

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE FRENELLES EN VEXIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

27 Octobre au 28 Novembre 2025

RAPPORT

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Référence du dossier : E24000068/76

Commissaire – enquêteur : Philippe BRETON

COMMUNE DE FRENELLES EN VEXIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

27 Octobre au 28 Novembre 2025

RAPPORT

I. GENERALITES

1) La commune de Frenelles en Vexin et ses enjeux

A) Le contexte général

Frenelles en Vexin est une commune nouvelle, issue de la fusion, au 1er Janvier 2019, des 3 communes de Boisement, Corny et Fresne-l'Archevêque. Elle participe à la Communauté de Communes Seine Normandie Agglomération (SNA), qui regroupe 61 communes et environ 85000 habitants autour des pôles principaux de Vernon (à 28 kms) et des Andelys (à 10 kms).

Frenelles se situe au croisement d'axes routiers majeurs qui la mettent à 40 kms de Rouen et 47 kms d'Evreux, à un peu moins d'une heure de route, les 815 actifs recensés sur la commune ayant, à plus de 80% leur activité à l'extérieur de celle-ci.

Sa population, en croissance soutenue au cours des 50 dernières années mais aujourd'hui stabilisée, était en 2021 de 1702 habitants, sur un territoire de 2925 hectares à vocation agricole et à dominante céréalière, particulièrement représentative du plateau du Vexin, mais aussi doté, en vallées, de paysages « plus intimistes » et davantage végétalisés.

Les 3 villages, au tissu urbain caractéristique de petits bourgs ruraux traditionnels, qui structurent la commune nouvelle étaient dotés de documents d'urbanisme propres : PLU de Boisement et de Corny, (aux objectifs spatiaux et démographiques ambitieux et non atteints), carte communale de Fresne l'Archevêque, que la municipalité installée en 2020 a souhaité rationaliser et homogénéiser dans le cadre du SCOT en cours d'élaboration à l'échelle de la communauté d'agglomération SNA et du Programme local de l'Habitat de celle-ci.

B) Objectifs du P.L.U

C'est donc au titre de la réflexion fondée sur l'approche simultanée de ces différents facteurs (qualité préservée des centre-bourgs, dynamisme de l'activité agricole, et maîtrise affirmée de l'étalement urbain (l'analyse ayant mis en évidence la prééminence de propriétaires occupants de grandes maisons individuelles) et dans le cadre de la politique nationale des ZAN (Zéro artificialisation nette) qu'ont été définis les objectifs majeurs du PLU objet de la présente enquête publique :

- Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie et d'un environnement à préserver,
- Organiser une évolution démographique et de l'offre en équipements et services en relation avec la place de la commune nouvelle dans la structuration du territoire,
- Poursuivre et favoriser les efforts précédemment engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire.

2) Objet et cadre juridique de l'enquête.

A) Objet de l'enquête

La présente enquête publique a pour objet l'élaboration du Plan local d'urbanisme (P.L.U) de la Commune de Frenelles en Vexin).

B) Cadre juridique de de l'enquête

- Le projet de P.L.U de Frenelles en Vexin a été élaboré sur la base des articles L 151-1 à L 154-4 et R 151-1 à R 153-22 du code de l'urbanisme.
- Son élaboration a été prescrite par délibération du Conseil Municipal du 27 Juin 2022.
- La concertation publique a donné lieu à la tenue de deux réunions publiques en dates des 22 Janvier et 30 Septembre 2024 et à l'élaboration d'un registre d'observations.
- Le bilan de la concertation a été considéré comme favorable par le Conseil Municipal lors de sa délibération du 16 Décembre 2024 aux termes de laquelle il a décidé d'arrêter le projet de P.L.U et de communiquer celui-ci pour avis aux Personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés.
- Le Commissaire-enquêteur a été désigné par ordonnance de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 6 Janvier 2025.
- L'enquête publique a été, dans un premier temps, prescrite du 18 Avril au 27 Mai par arrêté municipal en date du 27 Mars 2025, puis reportée compte tenu de la non réception du projet par la Mission régionale d'Autorité environnementale, personne publique associée, et une fois reçu l'avis de celle-ci, prescrite à nouveau du 27 Octobre au 28 Novembre par arrêté du 17 Juillet.

3) Composition et analyse du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique comprend le projet de P.L.U proprement dit et un ensemble de pièces annexes et les documents de référence

A) Le projet de P.L.U proprement dit

- 1- Un rapport de présentation en 3 Tomes :
 - Tome 1 exposant sur 176 pages :
 - Les Fondements du projet (p6 à 13)
 - Le Diagnostic territorial et les enjeux (p 14 à 66) :
 - Contexte administratif, articulation avec les documents supra communaux et servitudes d'utilité publique (p15 à 30)
 - Démographie, Logement, Economie et Equipements communaux (p32 à 48)
 - Infrastructures de déplacements et mobilités (p49 à 57)
 - Agriculture (p58 à 66)
 - L'état initial de l'environnement (p67 à 150) :
 - Climat (p67 à 71)
 - Cadre physique, Analyse paysagère et architecturale (p72 à 98)
 - Milieux naturels et espaces remarquables, Trame Verte et Bleue (p101 à 135)
 - Risques naturels et technologiques, Nuisances (p135 à 146)
 - Réseaux (p148 à 150)
 - Consommation de l'espace et urbanisation (p151-175) :
 - Consommation de l'espace par l'urbanisation (p151 à 158)

- Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (p159 à 175)
 - Tome 2, développant sur 173 pages
 - La Justification du projet (p4 à 93)
- Justification du PADD (p4 à 38)
- Justification du Règlement et des OAP (p39 à 93)
 - Le Rapport environnemental (p94 à 172)
- Préparation, méthodologie, articulation avec les autres programmes (p105 à 118)
- Principaux choix environnementaux localisés (p119 à 141)
- Mesures E.R.C (p142 à 148)
- Incidences environnementales prévisibles (p149 à 172)
 - Les indicateurs retenus pour le suivi du P.L.U (p173-174)
- Tome 3, reprenant en un Résumé non technique de 22 pages (R.N.T)
 - La synthèse du Diagnostic
 - Les principes du parti d'urbanisme arrêté
 - Les Orientations particulières retenues (O.A.P)

2- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) articulé autour de 4 Orientations principales :

- Fédérer les 3 villages autour de leur environnement,
- Organiser une croissance démographique cohérente à l'échelle du territoire,
- Développer un emploi local adapté,
- Respecter la « trajectoire » du Z.A.N.

3- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P), sectorielles ou thématique :

- Friche de la route de Cuverville,
- Pôle para-agricole et alimentaire de Saint Jean de Frenelles,
- Trame Verte et Bleue (T.V.B)

NOTA : Il convient de relever ici l'approche particulièrement fine et développée du Rapport de présentation dans l'explication des choix retenus au regard du milieu naturel et de l'environnement qui a abouti à l'identification des 3 « secteurs à enjeux » du territoire communal :

- ***La zone 1AUh de la friche de Cuverville, à Fresne l'Archevêque,***
- ***La zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à St Jean de Frenelles,***
- ***La zone Ui de l'ancienne usine de Fresne l'Archevêque, aujourd'hui réinvestie par le Teillage du Neubourg.***

On relèvera également dès à présent l'identification spécifique du patrimoine naturel et bâti de la commune (Annexe 7 du Règlement ci-dessous), tel que défini au titre des articles L151-23 et L151-19 du Code de l'Urbanisme qui déterminent de façon exhaustive les fondements et modalités de la protection du patrimoine végétal (bosquets, haies, arbres isolés etc...) et des mares (18 au total), ainsi que des 170 bâtiments et constructions « remarquables » repérés et décrits à ce titre.

Le tout se traduit par une limitation à 4,03 hectares la superficie totale des projets possibles en espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), dont 0,81 hectare au titre des projets résidentiels à l'intérieur des contours actuellement urbanisés ou des opérations en cours.

B) **Le Règlement**, qui développe successivement sur 65 pages :

- 1- Un ensemble de dispositions générales,
- 2- Les dispositions applicables aux zones urbaines ou à urbaniser,
- 3- Les dispositions applicables aux zones naturelles, agricoles et forestières

C) **Un ensemble de 8 Annexes au Règlement**, relatives :

- 1- Aux emplacements réservés,
- 2- Au lexique terminologique utilisé,
- 3- A la définition des destinations et sous-destinations des constructions susceptibles d'être réglementées au titre du P.LU,
- 4- A la liste des essences locales répertoriées,
- 5- A la liste des espèces invasives envahissantes identifiées,
- 6- Aux couleurs autorisées pour les enduite de façades
- 7- A la protection du patrimoine naturel et bâti : liste exhaustive et cartographie pour le premier, fiches de présentation descriptives et photographiques pour le second.
- 8- Aux bâtiments pouvant changer d'affectation en zones agricoles : repérage cartographique, fiches descriptives et photographiques.

D) **Sept jeux de Plans de synthèse** (Zonage, Risques, éléments de patrimoine naturel et bâti, Emplacements réservés, mobilités etc...)

- 1- Plan d'ensemble,
- 2- Site de Boisement,
- 3- Site de Corny,
- 4- Site de Fresne l'Archevêque,
- 5- Site de Saint Jean de Frenelles,
- 6- Site de Léomesnil,
- 7- Plan des Risques (inondations et cavités)

E) **Autres documents particuliers** :

- Liste et plan des servitudes,
- Annexe sanitaire,
- Plans des réseaux d'adduction en eau potable (AEP),
- Plans des réseaux d'assainissement et règlement du service public y afférent,
- Annexe phonique (impact de de la RD 6014).

F) L'avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- 1) **Remarque liminaire** : On relèvera ici que les P.P.A ont été sollicitées par la Commune les 17 et 19 Décembre 2024 mais que, suite à une erreur de transmission, le dossier du P.L.U n'était pas parvenu à La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, qui n'avait donc pu y répondre. Celle-ci a donc été spécifiquement relancée le 8 Avril 2025, ce qui a, accessoirement, décalé d'autant le calendrier prévisionnel de l'enquête publique, initialement envisagé au second trimestre et, en conséquence, reporté aux mois d'Octobre-Novembre.

- 2) **Recensement des avis des P.P.A**
 - **Chambre d'Agriculture de l'Eure**, avis du 7 Février 2025 : **Avis d'ensemble favorable** assorti de quelques précisions et commentaires ponctuels.
 - **Agglomération Seine Normandie (S.N.A)** avis du 27 Février 2025 : **Avis favorable** du Bureau Communautaire par délibération du même jour assortie de suggestions techniques ou thématiques ponctuelle susceptibles d'être examinées à l'occasion de la finalisation du P.L.U.
 - **C.D.P.E.N.A.F**, avis du 27 Février 2025 : **Avis favorable** sous réserve de la limitation des « changements de destination » à des projets non susceptibles de remettre en cause l'activité agricole sur les sites concernés.
 - **Etat (Préfecture de l'Eure)**, avis du 14 Mars 2025 : **Avis favorable** assorti de trois notes annexes touchant à la protection de la diversité (annexe 1), à la prise en compte nécessaire des risques naturels (annexe 2) et à diverses suggestions particulières (annexe3), notamment relatives à la préservation de l'activité agricole à l'occasion des changements de destination (cf avis de la C.D.P.E.N.A.F) et à la formalisation d'une O.A.P thématique au titre de la trame verte et Bleue (T.V.B).
 - **Chambre de Commerce des Portes de Normandie**, note du 4 Mars 2025 : Au-delà de suggestions relatives au projet de création du « pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers » objet de l'O.A.P. N°2, la C.C.I n'exprime **pas d'avis global** sur le P.L.U.
 - **Mission Régionale d'Autorité Environnementale**, **Avis délibéré** du 1^{er} Juillet 2025 articulé autour de de 4 recommandations spécifiques touchant :
 - o A la définition et au suivi des valeurs environnementales cibles du P.L.U.
 - o A la présentation des observations issues de la concertation préalable,
 - o Au suivi et à la préservation de la qualité de la ressource en eau potable,
 - o Au suivi de la capacité et de la conformité des systèmes d'assainissement existants et à venir.
 - *Pour mémoire : Note de la Coopérative de Teillage du Plateau du Neubourg du 7 Février 2025*

