



**PRÉFET
DE L'EURE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Annexe n°5 à l'Avis de l'État
sur le PLU de Frenelles-en-Vexin**

**La prise en compte du paysage et
la qualité urbaine et paysagère des OAP**

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Frenelles-en-Vexin porte une attention particulière à la préservation et la valorisation des paysages de la commune à travers ses différentes pièces.

La première des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vise à « **Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver** », cette orientation se traduit par l'énoncé d'objectifs structurants liant préservation de la biodiversité, prise en compte de la trame verte et bleue, amélioration de la résilience du territoire face au changement climatique et valorisation du paysage.

L'objectif 1.4 de « *mise en valeur des grandes perspectives paysagères et des entrées de village* » vise à retravailler les franges urbaines pour une meilleure intégration paysagère de celles-ci en situation de plateau. Les enjeux portant sur les différentes entrées de ville de la commune, composée de plusieurs hameaux, sont particulièrement documentés dans le Rapport de Présentation (RP) du PLU.

À travers ses deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, le plan local d'urbanisme met en œuvre sur deux secteurs d'environ un hectare chacun, des orientations pour les futurs projets urbains de la commune. Une analyse de ces deux OAP, croisée avec celle des autres pièces du PLU, permet de mettre en exergue les points d'attention ci-dessous en matière de qualité urbaine et paysagère de l'aménagement.

Des précisions à apporter sur le parcellaire et les typologies bâties du futur quartier d'habitat

Le secteur d'OAP n°1 de la Friche de la Route de Cuverville à Fresnes l'Archevêque est destiné à la construction de logements. Si les objectifs de mixité sociale sont précisés, avec un pourcentage de logements locatifs annoncés, ainsi que la densité de l'opération, il serait opportun d'indiquer un panel de différentes typologies bâties qui pourraient être mises en œuvre, et de préciser un pourcentage attendu.

Également, bien qu'il soit précisé dans l'OAP qu'une diversité parcellaire est attendue, l'indication d'un pourcentage des différentes typologies de parcelles escomptées orienterait positivement le projet.

Des formes urbaines à préciser pour garantir la qualité urbaine et paysagère des deux futurs quartiers

Bien que l'OAP n°1 comporte des indications sur la prise en compte de l'ensoleillement, et sur l'optimisation des espaces ouverts sur les parcelles, des précisions en matière de formes urbaines

seraient les bienvenues, ainsi que des références associées. Elles contribueraient à mettre en œuvre, en amont, les fondements de la qualité urbaine et paysagère du futur quartier.

Le secteur d'OAP n°2 vise à accueillir un pôle para-agricole et alimentaire. Les remarques adressées à l'OAP n°1 sont également valables pour ce secteur, surtout en matière de forme urbaine. En effet, les futurs bâtiments sur cette OAP présenteront une architecture de type « *hangar industriel* », sans plus d'indications sur la qualité des bâtiments, le risque est d'assister à une banalisation du paysage de l'entrée du village de Saint-Jean de Frenelles, causés par la mise en œuvre de bâtiments de forme et de matériaux génériques.

Mettre en cohérence les deux orientations d'aménagement et de programmation avec l'objectif paysager de « mise en valeur des entrées de villages » du PADD

Les deux secteurs d'OAP sont localisés au niveau d'entrée de hameaux.

Ainsi, l'aménagement du secteur n°1 de la Friche de la Route de Cuverville devra contribuer à la qualité paysagère de l'entrée du village de Fresnes l'Archevêque, en cohérence avec l'objectif 1.4 du PADD. En ce sens, le descriptif de l'OAP devrait comporter des orientations paysagères visant à améliorer les perceptions des futurs quartiers depuis les points de vue lointains, avant d'« *entrer* » dans les villages. Pour que l'OAP réponde de façon efficace à l'enjeu de mise en valeur de l'entrée du village de Fresnes l'Archevêque, il serait souhaitable que la réflexion soit menée sur la perception d'un ensemble bâti incluant le pôle de commerce adjacent, en complément des orientations formulées pour la parcelle à aménager.

Pour le secteur d'OAP n°2, le travail sur la qualité de l'entrée de village de Saint-Jean de Frenelles repose essentiellement sur les préconisations de qualité en matière de forme urbaine, tel qu'énoncé précédemment.

Composer un véritable projet urbain d'entrée de village pour Fresnes l'Archevêque

En incluant la parcelle adjacente de petit commerce, en permettant des mobilités douces depuis le futur quartier vers les commerces de cette parcelle, et en formulant des orientations d'aménagement visant à l'amélioration paysagère des abords du bâtiment de commerce en continuité avec celles de la parcelle de « *friche* », l'OAP tendrait à composer un véritable projet urbain qualitatif pour l'entrée du village de Fresnes l'Archevêque.

Préciser les mobilités pour ancrer les futurs quartiers dans leur tissu urbain environnant

Pour décliner l'objectif n°1.7 du PADD qui vise à « *faciliter les déplacements doux* », la question des mobilités active est à préciser sur les deux OAP afin d'offrir des liaisons sécurisées avec les polarités de chaque village.

La suggestion ci-dessus de signifier sur l'OAP de la friche de Cuverville des axes de mobilités facilitant l'accès vers les commerces de proximité de la parcelle adjacente contribuerait également à mettre en œuvre cet objectif.

Mieux tenir compte du végétal déjà en place sur la friche de cuverville

En l'état, l'OAP donne l'impression d'une table rase sur le périmètre de l'ancienne friche, alors que l'on constate qu'une strate végétale arborée typique d'une reconquête végétale s'est déjà développée sur la parcelle.

Ce couvert végétal est à considérer comme une aménité paysagère et écologique et sera à analyser dans le cadre du projet urbain. En effet, certains sujets remarquables pourraient être conservés, ou bien certaines dynamiques végétales pourraient contribuer à la qualité urbaine et paysagère du nouveau quartier.

Un fonctionnement hydraulique à approfondir

Si en matière d'hydraulique les orientations portant sur la gestion des eaux pluviales sont louables, elles pourraient être renforcées par un appel à limiter l'imperméabilisation des espaces publics, des aires de stationnement des voiries, notamment par le recours à des matériaux offrant un maintien de la perméabilité des sols.

Intégrer l'axe de ruissellement pour en faire une composante du projet urbain de la friche de la route de cuverville (OAP n°1).

Le plan de zonage du PLU montre que le périmètre de l'OAP n°1 est traversé par un axe de ruissellement au nord-ouest de la parcelle. Toutefois, il n'en est pas fait mention dans le descriptif de l'OAP.

Le secteur concerné par le passage de l'axe de ruissellement doit être maintenu en espace ouvert, végétalisé, qui peut faire l'objet d'un aménagement paysager pour une destination d'espace vert collectif. Il offre l'opportunité de devenir une pièce du projet de quartier, un espace végétalisé de lisière, et peut être mis en réseau avec le système de gestion hydraulique « douce » du futur quartier cité dans le paragraphe « *hydraulique* ».