre de projets ponctuels (comme l'ajout d'un emplacement réservé pour l'aire de stationnement rue du Coquet) ou encore apporter un échancier à l'OAP prévue rue du Palais.

Dans le même temps, le contexte territorial a évolué avec l'élaboration du PLUi-H par la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. Ce document structurant vient reposer les bases du développement futur à l'échelle intercommunale.



Carte 1. Carte de synthèse du PADD



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



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

Carte 2. Carte de synthèse du PADD

2.2 Projets structurants réalisés ou en cours

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme en juin 2019, plusieurs projets structurants ont été engagés à Grandfresnoy, traduisant la mise en œuvre progressive des orientations du PADD. Le principal projet d'aménagement est sans conteste la ZAC du Clos Housard, qui a permis l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUh. Cette opération a abouti à la création de nouveaux logements, dont une part de logements sociaux rue des Vanniers, en cohérence avec les objectifs de mixité sociale. Deux des trois voies de desserte prévues dans la ZAC ont été réalisées, facilitant l'intégration du quartier dans la trame urbaine existante. Ce projet illustre une démarche de densification mesurée et de diversification de l'habitat.

Parallèlement, certains emplacements réservés ont été partiellement mis en œuvre. Les réserves ER4 et ER5, prévues pour favoriser les liaisons douces entre la ZAC et le centre-bourg, ont commencé à être aménagées, sans que leur aménagement complet soit encore effectif. L'emplacement ER14, destiné à accueillir une aire de stationnement public rue du Coquet, a également fait l'objet d'une intégration dans la modification n°1 du PLU, traduisant la volonté de répondre à la saturation des parkings constatée en centre-bourg.

D'autres projets, en revanche, restent à l'état de projets ou ont été différés. C'est le cas de l'aménagement de la rue du Palais, secteur identifié comme stratégique pour une extension urbaine. Son développement a été reporté afin de tenir compte de contraintes techniques, notamment en matière d'assainissement collectif, mais aussi dans une logique de préservation des sols et de maîtrise de l'artificialisation. De même, les projets d'équipements structurants, tels qu'une éventuelle crèche ou la requalification du cœur de bourg, sont toujours en réflexion. Leur réalisation se heurte notamment à des contraintes budgétaires importantes.

Une micro-crèche s'est installée rue de l'église et une autre est en projet, rue du Palais.

En bilan, la commune a engagé les premières étapes d'un urbanisme maîtrisé, avec des opérations globalement en cohérence avec le cadre du PLU.

2.3 Articulation avec les documents supra-communaux

Le PLU de Grandfresnoy s'inscrit dans un contexte territorial en mutation, marqué par l'élaboration de documents supra-communaux structurants. Il doit notamment s'articuler avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) porté par la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées. En cours d'élaboration, ce document a pour objectif de construire une vision cohérente du développement urbain, économique et environnemental à l'échelle intercommunale. Dans ce cadre, le bilan du PLU de Grandfresnoy constitue une contribution, en dressant un état des lieux précis des projets réalisés, des blocages rencontrés, et des besoins émergents.

Le PLUi-H devra tirer parti de ce retour d'expérience pour intégrer des problématiques locales bien identifiées à Grandfresnoy, telles que la diversification de l'habitat ou encore le manque de mixité fonctionnelle. Il devra également permettre une programmation plus adaptée des zones à urbaniser, en cohérence avec les objectifs de sobriété foncière et d'équilibre entre les communes du territoire.

En parallèle, le Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine d'Estrées, également en cours de révision, fixera les grandes orientations à long terme en matière d'organisation spatiale, de mobilités, de préservation des ressources et de lutte contre l'étalement urbain. Il portera une attention particulière à la réduction de

l'artificialisation des sols (ZAN), à la structuration des centralités locales, et à la complémentarité des fonctions entre les pôles.

Le PLU de Grandfresnoy, tel qu'il a été conçu, affiche une compatibilité d'intentions avec ces objectifs supracommunaux. Il se caractérise notamment par une urbanisation concentrée, la protection des espaces agricoles, et une volonté de renforcer les mobilités douces et les équipements en cœur de bourg. Toutefois, certaines de ses dispositions devront évoluer pour s'inscrire pleinement dans les exigences futures du SCoT et du PLUi-H, en particulier en ce qui concerne la priorisation des secteurs à urbaniser, la gestion de la densité, ou encore la coordination et la mutualisation intercommunale des services publics et des équipements.

En conclusion, les démarches en cours au niveau intercommunal auront un impact déterminant sur l'évolution du document d'urbanisme communal. Le PLU actuel constitue une base pertinente, mais appelée à être ajustée pour intégrer les nouveaux objectifs partagés à l'échelle du territoire : maîtrise de la croissance, efficacité des services, sobriété foncière et qualité du cadre de vie.



CHAPITRE 3. ANALYSE DES RESULTATS



3.1 Population et logements

Objectifs du PADD	Orientations
Permettre la réalisation de constructions à usage d'habitat mieux adaptées aux besoins. Le PADD prévoyait 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.	<p>S'inscrire dans une démarche répondant aux objectifs de développement durable par une modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels</p> <p>Une urbanisation maîtrisée et adaptée aux évolutions démographiques</p> <p>Porter l'effort de construction vers la réalisation de logements de taille moyenne en accession ou en location</p>
Réviser le PLU pour mieux maîtriser l'évolution de la population et accueillir de nouveaux habitants à un rythme maîtrisé et dans un souci de répondre aux besoins identifiés sur la base du scénario « logements » envisagé.	<p>Accepter la croissance démographique en respectant les orientations du SCoT Basse Automne/Plaine d'Estrées.</p> <p>Adapter l'offre en logements par une diversification de leurs typologies.</p> <p>Atteindre un taux de croissance annuel moyen réaliste d'environ 0,56% de 2014 à 2030.</p>

3.1.1 Résultats d'application de ces orientations

Depuis 2019, la commune de Grandfresnoy a enregistré une croissance démographique significative (+76 habitants entre 2014 et 2021) et une production de logements soutenue. Une trentaine de permis de construire et déclarations préalables délivrés entre 2019 et 2025 ont permis la création de logements sur l'ensemble du territoire, à travers des divisions de corps de ferme, des comblements de dents creuses, ainsi que l'opération structurante de la ZAC du Clos Housard. Cette dernière a permis l'urbanisation de la zone AUh avec la réalisation de 16 logements sur 9 200 m², soit une densité brute d'environ 17 logements/ha, dont une part de logements sociaux rue des Vanniers. Deux des trois voies prévues dans la ZAC ont été réalisées.