G) Analyse et réponse aux avis des P.P.A par la Commune de Frenelles en Vexin, en date du 4 Juillet 2025

La Commune a formellement intégré au dossier soumis à l'enquête publique un rapport d'analyse des avis et recommandations des Personnes Publiques Associées constituant, sur 31 pages, un ensemble de réponses exhaustif précisant des éléments déjà intégrés au Rapport de présentation ou au Règlement, ou confirmant les ajustements ponctuels (et parfois formels) susceptibles

d'intervenir lors de la finalisation du P.L.U, étant ici rappelé et souligné que l'ensemble de ces avis se caractérise par une approbation globale des dispositions essentielles de celui-ci.

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1) Organisation de l'enquête

A) Désignation du Commissaire-enquêteur

J'ai été désigné en tant que commissaire-enquêteur par décision de M. le Président du Tribunal Administratif de Rouen en date du 6 Janvier 2025.

B) Modalités de l'enquête

Elles ont été définies en un premier temps par arrêté de Mme le Maire de Frenelles en Vexin du 27 Mars 2025, annulé et repris en date du 17 Juillet 2025 (suite au décalage intervenu dans la formulation de l'avis délibéré de la M.R.A.E) :

- Enquête ouverte du 27 Octobre au 28 Novembre 2025 inclus,
- Détermination de 3 permanences en mairie de Frenelles les lundi 27 Octobre de 9H00 à 12H00, samedi 15 Novembre de 9H00 à 12H00 et vendredi 28 Novembre de 14H00 à 17H00.
- Dépôt du Registre d'enquête et du dossier en Mairie de Frenelles en Vexin, les pièces de ce dernier étant également consultables sur le site internet de la Commune et l'application Panneau-Pocket.
- Adresse de dépôt des observations écrites : Mairie de Frenelles (9 rue de l'Eglise Saint Martin) ou par courrier électronique (secretariat@frenellesenvexin.fr).

C) Information du public

La publicité légale de l'enquête a fait l'objet :

- D'un affichage permanent sur les panneaux d'affichage de la mairie à Boisement, ainsi qu'à hauteur des anciennes mairies de Corny et de Fresne l'Archevêque dans les formes prescrites par l'Arrêté ministériel du 24 Avril 2012, ce dont je me suis personnellement assuré de la pérennité.
- De publications dans deux journaux d'annonces locaux, sous la responsabilité de l'Agence d'annonces légales et judiciaires Medialex : **Paris-Normandie et L'impartial des Andelys** en dates des **10 Octobre et 31 Octobre 2025.**

2) Déroulement de l'enquête

A) Lancement de l'enquête.

Dès ma désignation j'ai pris contact avec les services de la Mairie et rencontré une première fois Madame le Maire de Frenelles, autorité organisatrice de l'enquête, le 25 Mars puis le 4 Avril (visite de l'ensemble du territoire de la Commune nouvelle, ce qui m'a permis d'avoir une première approche in situ de la problématique spatiale de celle-ci), journée au cours de laquelle j'ai récupéré le dossier complet du projet et où il a été décidé de relancer la M.R.A.E en lui adressant à nouveau le dossier

complet du P.L.U. qu'elle n'avait pas reçu, avant de fixer le calendrier définitif de l'enquête, de facto reportée à la rentrée d'Octobre.

Le 27 Octobre à 8H45, jour de l'ouverture de l'enquête, je me suis installé de façon satisfaisante dans la salle de réunion mise à ma disposition dans la mairie de Frenelles, en sorte de garantir la liberté d'expression des visiteurs et la confidentialité de leurs questions ou observations

L'enquête publique s'est ainsi déroulée dans la sérénité jusqu'à sa clôture, le 28 Novembre à 17H00.

B) Recensement et analyse des visites et observations portées à la connaissance du Commissaire-enquêteur.

J'ai reçu **8 visites** au cours de ces permanences, certains de ces visiteurs étant simplement désireux de recevoir une information générale sur la démarche et le contenu de projet de P.L.U ou sur quelques points de détail que j'ai été en mesure d'explicitier ou de préciser sans difficultés particulières et sur lesquels il ne me paraît pas utile de revenir ici.

En revanche un sujet a été abordé de façon concrète (et non illégitime) par plusieurs propriétaires fonciers de Frenelles, qui ont d'ailleurs déposé six notes d'observations ou de suggestions dont j'ai relevé ou intégré le contenu sur le registre d'enquête publique, tel que rappelé au titre du Procès-verbal de synthèse remis le 3 Décembre à Mme le Maire de Frenelles et qui a suscité de sa part le mémoire en réponse détaillé annexé au présent rapport : Celui des contraintes induites par la nécessaire limitation de l'étalement urbain, qui trouve à Frenelles son expression la plus remarquable dans la réflexion et les orientations retenues sur les sites urbains de Boisemont, Corny et Fresne-l'Archevêque, complétées de l'analyse exhaustive des bâtiments et espaces naturels de la commune.

