

AB
E H.

Département Appui aux Territoires

Tél : 02 32 38 81 40

REÇU le 07 MAR. 2025

Madame Aline BERTOU

Maire

Commune de Frenelles en Vexin

9 rue de l'Eglise Saint Martin Boisemont

27150 FRENELLES EN VEXIN

Evreux, le 04 mars 2025

N/Réf. : JMC/LLE/LMN 25003

Objet : Avis Révision Plan Local d'Urbanisme Frenelles en Vexin

Madame le Maire,

Conformément à l'article L.121-4 du Code de l'urbanisme, j'ai l'honneur de vous adresser l'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) prévoit, dans son objectif 3.2, le développement d'un « pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers » à Saint-Jean-de-Frenelles. **Cette zone AU (à urbaniser) est localisée à proximité immédiate du giratoire de la D 6014 et de la D316.**

Les terrains concernés sont la propriété de Seine Normandie Agglomération (entretien avec Mme Bertou, maire de Frenelles, le 26/02/2025). Le pilotage du projet par une collectivité locale permet d'assurer que ce terrain accueillera des locaux commerciaux dont l'activité offrira un complément aux activités commerciales existantes sur le territoire, conformément aux vocations décrites au PADD, telle que la vente directe par les producteurs agricoles locaux.

Le règlement précise qu'en application de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme, l'aménagement de ce secteur doit être réalisé dans le cadre d'une seule **opération d'aménagement d'ensemble, portant sur l'intégralité de son emprise. Cette emprise est d'un hectare (zone 1AUac).**

Cette zone fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « (OAP) n°2 du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers ». Il est précisé que « la zone est destinée à l'accueil d'activités économiques liées aux productions alimentaires ou agricoles locales : activités de transformation, de vente,

de restauration fermière, etc ». L'OAP contient des prescriptions architecturales et paysagères et notamment, une haie périmétrique. La création de ce nouveau pôle est justifiée de la manière suivante (rapport de présentation tome 2 p 32).

Le développement d'un pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles représente une opportunité stratégique pour **renforcer l'économie agricole locale, valoriser les produits du terroir**, et répondre aux enjeux d'**alimentation en circuit court** :

Valorisation des productions locales	Le développement d'un pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers permet de mettre en valeur les produits issus des exploitations locales. L'idée de ce pôle est de renforcer les initiatives qui ont déjà été menées à Frenelles en Vexin (un distributeur de produits fermiers a été installé près du rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles, des vergers ont été replantés afin d'alimenter une production cidricole reconnue avec vente directe, un teillage de grande importance vient de s'installer).
--------------------------------------	--

Soutien à l'agriculture locale et développement des emplois ruraux

Le secteur agricole reste un pilier économique dans un territoire rural comme Frenelles en Vexin. En donnant à cette zone d'activité une « coloration » para-agricole, la commune cherche un double effet : créer des emplois par les activités qui vont s'installer et soutenir l'activité agricole, par de nouveaux débouchés pour ses productions ou de nouvelles opportunités de diversification.

Ce nouvel espace d'activité sur un hectare, permettra la construction de 4 000 m² de locaux commerciaux (pas de limitation d'emprise bâtie sur l'OAP, emprise au sol de 40% au règlement – zone UAC).

Le règlement précise la sous-destination des bâtiments qui est autorisée (règlement P54).

Destination	Sous-destination	IAUac
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	Interdite (1)
	Hébergement	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée (2)
	Restauration	Autorisée (2)
	Commerce de gros	Interdite
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée (2)
	Hébergement hôtelier et touristique	Interdite
	Cinéma	Interdite
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite (3)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
	Entrepôt	Interdite
	Bureau	Interdite
	Centre de congrès et d'exposition	Interdite

De facto, le projet consiste en la création d'une nouvelle zone commerciale de 1 ha, permettant la construction jusqu'à 4 000 m² de nouvelles surfaces commerciales.

La note n°2 précise que les cellules commerciales ne devront « pas dépasser 300 m² de surface de vente ». Cela représente jusqu'à 13 cellules commerciales.

Il conviendra de s'assurer que la collectivité pourra intervenir dans le choix des activités, en inscrivant cette possibilité dans l'OAP.

Il sera important que les activités implantées ne viennent pas fragiliser le commerce de centre-bourg que l'action publique cherche à préserver.

Il conviendra de privilégier des activités absentes du territoire.

En résumé, ce projet vise à accueillir des « productions locales, voire nationales » (règlement p 55). La mention d'accueil de productions nationales est en contradiction avec les éléments du PADD.

Compte tenu à la fois de la stabilité (voire de la décroissance) de la population, et de la pression à la baisse du pouvoir d'achat, les perspectives de développement du commerce sont extrêmement limitées. Dans ce contexte, l'implantation de nouveaux commerces engendre des transferts d'achats d'un commerce existant vers un nouveau commerce.

Il est essentiel d'éviter que ce projet ne devienne une zone commerciale classique ou un lieu pour des commerces de flux visant les achats en voiture. Les activités ciblées doivent être mieux définies. Le potentiel d'implantation pouvant aller jusqu'à 13 cellules commerciales de moins de 300 m² devra aussi être plus réduit.

Au regard des efforts des politiques publiques pour préserver les activités commerciales de centre-bourgs, et de l'engagement de la Chambre de Commerce et d'Industrie dans l'accompagnement à la redynamisation commerciale des centre-bourgs (programme Petites Villes de Demain, Actions Villages d'Avenir, etc), **la Chambre de Commerce et d'Industrie Portes de Normandie demande une adaptation de ce projet.**

La CCI émet les recommandations suivantes :

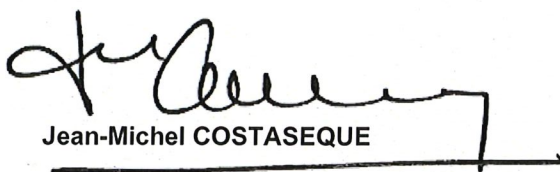
- Indiquer dans le PADD que les terrains sont sous maîtrise foncière publique afin de s'assurer que les activités présentes complètent l'offre des activités du centre-bourg environnant.
- Indiquer dans l'OAP qu'une clause d'approbation sera instaurée par la collectivité pour autoriser l'opération d'ensemble, notamment si l'opérateur est privé. Cette clause concernera les nouvelles activités permises à s'implanter.
- Supprimer du règlement la mention autorisant les commerces liés aux « productions nationales » qui contredit l'orientation d'un espace dédié aux productions locales.

La CCI et ses partenaires sont disponibles pour aider les exploitants à renforcer leurs circuits courts dans le réseau commercial indépendant, offrant une alternative au projet respectueux des objectifs de sobriété foncière. Cette approche contribuerait également à limiter la vacance commerciale en centre-bourg.

Vous souhaitant bonne réception de la présente,

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président,



Jean-Michel COSTASEQUE