Concernant la diversification, la production récente reste dominée par des logements individuels, y compris dans les réhabilitations ou divisions. Peu de logements collectifs ou intermédiaires ont été recensés. Les données montrent une faible évolution de la répartition entre locatif et accession. Le rythme de construction s'est avéré plus soutenu que prévu, avec plus de 800 logements recensés dès 2023, dépassant l'objectif du PADD fixé à horizon 2035.

3.1.2 Bilan des orientations

Les objectifs du PADD visaient une croissance démographique maîtrisée, une urbanisation contenue et une diversification de l'offre de logements. Ces objectifs ont été partiellement atteints. La dynamique de construction a été plus forte qu'anticipée, traduisant un certain attrait résidentiel mais engendrant une pression croissante sur les équipements, notamment scolaires et périscolaires.

La production s'est principalement faite sur les secteurs prévus au PLU, en cohérence avec les principes de densification et de sobriété foncière. Toutefois, la diversification typologique reste insuffisante, avec une prédominance du logement individuel. L'absence de production significative de logements locatifs ou intermédiaires pourrait, à terme, limiter la mixité sociale.

L'analyse porte sur l'ensemble des permis de construire, pour la création de logement, déposés entre l'approbation du PLU en 2019 et aujourd'hui. Elle s'appuie sur les données transmises par la commune de Grandfresnoy et la Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées, offrant une vision fine et actualisée des autorisations d'urbanisme réellement délivrées sur le territoire communal.

Ces données se distinguent de celles issues de la base Sit@del2, qui répond à une logique de traitement statistique national et nécessite une méthodologie différente, moins adaptée à une analyse territorialisée.



L'analyse cartographique met en évidence une urbanisation majoritairement contenue dans le tissu urbain existant, en cohérence avec les objectifs de densification et de sobriété foncière définis dans le PADD. La plupart des autorisations concernent des terrains situés en continuité de l'enveloppe bâtie, mobilisant des divisions de parcelles, des dents creuses ou de petites opérations groupées. Cette dynamique illustre le bon usage du potentiel foncier déjà urbanisé, sans recours à de nouvelles extensions.

On observe également une concentration significative des constructions dans le secteur sud de la commune, et plus particulièrement au sein de la ZAC du Clos Housard, principal secteur classé en AUh par le PLU. L'aménagement de cette zone, a permis l'accueil effectif de plusieurs logements, conformément aux orientations de développement prévues. Ce secteur joue ainsi pleinement son rôle dans l'accompagnement de la croissance démographique récente.

À l'inverse, les zones périphériques nord et nord-ouest présentent une dynamique de construction nettement plus limitée. Les projets y sont ponctuels, souvent isolés, ce qui confirme une application rigoureuse du zonage. Cela contribue à la préservation des espaces agricoles et naturels en périphérie, en évitant l'étalement urbain non maîtrisé.



Photo 1. Constructions récentes rue des Vanniers – source : google maps, mai 2025

3.2 Equipements

Objectifs du PADD	Orientations
Répondre aux besoins en équipements, en services et en loisirs des habitants actuels et futurs et s'assurer du bon fonctionnement et du développement des polarités identifiées en envisageant leurs évolutions en lien avec le développement de la commune.	Laisser la possibilité à chacune de ces deux centralités de pouvoir se développer sur place. Ces centralités se localisent : <ol style="list-style-type: none">1. à l'intersection de la rue des Auges, rue du Palais, rue des Prés et rue de l'Eglise2. rue du Palais et chemin Bar Rendre possible le déploiement de l'activité touristique liée au patrimoine local.

3.2.1 Résultats d'application de ces orientations

Le PLU prévoyait des emplacements réservés pour anticiper les besoins en équipements (ER4, ER5 – liaisons douces ; ER14 – aire de stationnement). Seule l'aire de stationnement de 4 places rue des Auges a été réalisée.

Concernant les équipements scolaires, la cantine accueille 90 à 95 enfants quotidiennement. Une fermeture de classe est prévue en 2025-2026, mais sans incidence majeure sur les services. Aucun nouvel équipement structurant (école, centre de loisirs, équipement sportif) n'a été réalisé à ce jour. Une micro-crèche a toutefois été autorisée par permis en septembre 2024, a renforcé l'offre de services à la population. Une seconde est en projet rue du Palais à la suite de la transformation d'une habitation en équipement.

3.2.2 3.2.1.2 Bilan des orientations

Les orientations du PADD prévoyaient l'adaptation des équipements aux évolutions démographiques et le développement des centralités. L'anticipation des besoins a été entamée via le zonage et les emplacements réservés, mais leur mise en œuvre concrète reste très limitée.

La fermeture d'une classe malgré la croissance démographique peut traduire un déséquilibre temporaire entre l'offre et la demande ou un effet de seuil. L'ouverture de la micro-crèche constitue un premier pas, mais les capacités d'accueil restent globalement sous tension. Le PLUi-H devra renforcer le lien entre programmation résidentielle et planification des équipements.