- 1- Observation de Mme Lavallée-Cianfarani sollicitant l'ouverture à la constructibilité de deux parcelles (ZE 180 et 184) lui appartenant sur le site de Saint Jean de Frenelles. Situées à proximité immédiate de la RD 6024 (route de Paris), elles seraient uniquement accessibles depuis celle-ci, tout en étant concernées par un indice de cavité et adjacentes au futur pôle Para-agricole classé en zone 1AUac, le tout justifiant de risques de nuisances peu compatibles avec une modification du projet de règlement du P.L.U.
- 2- Observation des représentants de l'indivision Cuvillier, qui doutent de la réalité de l'axe ruissellement identifié par les services et bureaux d'études en charge de l'élaboration du P.L.U de Frenelles et mettent notamment en doute l'inondabilité de la parcelle ZE 51 sur le site de Boisemont au motif de sa surélévation par rapport au niveau de la chaussée (Route de Farceaux). Ils sollicitent en conséquence le reclassement de leur propriété en zone constructible, ce qui me semble pouvoir être envisagé sur ce plan, mais moins du point de vue de la limitation de l'étalement urbain, qui constitue clairement l'objectif essentiel du projet de plan d'urbanisme de la Commune.
- 3- Observation de Mme Lecaillet qui sollicite également le reclassement de la parcelle ZE55 de Boisemont, d'une part adjacente à la précédente, d'autre part à l'exploitation agricole implantée en ZE21, relevant ainsi de la même préoccupation urbanistique relative aux orientations définies au plan national en termes de Z.A.N (Zéro Artificialisation Nette).
- 4-5 Observations de M.et Mme Letailleur, propriétaires sur le site de Fresne-l'Archevêque au titre des parcelles A49 (quoique retenue en zone AUC par l'ancien P.L.U de Fresne l'Archevêque

mais aujourd'hui intégrée en Zone A, par définition non constructible hors usage agricole), et F584, F551 et F556 plus intégrées, pour ce qui les concerne, à la partie urbanisée de la commune. La première relève donc expressément de la préoccupation de préservation des espaces et activités agricoles ci-dessus rappelée, les trois autres étant soit constructibles en l'état (F584), soit en partie (F551 et F556) mais sans que, toutefois, puisse être envisagé un projet d'aménagement urbain d'ensemble à l'échelle de cette entité foncière, au demeurant partiellement inaccessible (voirie départementale).

- 6- Observations de M.de Sutter relatives (au-delà de rectifications souhaitées touchant à l'existence ou l'absence de haies et à la qualification de certains ouvrages et bâtiments qui pourront être opérées à l'occasion de la finalisation du P.L.U) à l'inconstructibilité du site de Léomesnil (en particulier des parcelles cadastrées ZB 45 et 46), considéré dans son ensemble comme non urbain notamment au titre des dispositions du SCOT et des objectifs nationaux du Z.A.N. qui s'imposent au projet urbain de la commune.

C) Procès-verbal de synthèse

Remis en main propre le 3 Décembre à Mme le Maire de Frenelles, ce procès-verbal reprend pour l'essentiel les interrogations qui ont été les miennes lors de mes visites sur sites et de mes entretiens avec plusieurs propriétaires ou habitants de la commune.

La réponse détaillée et argumentée qui m'a été adressée par courriel (joint au présent rapport) le 5 Décembre, confirme et développe les principes arrêtés par la Commune en ce qui concerne la prise en compte des axes de ruissellement et, plus encore, les principes de limitation de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels et agricoles. Elle établit à mes yeux de façon satisfaisante la cohérence entre les objectifs retenus à Frenelles au titre des orientations nationales d'aménagement et d'urbanisme touchant aujourd'hui les communes rurales et leur traduction opérationnelle à l'échelle du P.L.U. tel qu'arrêté par le Conseil Municipal le 16 Décembre 2024 et dont les principes n'ont pas été remis en cause lors de cette enquête publique.

Fait à Mesnil-Esnard, le 12 Décembre 2025


Philippe BRETON

Commissaire-enquêteur

COMMUNE DE FRENELLES EN VEXIN

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

ENQUETE PUBLIQUE

27 Octobre au 28 Novembre 2025

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

CONCLUSIONS

- 1) Frenelles en Vexin, commune nouvelle issue en 2019 de la fusion des communes de Boisemont, Corny et Fresne l'Archevêque, comptait 1702 habitants sur un territoire de 2925 hectares, à proximité des Andelys, à un peu moins d'une heure de route de Rouen, de Vernon et d'Evreux.

Représentative du plateau du Vexin, Frenelles, dont la population est aujourd'hui stabilisée au terme d'une période antérieure de croissance démographique soutenue, demeure une commune rurale qui s'articule autour du centre de ses trois villages d'origine, au patrimoine bâti historique de qualité et structurant au cœur des paysages céréaliers ouverts caractéristiques cette zone de forte économie agricole. La Municipalité nouvelle, installée en 2020, s'est attachée à redéfinir les modalités de développement de ce territoire communal unifié en rationalisant les objectifs spatiaux antérieurs des trois communes d'origine, au demeurant et pour la plupart non atteints, et en s'appuyant sur la qualité du patrimoine bâti et naturel de chacune d'elles et sur **la nécessité d'une relation maîtrisée entre les espaces urbanisés, naturels et agricoles.**

- 2) Celle-ci s'est au demeurant fondée sur **une approche rationnelle des objectifs démographiques de Frenelles (limités à 1750 habitants à l'horizon 2040)**, du développement et de l'organisation de l'habitat à venir (80 logements environ sur la durée du P.A.D.D.) aussi bien au titre du « point mort » (maintien de la population en place) que d'un objectif de **croissance démographique de l'ordre de +0,15% par an.**

Cette approche est inscrite dans une volonté explicite de mise en valeur du territoire communal au travers d'un relevé exhaustif des éléments remarquables de son patrimoine végétal et bâti, éligibles aux dispositions des articles L151-19 ET L151-23 du Code de l'Urbanisme

En termes de disponibilités foncières, cette orientation induit, eu égard aux dispositions des documents d'urbanisme antérieurs, une **réduction limitée de la superficie des zones urbaines, ramenées de 146 à 136 hectares, une diminution plus sensible de celle des zones « à urbaniser », qui passent de 8,6 à 2 hectares** mais qui étaient pour la plupart demeurées vierges de tout projet significatif, (ce que le nouveau P.L.U ne fait qu'entériner au travers de sa « trajectoire vers le Z.A.N »), au profit de la définition des **zones naturelles, qui passent de 204 à 262 hectares, les zones agricoles demeurant d'une superficie relativement équivalente, de 2566 à 2525 hectares, soit 86% du territoire communal.**

3) **Le P.L.U de Frenelles**, ainsi que l'a relevé l'avis de la Mission régionale d'Autorité Environnementale qui s'est limité à la suggestion de quelques mesures techniques d'accompagnement, se caractérise par les **quatre orientations** suivantes, retenues au titre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver,
- Organiser une croissance démographique et une évolution de l'offre en équipements et services en phase avec la place de la Commune dans la structuration du territoire,
- Poursuivre les efforts engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire,
- Placer la Commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »

4) Ces orientations ont fondé la détermination de **trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) spécifiques** :



- **O.A.P sectorielle N°1** : la friche de la route de Cuverville à Fresne l'Archevêque, d'une superficie d'environ ¹ hectare, destinée à la construction d'une quinzaine de logements (soit l'équivalent de 3 années de construction sur la base des perspectives quantitatives du P.A.D.D, inférieures toutefois aux 11 logements/an envisagés pour Frenelles par le P.L.H de la Communauté d'agglomération S.N.A) dans un objectif qualitatif de mixité sociale et/ou intergénérationnelle. (Zone 1AUh)
- **O.A.P sectorielle N°2** : le pôle para-agricole et alimentaire/produits fermiers, d'une superficie équivalente, destinée à l'accueil d'activités de transformation, de vente et de restauration fermière liées aux productions alimentaires et agricoles locales sur le site de Saint Jean de Frenelles. (Zone 1AUac)
- **O.A.P thématique « Trame Verte et Bleue »** visant à préserver, voire développer, les continuités écologiques végétales et/ou humides entre les réservoirs de biodiversité qui participent à la qualité de l'environnement naturel du territoire de Frenelles.

Nota : le tout selon un échéancier prévisionnel dénué de contraintes particulières au titre de l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme puisque les sites des O.A.P 1 et 2 sont d'ores et déjà desservis par les réseaux nécessaires, alors même que le bilan des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (dents creuses, grands terrains divisibles, friches réhabilitables etc...) dressé dans le Rapport de présentation (Tome 1, p162) et rappelé également dans l'avis de la M.R.A.E indique la possibilité d'y construire une cinquantaine de logements.

5) J'ai reçu **8 visites** au cours de mes trois permanences (cf.supra) , certains visiteurs étant simplement désireux de recevoir une information générale sur la démarche et le contenu du projet de P.L.U.

En revanche plusieurs autres ont évoqué par écrit - comme cela est fréquent lors de ce type d'enquête dans la conjoncture volontariste actuelle de maîtrise, voire de réduction, de l'étalement urbain - leur **désir de voir requalifiées en zone constructible certaines de leurs propriétés foncières**, ce que j'ai repris de façon détaillée dans le procès-verbal de synthèse que j'ai remis le 3 Décembre 2025 à la Municipalité et auquel celle-ci m'a répondu par un mémoire détaillé le 5 Décembre.

En l'occurrence, et compte tenu :

- D'une part, des **principes de limitation du développement, voire de réduction, des zones constructibles au bénéfice de la préservation des zones à vocation naturelle ou agricole** qui fondent aujourd'hui l'objectif durable de l'occupation de l'espace urbanisé de Frenelles en Vexin,
- D'autre part, de la **disponibilité exprimée par la Municipalité pour examiner au coup par coup, le moment venu, la justification de telles ou telles sollicitations** particulières dans le cadre de la gestion du Plan Local d'Urbanisme, et les ajustements ponctuels qui pourraient être apportés à celui-ci,

il ne m'apparaît pas opportun de modifier à ce jour, sur les différents points soulevés par mes interlocuteurs, le Règlement de Zonage du projet de P.LU tel qu'arrêté par le Conseil Municipal le 16 Décembre 2025 dans la perspective de son approbation à venir.

AVIS MOTIVE

Au terme de cette analyse du dossier et des échanges que j'ai pu avoir au fil de l'enquête avec le public et la Municipalité, notamment sur la base des Mémoires en réponse de cette dernière à l'avis globalement favorable des Personnes publiques Associées et à mon Procès-verbal de synthèse du 3 Décembre 2025, **le présent projet de P.L.U. m'apparaît correspondre aux objectifs nécessaires de développement durable de cette commune nouvelle à vocation encore majoritairement agricole par :**

- 1) L'abandon de trop vastes zones antérieurement réservées à une urbanisation future largement restée sans suite,
- 2) L'accent porté sur la densification du tissu urbain existant dans chacun des trois pôles autour desquels s'articule la commune nouvelle, en cohérence avec un objectif mesuré et raisonnable d'évolution démographique, n'excluant toutefois pas l'opportunité d'examiner la possibilités d'ajustements ponctuels du Règlement d'urbanisme,
- 3) La préservation des zones agricoles qui fondent pour l'essentiel l'activité économique du territoire,
- 4) La définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles et thématique rationnelles.

J'émetts en conséquence un avis favorable sur le projet de Plan local d'Urbanisme de Frenelles en Vexin tels qu'il a été arrêté par le Conseil Municipal le 16 Décembre 2025 en vue de son approbation à venir.

Fait à Mesnil-Esnard, le 12 Décembre 2025


Philippe BRETON
Commissaire- enquêteur

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE FRENELLES-EN-VEXIN

ANNEXES AU RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

- 1) Registre d'enquête et documents rattachés
- 2) Procès-verbal de synthèse du 3 Décembre 2025
- 3) Mémoire en réponse de la Commune en date du 5 Décembre 2025

REGISTRE

D'ENQUETE PUBLIQUE

Feuillet d'ouverture

Objet de l'enquête

Elaboration du Plan local d'Urbanisme
de la
Commune de Frenelles en Vaux

Arrêté d'ouverture de l'enquête

N° 69/2025 En date du 17/10/2025

M/Mme le Maire Aline BERTOU

M/Mme le Préfet

Commission l'enquête

Président de la commission d'enquête:

Titulaires:

M. Philippe BRETON Qualité de:

M Qualité de:

M Qualité de:

M Qualité de:

M Qualité de:

Suppléants:

M. Frédéric JUMEAU Qualité de:

M Qualité de:

M Qualité de:

Durée l'enquête

Ouverture le: Lundi 27 Octobre 2025 à 9h00

Clôture le: Vendredi 28 Novembre 2025 à 17h00

Siège de l'enquête: 9 rue de l'Eglise St Martin - Boisement - 27150 Frenelles en Vaux

Autres lieux, dates et heures de consultation du dossier d'enquête:

Réception du public par le commissaire enquêteur ou membre de la commission

Le Lundi 27 Octobre de 9 h 00 à 12 h 00

Le Samedi 15 Novembre de 9 h 00 à 12 h 00

Le Vendredi 28 Novembre de 14 h 00 à 17 h 00

Le de h à h

Le de h à h

Le de h à h

Le de h à h

Une réunion publique a été/n'a pas été* organisée par le commissaire ou un membre de la commission d'enquête.

