



# PRÉFET DE L'EURE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

## Annexe n°3 à l'avis de l'État sur le PLU de Frenelles-en-Vexin

### Le contenu du dossier

#### **1) Le rapport de présentation tome 1 – diagnostic et état initial de l'environnement**

Le paragraphe « II.1 - Les droits des sols avant le PLU » liste les 3 documents d'urbanisme du territoire de la commune nouvelle, or deux des documents présentent des erreurs ou omissions dans les dates :

- Boisemont : il est inscrit que le PLU a été approuvé le 2/12/2011, a été modifié le 20/06/2016 et mis en compatibilité le 15/12/2020. Or la modification date du 20/06/2014 et non 2016. Le document a également fait l'objet d'une mise à jour le 03/02/2017 pour la prise en compte des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- Fresne-l'Archevêque : la révision de la carte communale a bien été approuvée le 20/03/2008 mais elle a également fait l'objet d'une mise à jour le 30/06/2022 pour prendre en compte l'abrogation des servitudes d'utilité publique PT1 et PT2.

Page 30 : la liste des servitudes d'utilité publique est incomplète (voir paragraphe ci-après concernant la liste des servitudes).

Page 51 : il est indiqué la RD6014 et la RD1 font partie de l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres, alors que la RD1 n'en fait pas partie (voir paragraphe ci-après sur l'annexe phonique).

Pages 61 à 66 : Un des enjeux identifiés dans ce paragraphe est *l'absence de création de nouvelles habitations à proximité des corps de ferme existants dans la mesure où elles créent des contraintes supplémentaires préjudiciables au maintien et au développement de l'activité agricole. Elles sont source de conflits de voisinage entre les résidents et les exploitants.*

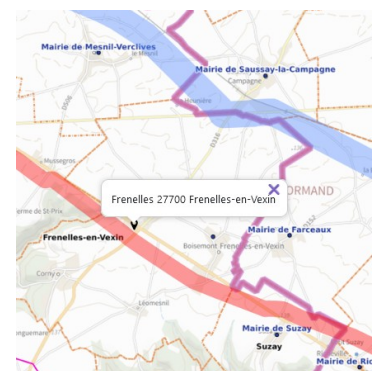
La localisation des corps de ferme en activité montre sur « *Saint-Jean-de-Frenelles* », deux corps de ferme face à face dont le règlement graphique permet le changement de destination des bâtiments au sein d'un de ces corps de ferme (B12, B14 et B26). Il en est de même pour les 6 bâtiments de « *Léomesnil* », pour les 4 bâtiments de la Heunière et pour le bâtiment B29 de Boisemont.

***La préservation des corps de ferme en activité ne doit pas être remise en cause par un changement de destination qui permettrait l'arrivée d'un tiers portant atteinte à la pérennité de l'activité.***

En 2023 au sein de l'enquête agricole, seuls deux exploitants annoncent avoir un projet de changement de destination.

Page 140 : Les canalisations de transports de matières dangereuses y sont évoquées. Toutefois, ne figurent dans ce paragraphe que celles de transport d'hydrocarbure alors qu'une canalisation de gaz existe à l'extrémité nord-est du territoire (en bleu sur la carte ci-contre).

L'extrait de la page 141 montre d'ailleurs également cette canalisation.



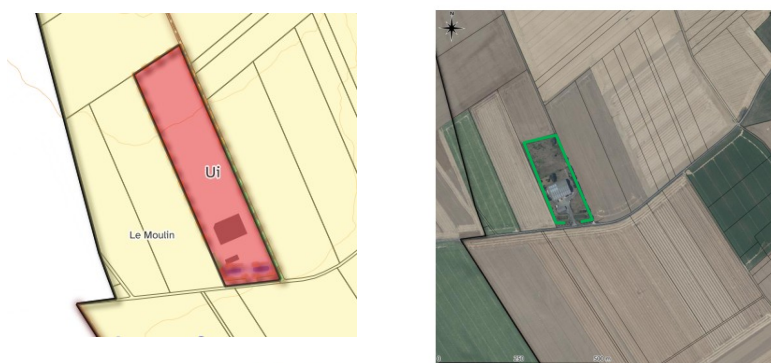
Page 146 : Les nuisances liées aux infrastructures évoquent à tort le classement de la RD1 au sein du classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Seule la RD 6014 fait partie de ce classement (voir remarques sur le paragraphe de l'annexe « nuisances sonores »).