3.3 Economie

Objectifs du PADD	Orientations
Veiller au bon fonctionnement des activités économiques sur la commune et garantir une évolution adaptée des activités économiques existantes et la création de nouvelles activités et offrir à l'activité agricole des conditions satisfaisantes de fonctionnement.	<p>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 une offre d'emplois locale.</p> <p>Laisser la possibilité aux activités commerciales, artisanales ou de services, de se développer au sein des périmètres urbanisés.</p> <p>Délimiter de nouveaux secteurs voués à l'urbanisation ou des secteurs à préserver de la construction, en tenant compte des besoins du milieu agricole.</p>

3.3.1 Résultats d'application de ces orientations

Le PLU a conservé des zonages dédiés à l'accueil d'activités économiques (UE et UEi), principalement localisés autour de la sucrerie, rue de Chevrières, ainsi que le long de la rue de Sacy. Parmi les projets recensés, la création de 12 lots artisanaux en zone Ue, autorisée par un permis de construire en avril 2023 rue de Chevrières, témoigne d'un potentiel de développement économique encore en devenir.

En parallèle, plus de 700 hectares ont été maintenus en zone A, illustrant une volonté affirmée de préservation du foncier agricole et de soutien à l'activité agricole. D'après les données du Registre Parcellaire Graphique de 2023, les terres agricoles de la commune sont très majoritairement consacrées à la grande culture.

Cependant, aucun projet de modernisation, d'extension ou de diversification des exploitations agricoles n'a été identifié durant la période couverte par le bilan.



Commune de Grandfresnoy

Bilan du PLU

Zonage du PLU actuel et occupation du sol agricole en 2023

- Commune concernée
- Limites communales
- Zonage du PLU actuel (approbation le 24/06/2019) :**

Zones urbaines :

- UA : Zone centrale mixte urbanisée et équipée
- UAp : Secteur d'équipements publics
- UB : Zone mixte urbanisée et équipée
- UE : Zone vouée aux activités économiques
- UEi : Secteur voué aux activités économiques, y compris à caractère industriel

Zones à urbaniser :

- AUh : Secteur destiné à l'habitat, équipements, services et bureaux

Zones agricoles :

- A : Zone agricole

Zones naturelles :

- N : Zone naturelle
- Nj : Secteur englobant les parcs et jardins des propriétés bâties

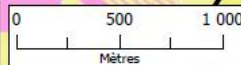
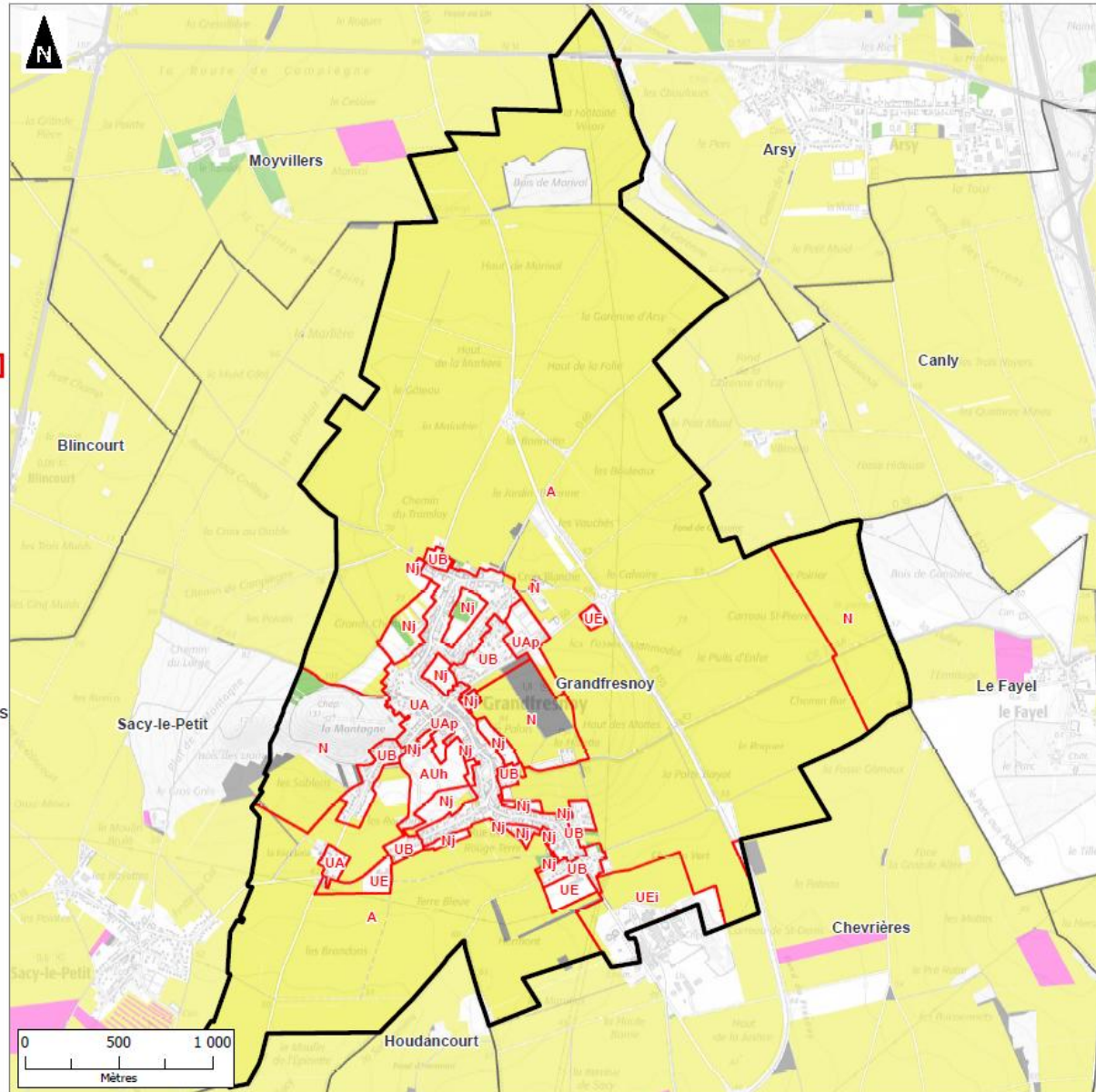
Types d'occupation du sol agricole en 2023 :

- Grandes cultures
- Cultures spécialisées (Vergers, vignes, légumes ...)
- Prairies
- Gel et autres



1:21 000
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

Réalisation : auddicé, 2025
 Source de fond de carte : IGN - cadastre.gov
 Sources de données : ASP - IGN - CEPE - auddicé, 2025



De manière plus générale, la dynamique économique reste modérée : aucun nouveau commerce, ou équipement structurant n'a vu le jour dans les centralités, et les zones d'activités existantes ne bénéficient pas encore d'un véritable renouveau.