*Rayez la mention inutile

Registre d'enquête composé de 61 feuillets non-mobles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, il est tenu à la disposition du public pour y consigner ses observations, propositions et contre-propositions, ces dernières peuvent être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur ou du président de la commission à l'adresse du siège de l'enquête.

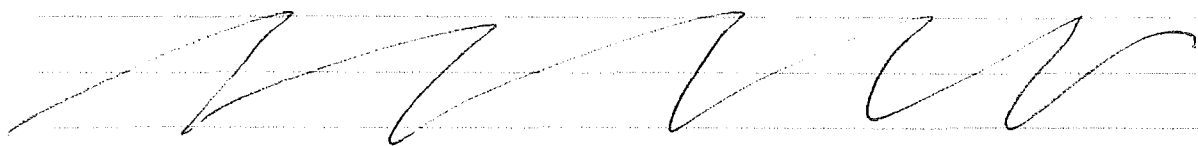
Le rapport et les conclusions du commissaire et de la commission d'enquête sont rendus publics et sont disponibles dès leur réception dans chaque lieu où s'est déroulé l'enquête.

1

Observations du public

Permanence du lundi 27 octobre 2025
9h00 - 12h00

Aucun visiteurs



Permanence du Samedi 15 Novembre 2025
9h00 - 12h00

- Intégration au présent registre du mail de Mme Lavallée-Gunfaron relatif à la Constructibilité de 2 parcelles (180/184) rue de la Forge

- ① - Visite de Mr Yves Delande qui s'interroge sur la Constructibilité (prévue par le PLU) de sa propriété sise à Frère l'Archevêque.
- ② - Visite de Max (anonyme) qui s'interroge également sur la Constructibilité à sa parcelle à St Jean de Brannelles
- ③ - Visite de Mr Cuvelier (représentant l'Indivision du même nom) qui me remet une note (intégrée au présent rapport) constatant l'Inconstructibilité (et donc la non constructibilité) de sa propriété sise 14 route de Farceaux à Boisemont
- visite en commun sur site à l'issue de la présente permanence
- ④ - Visite de Mr et Mme Descautrix relative à leur propriété (Parcelle B47E) de Coigny et au projet (?) d'aménagement de voisinage



Observations du public

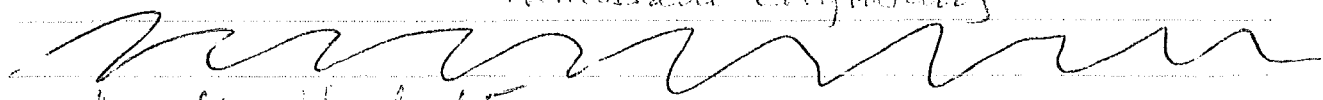
par la Commune en limite de celle-ci.

⑤ Visite de Mme Leclercq, propriétaire à Boisemont et voisine de l'habitation Curieux, qui s'intéresse également au constructibilité de sa parcelle ZE 55.
(Note remise ce jour et intégrée au présent registre)

⑥ Visite de M. et M^{lle} Creborel qui s'intéressent aux contraintes susceptibles de s'appliquer à leurs propriétés bâties de Corny (B19, B21, B2 au titre du Règlement du PLU (bâtements remarquables). Précisent que la construction du Bâtement B19 est en matériaux naturels et non fibre ciment. (à vérifier)

⑦ Visite de M. Achille Letailleur relative à la constructibilité achetée par lui des parcelles FE 554, FE 556 et FE 551, sur finc. l'Archevêque, en limite immédiate des parcelles classées LI entre les routes de Noyers et d'Ecceis.

(Note écrite à venir à l'attention du Commissaire Coingdaux)



M. Leclercq

Madame, Monsieur
Suite aux travaux et modifications du PLU que vous avez décidés de faire à Corny rue St-Jean, nous tenons à vous informer que une grande partie des talus devant notre peloture nous appartient.

Observations du public

Aussi nous voudrions savoir l'étendue
des travaux concernant notre propriété
et d'indemnisation que vous prévoyez
Cordialement

M. et Mme DESCOUX Jean-Philippe

Permanence du Vendredi 28 Novembre 2025

14h00 - 17h00

Bastion De Lilla - 5 rue du vert buisson - Léomesnil

- volonté de maintenir en terrain constructible les dents
creusées de Léomesnil ainsi que les parcelles ZB 45
et ZB 46 en prolongement des habitations actuelles

- Haie référencée entre la parcelle ZB 7 et ZB 9
correspond à un roncier

- les murs "remarquables" référencés à Léomesnil n'ont
rien de remarquables (une partie des murs sont
en briques cassées et prêts à tomber)
Seule une partie du linéaire ~~est~~ peut être considérée
comme remarquable

- Haie entre les parcelles ZB 8 et ZB 26 n'existe
plus \Rightarrow à déréférer

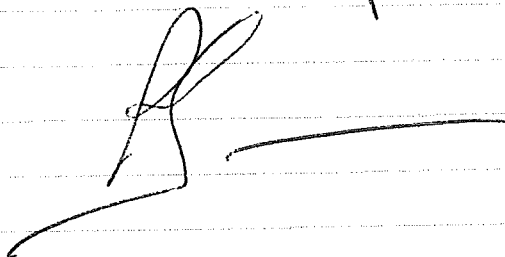
- Le bâti remarquable N° 32 n'est pas un manoir
mais une maison d'habitation.

Merci d'avance de prendre
en compte ces observations.