Page 162 : le tableau des capacités d'accueil indique que 28 bâtiments peuvent changer de destination. Or, ce sont 32 bâtiments qui ont fait l'objet d'une identification au sein du règlement graphique, chiffre qui est par ailleurs bien indiqué page 174 et en annexe 8.

## **2) Le rapport de présentation tome 2 – justifications**

Page 14 : L'objectif 1.4 « Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village » est décliné. Il est ainsi indiqué qu'une attention particulière doit être portée aux secteurs de projet (friche au nord de Fresne l'Archevêque et zone économique à Saint-Jean-de-Frenelles), afin de recréer de nouvelles lisières végétales en ceinture des zones bâties à l'occasion de leur aménagement.

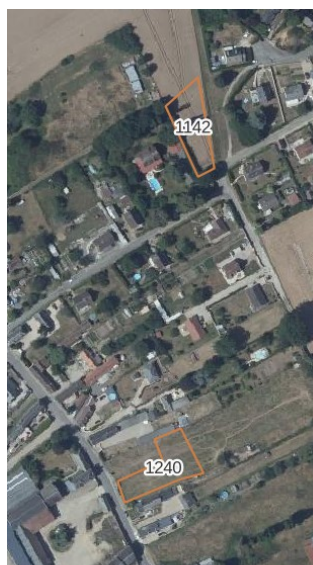
Or, le plan représenté prévoit un contour d'une zone qui est deux fois plus petite que la zone Ui. Le plan de zonage montre pourtant une haie sur la totalité du pourtour de la future zone Ui



*Lisières végétales autour des secteurs de projet (recyclage de l'ancienne entreprise Depeaux)*

Page 16 : Le registre parcellaire graphique 2023 est cité indiquant que seules 3 parcelles agricoles ont été intégrées au secteur constructible du PLU, à Fresne-l'Archevêque (2,19 ha en zone Ui et 744m<sup>2</sup> + 15150m<sup>2</sup> ). Or, lorsqu'on croise les informations entre projet de PLU et RPG 2023, 3 autres parcelles sont également concernées sur environ 9000 m<sup>2</sup>.

Fresne l'Archevêque :



Page 19 : Il est noté : « *Les risques d'effondrement de cavités souterraines et d'inondation sont directement traduits dans le règlement du PLU, où des limitations des droits des sols sont prévues de manière à ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens* » (cf. chapitre II. Justification du règlement et des OAP).

Dans ce contexte, il est essentiel de préserver les zones à risque en interdisant les nouvelles constructions et en limitant l'évolution des constructions existantes dans ces secteurs vulnérables, afin de protéger les populations et les biens. Le repérage de zones déjà inondées sur le plan de zonage (avec des hachures rouges) ne donne lieu à aucune prescription au sein du règlement. Ces parcelles sont pourtant des zones à risque.

Page 74 : il est indiqué que 31 bâtiments ont fait l'objet d'une désignation comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Or, ce sont 32 bâtiments qui ont été recensés. Le critère de « *l'époque de la construction* » apparaît dans la liste de cette page, mais ne figure pas dans la liste de la page 174 du tome 1 du rapport de présentation.

Page 89 : Il serait pertinent de mentionner le décret n°2023-195 du 22 mars 2023 ajoutant les nouvelles sous-destinations, reprises à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme.

Contrairement à ce qui est indiqué, l'annexe 8 ne comprend pas de fiches synthétiques pour chaque bâtiment, certains bâtiments n'étant pas détaillés. L'annexe 7 ne présente pas non plus l'ensemble des constructions remarquables. Il manque les photos des bâtiments B44, B104 et B111.

Page 139 : on trouve la « *justification* » de la présence de deux « *polygones de constructibilité* », appelés « *Polygones d'implantation* » au sein des règlements graphiques, touchant la commune déléguée de Corny dans le parc du manoir au sein de la zone UI qui exclut les vastes emprises non bâties du parc du château.

Le règlement ne reprend pas l'obligation d'implantation des constructions au sein de ces polygones. La seule présence d'une légende ne suffit pas à restreindre l'implantation des constructions au sein de ces polygones. Sans modification, l'ensemble de la zone UI pourrait être considérée comme étant constructible. Les justifications doivent être plus étayées pour comprendre l'interdiction faite à toutes nouvelles constructions en dehors des polygones.

### **3) Les plans de zonage**

Le dossier compte plusieurs plans de zonage sur lesquels on devrait retrouver la localisation de l'ensemble des emplacements réservés et les références associées.