Il convient toutefois de souligner la reprise, en 2020, du site Bedec Tir (Le Chemin Bar) par AMMOTEC France, un magasin spécialisé dans les articles de sport.

Enfin, l'offre d'hébergement touristique s'est légèrement contractée, avec la fermeture d'un gîte à la ferme transformé en logement familial. Cette perte a été partiellement compensée par l'apparition de quelques offres ponctuelles de type Airbnb, sans pour autant constituer une véritable stratégie d'accueil touristique.

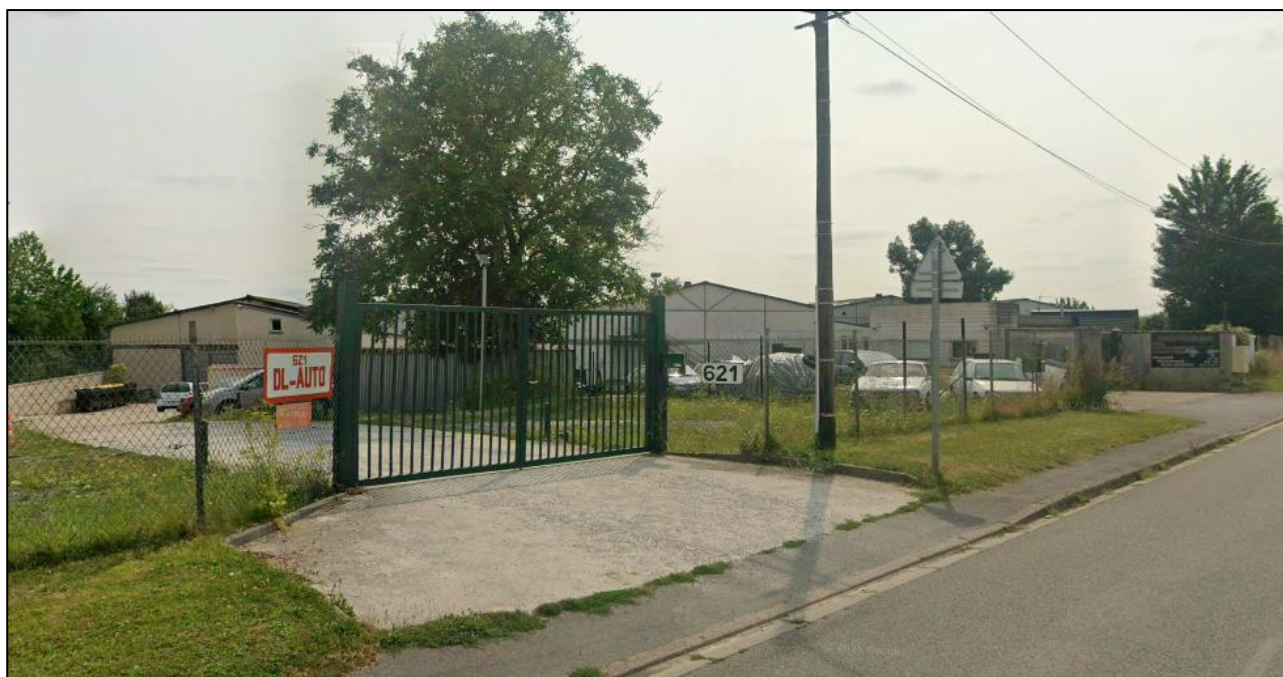


Photo 2. Vue sur le site d'activités rue de Sacy, classé en zone UE au PLU – source : google maps, mai 2025

3.3.2 Bilan des orientations

Les orientations du PADD visaient à maintenir et développer l'activité économique locale, tant artisanale qu'agricole, ainsi qu'à préserver les équilibres entre les fonctions urbaines et rurales.

Si la préservation du foncier agricole et la délimitation de zones d'activités ont été bien traduites dans le PLU, leur mise en valeur reste à concrétiser. La création des lots artisanaux rue de Chevières constitue une avancée encourageante, mais elle reste isolée et n'a pas, à ce jour, généré d'effets notables sur l'emploi ou le tissu économique local.

La faiblesse de la dynamique commerciale ou de services dans les polarités, interroge sur la capacité de la commune à offrir un cadre attractif pour les porteurs de projets économiques. Il conviendra dans le futur PLUi-H d'intégrer des leviers d'accompagnement pour encourager les implantations et les synergies intercommunales.