Observations du public

- Entretien téléphonique avec Mme M.L. Lefevre (résidence Les Cottages, à Corky), qui s'intéresse aux contraintes qui pourraient s'appliquer au remplacement d'une clôture mitoyenne endommagée (thuyas au fin de vie) par un ~~mur~~ mur (aggloméré, enduit etc...)

Enquête clôture ce jour à 17h10



à l'attention de Mme Aline Bertou - demande d'étude des terrains 180-184 à l'ouverture du PLU

À partir de Lavallée Emilie <lavallee.emilie@orange.fr>
Date Ven 31/10/2025 11:17
À Secrétariat Frenelles-en-vexin <secretariat@frenellesenvexin.fr>

Madame Le Maire,

bonjour,

je viens vers vous car il va y avoir prochainement une réouverture du PLU dans notre commune.

Ayant eu connaissance des projets qui vont un peu plus dynamiser notre commune.

Je vous fait également la demande d'étudier mes terrains parcelles n°180 et 184 chemin de la Forge, à 27150 Frenelles en Vexin.

Je souhaiterai que ceux-ci passent constructibles. Voir ce qui peut être possible. Etant situés à proximité de constructions déjà existantes.

Ces terrains n'ayant actuellement aucunes utilités. Cela pourrait permettre une nouvelle construction pour la vie de notre village.

Avec mes remerciements anticipés, étant convaincu que vous ferrez le nécessaire.

dans l'attente,

bien cordialement.

Emilie Lavallée- Cianfarani


20 Route de Rouen

St Jean de Frenelles - Boisemont

27150 Frenelles en Vexin .

06.78.57.22.04

*Intégré au
Registre d'acte*


15/11/25

Observation au titre de l'enquête publique sur le projet de PLU de Frenelles-en-Vexin (commune déléguée de Boiesmont).

Nous, soussignés, co-indivisaires du terrain situé 14 route de Farceaux à Boiesmont (27150), souhaitons formuler la présente observation concernant le classement de notre parcelle en zone inconstructible pour risque d'inondation.

Le terrain concerné se trouve dans la partie basse de la rue, mais il est surélevé d'environ un mètre à un mètre cinquante par rapport à la chaussée, comme les autres terrains du secteur.

Le ruissellement des eaux pluviales descend naturellement vers le bas de la rue, puis se poursuit sur les deux autres routes adjacentes, également en pente, pour s'écouler vers les champs de culture situés plus loin, qui absorbent l'eau sans qu'il n'y ait jamais de stagnation ni d'inondation constatée.

En face du terrain se trouve une mare de rétention destinée à recueillir les eaux de surface ; or, cette mare reste constamment à sec, y compris lors de fortes pluies, ce qui montre que le secteur n'est pas sujet à une accumulation d'eau.

Le classement en zone à risque d'inondation paraît donc fondé sur une modélisation théorique, sans vérification concrète du terrain. Nous invitons les services concernés à venir constater sur place la topographie et la réalité hydrologique, plutôt que de se baser uniquement sur des projections informatiques.

Nous demandons en conséquence que le classement de cette parcelle soit réexaminé et corrigé, afin qu'elle soit reclassée en zone constructible, conformément à sa situation réelle et à l'absence de tout antécédent d'inondation.

Nous rappelons que selon les articles L151-9 et L153-25 du Code de l'urbanisme, le zonage doit reposer sur des données objectives et proportionnées au risque réel.

Fait à Boiesmont, le 10 Novembre 2025.

Pour l'ensemble des co-indivisaires du terrain sis 14 route de Farceaux à Boiesmont 27150.

Remis le 15 Novembre 2025
par M. Curvelier Alain
et Intégré au registre



Observation au titre de l'enquête publique sur le projet de PLU de Frenelles-en-Vexin (commune déléguée de Boisemont)

Je soussignée Chrystelle LECAILLET, propriétaire du terrain situé au 12 route de Farceaux 27150 BOISEMONT (sections ZE 54 & 55), souhaite formuler la présente observation concernant le reclassement de ma parcelle ZE 55 en zone inconstructible, au motif de sa proximité avec une exploitation agricole.

Le terrain concerné est situé dans la continuité immédiate du bâti existant en ZE 54, à proximité de plusieurs habitations déjà présentes depuis de nombreuses années.

La ferme voisine, quant à elle, existe depuis longtemps, mais son activité s'est développée et mécanisée plus récemment, bien après que le terrain a été reconnu comme constructible.

Ce reclassement me paraît injustifié et disproportionné, dans la mesure où :


- le terrain n'est pas situé en zone agricole isolée mais dans un secteur déjà urbanisé
- les règles de distances et de protection entre exploitations agricoles et habitations sont déjà encadrées par le Code rural, et doivent être respectées par l'exploitant, non par les riverains
- enfin, le PLU ne peut pas priver les propriétaires du droit de construire uniquement pour anticiper d'éventuelles plaintes hypothétiques qui peuvent être évitées par la mise en place d'aménagement adapté pour le bruit qu'occasionne cette activité.

Le fait de rendre mon terrain inconstructible revient à favoriser unilatéralement l'exploitation agricole voisine, au détriment de l'habitant par la perte de valeur de son bien.

Je demande en conséquence que le classement de ce terrain soit réexaminé, et qu'il soit reclassé en zone constructible, conformément à sa situation réelle, à la continuité du bâti et à l'équilibre qui doit être respecté entre les intérêts agricoles et résidentiels.

Je rappelle que selon les articles L151-9 et L153-25 du Code de l'urbanisme, le zonage doit reposer sur des critères objectifs, proportionnés et équitables pour l'ensemble des propriétaires concernés.

Fait à Boisemont le 14 novembre 2025

Remis le 15 Novembre 2025
par Mme Lecaillet et intégré
au Registre.


Monsieur et Madame Henri LETAILLEUR et leurs enfants

le 20/11/2025

8 bis Rue Grande

27700 Frenelles en Vexin

A l'attention de Mme Le Maire et Mr le Commissaire Enquêteur

Suite à la révision du PLU nous souhaitons avoir la possibilité de faire 4 terrains constructibles sur les parcelles 2700F0584 – 2700F0556 et 2700F0551.