Or le plan de zonage 2.1 - Boisemont ne fait pas apparaître le numéro des emplacements réservés 11 et 13. Seules les représentations graphiques y figurent.

La légende du plan 1 – Vue d'ensemble, évoque les « *forêts L. 113-1* » correspondant à l'article des espaces boisés classés. Pour plus de clarté, le vocabulaire de « *espaces boisés classés* » pourrait être ajouté.

Des chemins à créer ou à réaménager sont représentés en dehors du territoire communal.

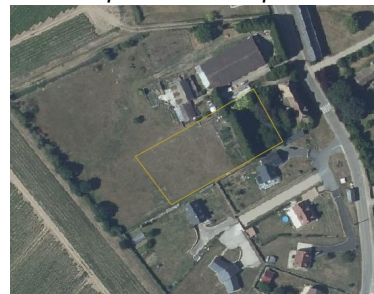
S'agissant des bâtiments pouvant changer de destination en zone A, pour une meilleure information du public, il serait opportun de préciser dans la légende que le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

### **4) Le règlement**

Page 10 : Le règlement édicte une règle concerne les enseignes sur les bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19. Or le PLU ne peut réglementer les enseignes qui relèvent de l'application du code de l'environnement. Il convient de retirer cette disposition.

Page 12 : Il est indiqué que « les propriétés paysagères identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sont protégées par le PLU. Les projets de construction ou d'aménagement ne pourront réduire de plus de 10% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU (la surface prise en compte étant la totalité de la surface protégée en application de l'article L. 151-19, déduction faite des emprises des constructions) ».

Le rapport de présentation indique que cette protection a été mise en œuvre sur le parc de deux belles propriétés emblématiques, à Boisemont et à Fresne-l'Archevêque.



Or, la « propriété paysagère » identifiée à Boisemont ne semble pas présenter, sur la vue aérienne, de spécificité particulière. La justification d'un tel classement doit être faite au sein du rapport de présentation.



Autoriser les projets de construction sur 10 % de la surface protégée conduit à permettre parfois de grandes constructions. Pour exemple, la propriété de plus d'un hectare à Fresne l'Archevêque, qui rendrait possible la construction de 1 000 m<sup>2</sup> de bâtiments.

Le parc de la « belle propriété emblématique » de Fresne-l'Archevêque a été scindé en deux, et la protection se trouve ainsi applicable sur deux fractions de ce parc. La justification donnée au sein du rapport de présentation (tome 2 page 28), est la présence d'un ancien terrain de tennis à l'est. Or l'ensemble formé par ce grand parc pourrait retrouver une homogénéité considérant que le terrain de tennis n'existe plus.

Le rapport de présentation présente ces secteurs L. 151-19 comme étant inconstructibles et n'ayant pas été retenus comme capacités d'accueil de nouveaux logements au sein du bâti existant. La constructibilité de ces secteurs paysagers n'étant pas souhaitée par les élus au sein du PADD, il convient d'en assurer leur protection.

Le dossier doit comporter suffisamment de justification pour comprendre pourquoi ces secteurs ont fait l'objet d'une telle identification, et pourquoi la construction y reste possible, au risque de porter atteinte à ces « propriétés paysagères ».

Pages 23, 42, 49, 54 et 59 : Il serait pertinent d'intégrer les nouvelles sous-destinations issues du décret 2023-195 du 22 mars 2023, reprises à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme : « les lieux de cultes », dans la partie destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « cuisine dédiée à la vente en ligne », dans la partie destination « autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires ».

Le choix d'autoriser ou non ces sous-destinations devra faire l'objet de justifications.

Page 41 : En zone UI sont autorisés la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique et les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les règles attachées à ce secteur limitent la hauteur, l'emprise au sol à 40 %, la volumétrie et l'aspect des constructions...

Il n'est pas évoqué l'existence de polygone d'implantation pourtant inscrit sur le règlement graphique. L'absence de référence à une prescription portant sur l'implantation des nouvelles constructions, rend l'ensemble de la zone UI constructible.

Page 45 : Les dispositions sur les enseignes relevant de l'application du code de l'environnement, il convient de les retirer. Il en est de même pour le vocabulaire de « indication de raison sociale » présent dans le règlement. Il s'agit d'enseignes qui doivent respecter le code de l'environnement.

Pages 54 et 55 : Il est inscrit que les commerces et activités de service « *artisanat et commerce de détail* », « *restauration* » et « *Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle* » sont autorisés en zone 1AUac à condition d'être liés à la valorisation de productions locales voire nationales et de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de vente. Il convient de veiller à ce qu'il puisse être donné une définition claire de ce que l'on entend par « *valorisation de productions locales voire nationales* ». À défaut, cette précision est inapplicable.