3.4 Déplacements et réseaux

Objectifs du PADD	Orientations
<p>Organiser la circulation et le stationnement, et favoriser les modes de déplacements doux et optimiser les conditions de stationnement au sein de la trame urbaine ; encourager les déplacements en modes doux et veiller au maintien de la qualité de la desserte par les réseaux.</p>	<p>Optimiser les conditions de stationnement sur voirie ou en marge de la voirie par des aménagements spécifiques et par une réglementation adaptée.</p> <p>Améliorer les conditions de déplacements en modes doux (piétons ou vélos) au sein du village.</p> <p>Mettre en valeur les autres cheminements entre le village, les communes voisines, les secteurs boisés et le plateau agricole.</p> <p>Veiller au maintien d'une bonne qualité de la desserte en eau potable et de gestion adaptée des eaux usées.</p>

3.4.1 Résultats d'application de ces orientations

Le PLU a prévu plusieurs emplacements réservés destinés à renforcer les mobilités douces (ER4 et ER5) et à améliorer le stationnement (ER14). À ce jour, seul un aménagement de 4 places de stationnement a été matérialisé rue des Auges, à proximité des commerces. Une liaison piétonne a été créée entre la rue des Vanniers et la rue de l'Église, assurant une connexion entre la ZAC du Clos Housard et le centre-bourg. En revanche, aucune continuité piétonne n'a été développée vers les communes limitrophes. Toutefois, certaines liaisons douces (cheminement, sente...), ont été identifiées au PLU afin de les préserver.



Photo 3. Sente entre l'impasse du petit bois et la rue des Zocqs – source : google maps, mai 2025

Concernant les réseaux, un diagnostic a été mené pour identifier les besoins de rénovation des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Les travaux ne sont toutefois pas encore programmés. Certains secteurs, comme la rue du Palais, demeurent insuffisamment desservis, ce qui rend leur ouverture à l'urbanisation plus complexe.

3.4.2 Bilan des orientations

Les orientations du PADD en matière de mobilités et de réseaux ont été partiellement mises en œuvre. Les intentions sont clairement exprimées dans le document réglementaire, mais la concrétisation reste limitée. Les besoins en mobilité douce, en stationnement et en infrastructures de réseaux restent prégnants, en particulier dans les secteurs en développement.

Le futur PLUi-H devra proposer une stratégie opérationnelle hiérarchisant les priorités d'investissement en matière de mobilités et de réseaux. L'identification de tronçons structurants pour les cheminements doux, ainsi qu'un calendrier prévisionnel pour les extensions ou rénovations de réseaux, seront essentiels pour garantir la cohérence de l'urbanisation à venir.

3.5 Paysages

Objectifs du PADD	Orientations
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.	Mettre en place des principes d'aménagement visant à optimiser l'insertion au site des nouvelles constructions. Éviter tout étirement de la trame urbaine du village. Préserver et mettre en valeur les éléments bâtis anciens les plus significatifs.

3.5.1 Résultats d'application de ces orientations

Les prescriptions paysagères et architecturales du PLU ont été respectées dans les secteurs urbanisés (UA, UB). Les constructions récentes présentent une bonne intégration dans le tissu bâti, grâce à l'usage de matériaux et de formes conformes aux recommandations locales.

Les éléments patrimoniaux identifiés dans le PLU (murs, porches, calvaires) ont été conservés.

3.5.2 Bilan des orientations

La commune a su préserver la qualité de son cadre bâti et paysager. Les règles d'insertion architecturale et paysagère ont été bien assimilées par les porteurs de projets. L'absence d'aménagement dans la zone UB au niveau de la rue du Palais (site d'OAP) est cohérente avec le calendrier fixé et ne remet pas en cause les intentions globales.

À l'avenir, la stratégie paysagère devra être renforcée dans les secteurs à urbaniser après 2027, notamment en respectant les prescriptions détaillées dans l'OAP rue du Palais et une attention particulière aux interfaces avec les espaces agricoles ou boisés.

3.6 Environnement

Objectifs du PADD	Orientations
<p>Répondre au mieux aux enjeux environnementaux identifiés sur le territoire communal.</p> <p>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.</p>	<p>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.</p> <p>Choix de développement urbain contenant l'urbanisation aux limites actuelles du périmètre déjà aggloméré.</p> <p>Inscrire en zone protégée de la construction, les terrains situés dans les périmètres de protection d'un point de captage de l'eau potable.</p> <p>Établir une réglementation d'urbanisme qui autorise la réalisation d'aménagements tenant compte des nécessités d'économies d'énergie dans la construction.</p>

3.6.1 Résultats d'application de ces orientations

Les espaces à fortes sensibilités écologiques ont été correctement intégrés dans le plan de zonage, principalement en zones N ou A. Depuis 2019, aucune intervention n'a été recensée sur ces secteurs, traduisant une bonne application du principe d'évitement.

Les surfaces boisées classées restent stables, à hauteur de 30,6 ha. Aucun défrichement n'a été signalé ; seuls des élagages ponctuels sur les chemins forestiers ont été réalisés.

Concernant les risques, un SIS (Secteur d'Information des Sols) a été recensé rue de Sacy, mais aucune opération de dépollution n'a été engagée à ce jour. En matière de qualité de l'eau, les relevés fournis par

l'ARS confirment la conformité la qualité de l'eau. La STEP de Chevrières, en charge du traitement des eaux usées, fonctionne conformément aux normes en vigueur.

3.6.2 Bilan des orientations

Les objectifs du PADD en matière environnementale sont atteints. La protection des secteurs sensibles et la maîtrise de l'urbanisation montrent une volonté claire de concilier développement et préservation.

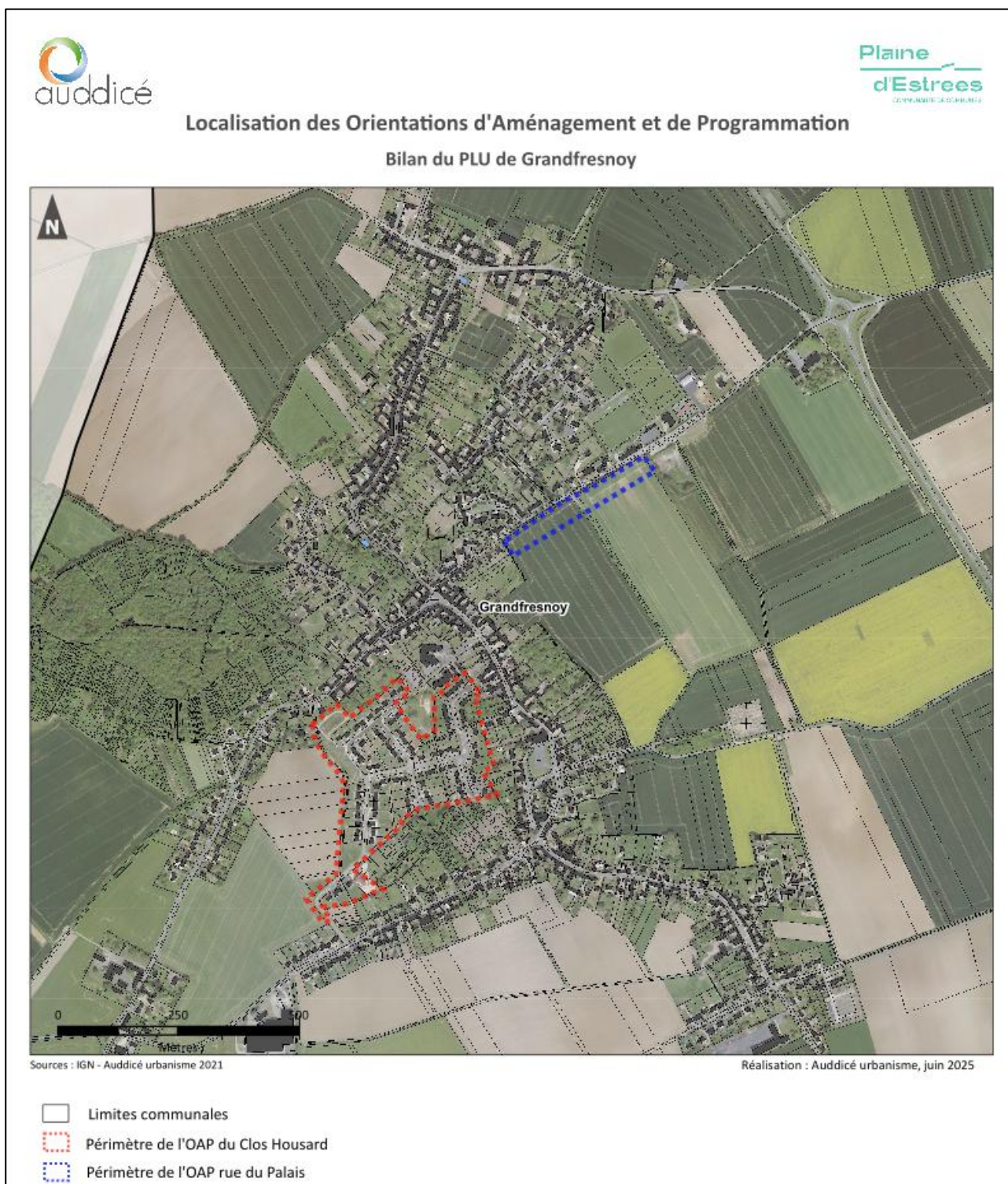
Toutefois, la commune dispose encore de marges de progression en matière de valorisation écologique. L'intégration de solutions fondées sur la nature — telles que les noues végétalisées, les haies bocagères ou la revégétalisation des espaces publics — pourrait être systématisée dans les futures opérations d'aménagement. Une démarche déjà amorcée dans la ZAC du Clos Housard, notamment avec la plantation d'arbres rue des Zocq.

Le suivi environnemental devra être renforcé, notamment sur la gestion des risques et la performance énergétique des constructions, aujourd'hui non documentée. Le PLUi-H pourra constituer un outil pertinent pour structurer cette approche et fixer des objectifs quantifiables.



CHAPITRE 4. ANALYSE DES OAP

Le secteur de l'OAP correspondant à la ZAC du Clos Housard a été en grande partie aménagé. Il s'agissait d'une OAP unique, dont les volets graphique et écrit faisaient directement référence au dossier de création de la ZAC, déposé en amont. Cette opération a permis la mise en œuvre des objectifs d'urbanisation définis dans le PLU, notamment en matière de production de logements, dont une part en locatif social.



Carte 3. Localisation des sites d'OAP

À ce jour, un seul secteur d'OAP demeure actif sur la commune : celui situé le long de la rue du Palais, classé en zone UB. Cette OAP définit des principes d'aménagement clairs, portant sur :

- L'orientation des constructions et l'organisation du bâti ;
- La diversité typologique des logements à produire ;
- Le maillage viaire à créer pour intégrer le secteur dans la trame existante ;
- Le traitement qualitatif des limites de parcelles, notamment en lisière agricole.

Cette OAP s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD, en particulier sur les objectifs de modération de l'urbanisation, de limitation de l'artificialisation et de valorisation du tissu bâti existant.

Cependant, dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLU, approuvée en décembre 2024, la commune a souhaité réévaluer l'échéancier de mise en œuvre de ce secteur. L'ouverture à l'urbanisation de cette emprise n'est pas envisagée avant 2027, et sa concrétisation sera réexaminée à cette échéance, en tenant compte :

- Des capacités d'accueil (réseaux, équipements, desserte) ;
- Des orientations du PLUi-H en cours d'élaboration à l'échelle intercommunale ;
- Des objectifs fixés à l'échelle supra-communale, notamment dans le cadre de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN).

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RUE DU PALAIS

- Périmètre du secteur de l'OAP
- Emprise destinée à la construction
- Espace à aménager pour un trottoir et du stationnement
- Noue drainante à prévoir
- Chemin existant permettant l'accès aux terres agricoles à conserver
- Circulation piétonne existante à conforter
- Bande plantée limitant l'impact paysager à réaliser



Figure 1. OAP rue du Palais



CHAPITRE 5. ANALYSE DES INDICATEURS POUR LE SUIVI D'APPLICATION

Le PLU est un document qui doit faire l'objet d'un bilan d'application régulier et, suivant l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme applicable au 1^{er} janvier 2016, au bout de 6 ans après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou de la dernière délibération portant révision complète de ce plan ; le Conseil Municipal (ou la structure compétente) procède à une analyse des résultats de l'application du plan. Cette analyse donne lieu à une délibération du Conseil Municipal (ou de la structure compétente) sur l'opportunité de réviser ce plan. Sa mise en œuvre implique ainsi d'être en capacité de mesurer ses incidences sur l'environnement.