Page 57 : Au sein du secteur Ap sont autorisées la construction et la maintenance des ouvrages électriques. Si ces ouvrages sont des équipements publics nécessaires aux services publics, cela fait doublon avec la ligne au-dessus.

Dans le cas contraire, le fait d'autoriser des constructions en zone Ap fait de cette zone un STECAL. La zone Ap étant une zone à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages, il convient alors de justifier sa constructibilité.

Page 57 : Au sein des zones A et N, sont autorisés *les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, ainsi que les serres de cultures.*

À défaut d'être des équipements publics ou des constructions agricoles, ces destinations ne peuvent être autorisées que si ce sont des annexes aux constructions déjà existantes au sein des zones A et N.

La construction de piscine ou terrains de tennis ou de serres en zone A ou N, non rattachés à une construction principale, elle-même en zone A ou N, ne pourrait être possible qu'au sein de STECAL spécifiques.

Aussi, il convient, pour une bonne lecture du règlement, de rattacher l'ensemble du paragraphe à celui des annexes.

Page 58 : En zones Ae et Ai sont autorisées *la construction et la maintenance des ouvrages électriques* sans que l'on ait de précision quant à leur nature « *d'équipements publics* » ou bien d'installation d'équipements privés, de type photovoltaïque ou transformateur associé à une construction.

Aussi, pour une bonne lecture du règlement, il convient d'apporter de plus amples précisions sur ces autorisations.

## **5 - Le règlement - annexes 1 à 6**

L'annexe 1 concerne notamment les emplacements réservés. Lorsque ceux-ci ont pour vocation l'aménagement de voirie ou la création de chemin piéton, l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme prévoit que les caractéristiques de ces voies doivent être précisées dans le projet de PLU. L'article R. 151-48 du code de l'urbanisme indique également que le ou les documents graphiques du règlement doivent faire apparaître le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer. Or le PLU ne mentionne que les surfaces et pas les caractéristiques des voies, ni leurs dimensions.

L'annexe 2 est un lexique. Les définitions données sont évoquées dans le règlement comme étant celles à prendre en compte. La définition d'une « *annexe* » est inscrite au sein de ce lexique comme ayant une emprise au sol limitée à 50 % de la construction principale. Or le règlement n'est pas toujours clair avec l'emprise au sol des annexes, laissant uniquement entendre qu'elles devront avoir une emprise inférieure à celle de la construction principale, voire qu'elles sont limitées à 40 m<sup>2</sup>, ou encore aucune contrainte.

Pour que la limitation de l'emprise au sol des annexes à 50 % de la construction principale ne soit pas oubliée, il conviendrait de la faire apparaître plus clairement au sein du règlement.

Le lexique contient une définition de la surface de plancher qui ajoute trois points à la liste fixée par le code de l'urbanisme. Aussi, il convient de retirer ces trois derniers points, le PLU n'ayant pas la possibilité, sur ce point, d'être plus précis que le code. L'article R. 112-2 du code de l'urbanisme, cité au dernier point, est abrogé depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

La définition qui est donnée d'une véranda omet un élément important, à savoir que la véranda doit être rattachée à un mur de la maison. Elle ne peut pas être positionnée toute seule au milieu d'un jardin.

L'annexe 3 liste les destinations et sous destinations de constructions. Il serait pertinent d'intégrer les nouvelles sous-destinations issues du décret n° 2023-195 du 22 mars 2023, reprises à l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme, en y ajoutant :

- « les *lieux de cultes* », entre les numéros 16 et 17 de la partie destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* »
- « la *cuisine dédiée à la vente en ligne* », après le numéro 21 de la partie destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* ».

## **6 - Le règlement annexe 7**

L'annexe 7 ne comporte pas les photos des constructions remarquables B44, B104 et B111, ce qui ne permet pas une identification aisée.



## **7 - Le règlement annexe 8**

Cette annexe identifie et donne des informations sur les matériaux et l'état des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination au sein de la zone A.

Les informations fournies ne donnent que très rarement l'usage actuel du bâtiment et aucune surface ni nombre d'étages n'est fourni. Ces informations permettraient de se projeter dans d'éventuels travaux permettant l'arrivée de nouveaux logements. De même, aucune information concernant la desserte par les réseaux, y compris voirie et défense incendie n'est fournie sur les fiches. Leur localisation sur des vues aériennes avec une typographie jaune ne permet pas une lisibilité correcte des documents.