Pour analyser l'ensemble des indicateurs du tableau suivant, un code couleur a été appliqué :

- Incidence positive ;
- Incidence neutre ;
- Incidence négative.

Indicateurs Habitat

Indicateurs Habitat	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre de logements créés en distinguant ce qui relève d'une opération d'ensemble, de ce qui résulte d'un remplissage de la trame urbaine	- Base INSEE pour le nombre de logements créés, fichier SITADEL - Autorisations de construire délivrées	En 2014, Total logements = 705 En 2014, Résidences principales = 657 Résidences secondaires = 16 Logements vacants = 32	En 2021, Total logements = 759 En 2021, Résidences principales = 707 Résidences secondaires = 9 Logements vacants = 43	
- Typologie des logements réalisés face aux objectifs de diversification	- Base INSEE	En 2014, Maisons = 639 Appartements = 65 Logements locatifs = 121	En 2021, Maisons = 647 Appartements = 66 Logements locatifs = 123	
- Évolution du nombre d'habitants	- Base INSEE	En 2014, Population totale = 1726 habitants	En 2021, Population totale = 1802 habitants	

Indicateurs Foncier

Indicateurs Foncier	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution de la surface des zones U aménagées et nombre de logements à l'hectare réalisés	- Autorisations de construire délivrées	En 2016, zone UA stricte = 46,3 ha zone UB stricte = 24, 1 ha zone UE (économie) = 6,6 ha zone UEi = 9,01 ha Résidences secondaires = 16 Logements vacants = 32	En 2016, zone UA stricte = 46,3 ha zone UB stricte = 24, 1 ha zone UE (économie) = 6,6 ha zone UEi = 9,01 ha Résidences secondaires = 9 Logements vacants = 43	
- Évolution de la Surface Agricole Utilisée	- Base INSEE	<ul style="list-style-type: none"> En 2014, SAU = 873 ha 2004-2014 = 35 ha d'espaces agricoles supplémentaires En 2016, zone A : 838 ha 	<ul style="list-style-type: none"> En 2020, SAU = 979 ha (les seules données dispos sont celles du RPG 2020) En 2021, zone A : 838 ha 	

Indicateurs Activités

Indicateurs Activités	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution du nombre d'emplois offerts sur la commune, du nombre d'établissements (dont les commerces), du nombre de sièges d'exploitation agricole	- Recensement INSEE, chiffres CCIO et Chambre des Métiers, Enquête communale, Recensement agricole	En 2014, 245 emplois dans la zone	En 2021, 160 emplois dans la zone (en partie expliqué par la fermeture de l'entreprise Bedec)	
- Évolution du nombre d'actifs habitant la commune, du nombre de demandeurs d'emplois, du nombre d'actifs habitant et travaillant sur la commune	- Recensement INSEE	En 2014, 876 Actifs : 796 Actifs ayant un emploi 80 chômeurs	En 2021, 893 Actifs : 824 Actifs ayant un emploi 69 chômeurs	
- Évolution du taux d'occupation des secteurs voués aux activités économiques et du nombre d'emplois recensés	- Observation sur site, chiffres CCIO sur locaux libres d'usage	En 2014, indicateur de concentration d'emploi = 30,5	En 2021, indicateur de concentration d'emploi = 19,42 (INSEE)	

Indicateurs Transports et Réseaux

Indicateurs Transports et Réseaux	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution de l'offre en transport collectif (nombre de lignes, fréquence des arrêts) et du taux de fréquentation	- Données du SMTCO - Données CCPE	<p>En 2016 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 lignes d'autocars régulières (Sacy-le-Petit/ Pont-Sainte-Maxence), (Clermont/ Compiègne) • 3 lignes scolaires (vers Breuil-le-Vert, Pont-Sainte-Maxence, Sacy-le-Petit, Estrées) 	<p>En 2025 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 lignes d'autocars régulières 638 (Sacy-le-Petit/ Pont-Sainte-Maxence), 660 (Clermont/ Compiègne); 661 (Grandfresnoy-Compiègne) • 4 lignes scolaires 6215 (Pont-Sainte-Maxence- Sacy-le-Petit), 6301 (vers Estrées-Saint-Denis), 6322 (vers Avrigny et Compiègne), 6343 (vers Breuil-le-Vert et Clermont) • Desserte par le bus Hopla avec quatre arrêts sur la commune (Croix Blanche, Mairie de Grandfresnoy, Rue de Chevrières et Sucrierie) 	
- Nombre de bâtiments raccordés au très haut débit	- Données du CD60 (par rapport au SDTAN) ou de la commune ou groupement de commune (paiement des prises)	En 2016 - 2017, raccordement en cours	En 2025 : raccordement réalisé : 864 prises réalisées	

Indicateurs Environnement

Indicateurs Environnement	Données ou outils pouvant être utilisés	Etat 0	+ 6 ans	+ 9 ans
- Évolution des surfaces boisées du territoire et gestion de leur lisière	- Photographie aérienne, cartes anciennes - Statistiques agricoles et sylvicoles	30,6 ha d'espaces boisés classés	30,6 ha d'espaces boisés classés	
- Respect des objectifs de gestion et de valorisation des secteurs à fortes sensibilités écologiques	- Périmètres disponibles auprès de l'application Cartélie de la DDT Oise	• Totalité des périmètres de protection des captages inscrits en zone naturelle (N) au plan	• Totalité des périmètres de protection des captages inscrits en zone naturelle (N) au plan	
- Respect des objectifs de prise en compte des secteurs présentant des risques naturels et actions entreprises pour les atténuer	- Données administratives sur les connaissances des risques (base de données Cartélie de la DDT60, Brgm, études locales)	• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains non construits	• Inscription en zone naturelle ou en zone agricole des terrains non construits	
- Évolution de la qualité de l'eau des masses d'eau et de l'eau distribuée	- Données de la structure en charge du suivi du SAGE, données de l'ARS	• Teneur moyenne (eau potable) en 2015 (captage le Fayel) : nitrate 28,5 mg/l	• Conformité microbiologique : 100% • Conformité physico-chimique : 87% ¹ en 2023 • Prélèvement réalisé en 2025 : eau conforme aux exigences	

¹ <https://www.ccplaine-estrees.com/wp-content/uploads/2024/11/2024-11-3474-PJ1Ex-RPQS-EP-BaEP-2023.pdf>

- Niveau de performance énergétique des constructions faisant l'objet d'une autorisation de construire ou d'un changement d'occupant	- Autorisations de construire délivrées, relevé de performance énergétique (catégorie A à G) lié à l'acte de vente	Non renseigné en 2016	Non communiqué	
--	--	-----------------------	----------------	--



CHAPITRE 6. SYNTHÈSE



Type de procédure	Atouts	Contraintes / Faiblesses
<p>MAINTIEN EN L'ÉTAT DU PLU</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Le PLU de 2019 est encore opérationnel, avec une urbanisation concentrée sur les secteurs prévus (notamment la ZAC du Clos Housard), une consommation foncière limitée, et des règles d'insertion architecturale bien respectées. - Le projet communal initial reste globalement en cohérence avec les dynamiques récentes : développement sur dents creuses, divisions, comblement de trame via la ZAC, sans nécessité immédiate d'ouverture de nouveaux secteurs. - Économie financière d'une procédure à engager et maintien de la stabilité réglementaire jusqu'à l'adoption du PLUi-H intercommunal. - Permet de capitaliser sur les engagements pris sans interrompre les projets en cours. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ne permet pas d'ajuster le document aux besoins identifiés dans le bilan : faible diversification de l'habitat, pression sur les équipements, déficits de mobilités douces et d'infrastructures. - Difficulté à justifier le statu quo auprès des administrés alors que les besoins en logements accessibles, en services publics et en attractivité économique ont été clairement identifiés. - Risque de mise à l'écart des nouveaux enjeux réglementaires (loi Climat et Résilience, ZAN, performance énergétique, etc.).
<p>APPORTER DES AJUSTEMENTS MINEURS AU PLU (modification)</p> <p>Il convient de préciser qu'une modification de droit commun a déjà été réalisée en 2024.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permet de corriger certains points réglementaires déjà identifiés comme bloquants : suppression ou requalification d'emplacements réservés, ajustement des conditions de division de terrain, densités locales, etc. - Peut être utile pour accompagner à court terme la fin de l'aménagement de la ZAC du Clos Housard (accès). - Procédure plus souple et rapide qu'une révision, tout en permettant une meilleure articulation avec le futur PLUi-H. - Coût limité et concertation plus légère. 	<ul style="list-style-type: none"> - Reste une procédure technique ne permettant pas de redéfinir les grandes orientations du projet communal (PADD inchangé). - Ne permet pas de répondre pleinement aux enjeux de développement économique, de mobilité, d'adaptation climatique ou de mixité fonctionnelle. - Peut être perçu comme une mesure transitoire, sans vision d'ensemble à moyen-long terme. - Le PLUi-H en cours d'élaboration viendra redéfinir certaines de ces dispositions.
<p>RÉVISION GÉNÉRALE DU PLU</p> <p>La Communauté de Communes de la Plaine d'Estrées en accord</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Permettrait de définir un nouveau projet communal intégrant les constats issus du présent bilan : besoin de 	<ul style="list-style-type: none"> - Procédure longue et coûteuse (mobilisation technique, concertation obligatoire).



Type de procédure	Atouts	Contraintes / Faiblesses
<p>avec l'ensemble des maires du territoire, a validé une charte de gouvernance du PLUi-H qui ne permet pas prescrire une révision générale d'un PLU.</p>	<p>diversification du logement, d'équipements de proximité, de renforcement de la trame de mobilités douces, d'accompagnement économique, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Opportunité de se mettre en conformité avec les nouvelles obligations réglementaires (loi Climat et Résilience, ZAN), et d'anticiper la stratégie intercommunale du PLUi-H. - Permettrait d'impliquer les administrés et les partenaires dans un projet renouvelé, plus en phase avec les enjeux contemporains (qualité de vie, sobriété foncière, transitions écologiques). 	<ul style="list-style-type: none"> - Risque de redondance avec le PLUi-H en cours de construction par la CCPE, qui intégrera déjà ces enjeux à l'échelle intercommunale. - Nécessite un fort investissement politique et administratif, difficile à mobiliser si la commune préfère s'inscrire dans la logique du futur PLUi-H. - Instabilité réglementaire possible en phase de transition si le PLUi-H entre en application parallèlement.

En conclusion, bien que plusieurs options d'évolution du PLU communal puissent être envisagées à court terme, il convient de rappeler que le PLUi-H de la CCPE est actuellement en cours d'élaboration. Ce document viendra, à moyen terme, se substituer aux documents communaux existants et constituera le cadre pertinent pour intégrer de manière cohérente les adaptations nécessaires identifiées dans le présent bilan — qu'il s'agisse de répondre aux besoins en logements, d'actualiser les zones à urbaniser, d'accompagner la transition écologique ou encore de renforcer les équipements et les mobilités. Ainsi, après la modification de droit commun approuvée en décembre 2024, le PLU communal sera maintenu en application jusqu'à l'approbation du PLUi-H.