Certains bâtiments sont indiqués en « état dégradé » (B21, B23 et B29), laissant à supposer que leur réhabilitation ne pourra pas être réalisée sans de lourds travaux qui pourraient conduire à une démolition/reconstruction. De même, une ancienne chapelle en état « très dégradé et envahi par la végétation » (B3) a été identifiée comme pouvant changer de destination. Il conviendrait d'indiquer à quels usages pourraient être affectés ces bâtis.

Les bâtiments B20, B30 et B32 à « la Heunière », n'ont pas fait l'objet d'une identification précise avec photo et description. Par ailleurs, 4 bâtiments (B15, B16, B30 et B31) ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, créant ainsi un hameau, en lieu et place d'un corps de ferme. L'usage de cet ancien corps de ferme, éloigné des constructions d'habitation, pourrait peut-être faire l'objet d'une réflexion sur une réappropriation agricole.

À « Léomesnil », 9 bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, permettant aisément un doublement du nombre de logements sur ce petit hameau.

## **8 - Liste des servitudes**

En application de l'article L. 151-43 du code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme comportent en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol. La liste des servitudes oublie les servitudes I3 qui, bien que portant sur les mêmes canalisations que les servitudes I1 du territoire, ont des conséquences différentes sur l'occupation du sol.

| Code | Intitulé de la servitude                                                                                                                                                                         | Désignation de l'ouvrage                                                                                                      | Date de l'acte                    | Commune déléguée    |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------|
| AC1  | Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits                                                                                                                            | Eglise inscrite                                                                                                               |                                   | Fresne l'Archevêque |
| I1   | Servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimique et de certaines canalisations de distribution de gaz. | Canalisation de gaz 600 mm de Saint-Clair à Anceauville                                                                       | AP D1 B1<br>16-1229<br>13/12/2016 | Boisemont           |
|      |                                                                                                                                                                                                  | Pipelines (TRAPIL) Le Havre-Paris, n°1 (273mm), n°2 (323mm) et n°3 (508mm), tronçon Port-Jérôme/Petit-Couronne /Gennevilliers | AP D1 B1<br>16-1254<br>13/12/2016 | Corny               |
| I3   | Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques                                                                           | Canalisation de gaz 600 mm de Saint-Clair à Anceauville                                                                       | AM du<br>23/04/82                 | Boisemont           |
|      |                                                                                                                                                                                                  | Pipelines (TRAPIL) Le Havre-Paris, n°1 (273mm), n°2 (323mm) et n°3 (508mm), tronçon Port-Jérôme/Petit-Couronne /Gennevilliers |                                   | Boisemont et Corny  |
| I4   | Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité                                                                                                                  | Liaison 225 kV de Grand-Couronne à Saint-Pierre de Bailleul                                                                   |                                   | Fresne-l'Archevêque |
|      |                                                                                                                                                                                                  | Liaison 90 kV du Manoir aux Andelys                                                                                           |                                   | Fresne-             |

| Code | Intitulé de la servitude | Désignation de l'ouvrage | Date de l'acte | Commune déléguée |
|------|--------------------------|--------------------------|----------------|------------------|
|      |                          | par Fleury-sur-Andelle   |                | l'Archevêque     |

Les répercussions des servitudes d'utilité publique doivent également figurer au sein du dossier. À ce titre, de fiches décrivant celles-ci et leurs effets existent et pourraient être ajoutées. En l'absence de ces fiches, le lien permettant d'y accéder pourrait toutefois être mentionné au sein de ce document :

<http://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/servitudes-d-utilite-publiques-sup-r978.html>

Le plan des servitudes sera ainsi complété par ces éléments.

## 9 - Annexe phonique

Le document évoque un « faisceau de 100 mètres » associé à la route départementale 6014 et un faisceau de 30 mètres associé à la route départementale n°1. Il ne s'agit pas de faisceau mais d'un couloir d'une largeur respectivement de 100 mètres ou 30 mètres, de part et d'autre du bord de la chaussée.

De plus, la RD 6014 dans sa traversée communale n'est pas en catégorie 3 sur sa totalité. Elle alterne entre catégorie 3 et catégorie 4 et la RD1 ne fait pas partie du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de l'Eure (<https://carto2.geo-ide.din.developpement-durable.gouv.fr/frontoffice/?map=2293bf44-11f4-4709-bc27-5b703ca0570a>)