Vous trouverez ci-joint le croquis de l'éventuel projet concernant notre demande.

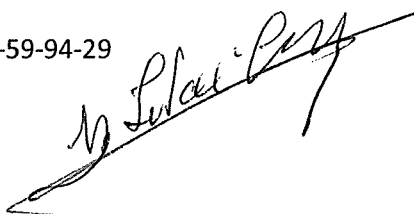
Cordialement

Mr et Mme Henri LETAILLEUR

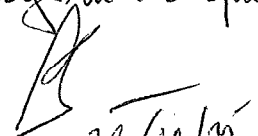
PO

Mr Achille LETAILLEUR

Tel 06-16-59-94-29



Intégré au Registre d'enquête



Hubble France

Rue Grande

Rue Grande

2700F0436

2700F0505

2700F0614

2700F0410

2700F3369

2700F0370

2700F0411

2700F0585

terrain n° 1

2700F0584

accès

2700F0447

2700F0448

terrain n° 2

2700F0267

maison existante

accès

2700F0551

terrain n° 4

terrain n° 3

accès

2700F0556

2700F0550

CROQUIS PROJET FAMILLE LETAILLEUR
8 BIS RUE GRANDE
FRENELLES EN VEXIN

2700F0554

D 2

Monsieur et Madame Henri LETAILLEUR et leurs enfants

le 25/11/2025

8 bis Rue Grande

27700 Frenelles en Vexin

A l'attention de Mme Le Maire et Mr le Commissaire Enquêteur

Suite à la révision du PLU nous souhaitons avoir la possibilité de faire 3 terrains constructibles sur la Parcelle 2700A0049.

Vous trouverez ci-joint le croquis de l'éventuel projet concernant notre demande.

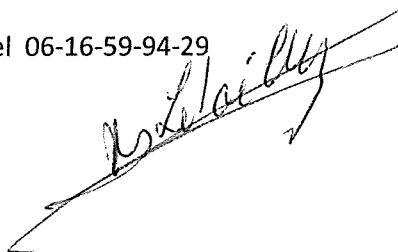
Cordialement

Mr et Mme Henri LETAILLEUR

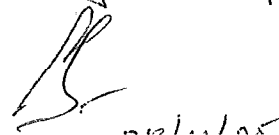
PO

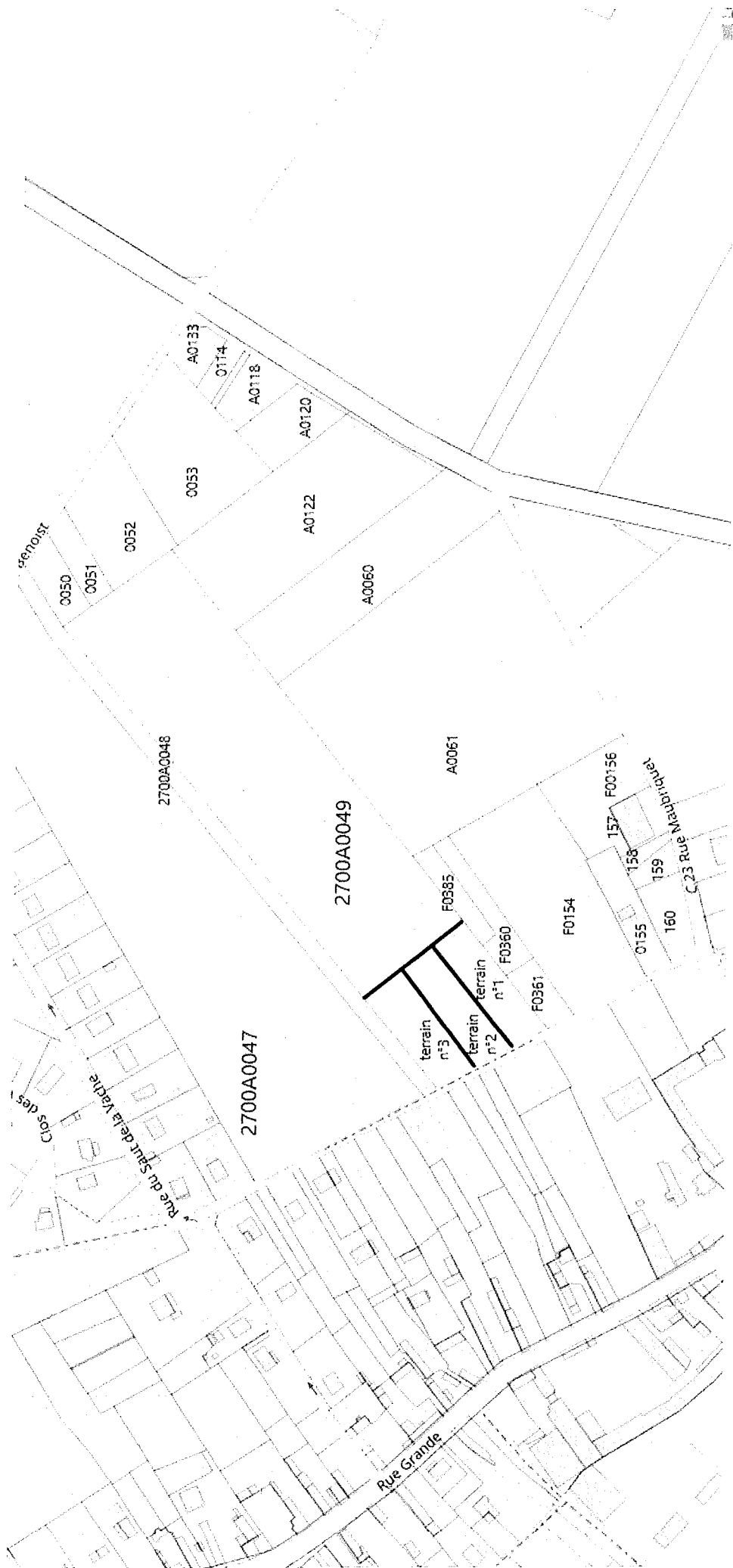
Mr Achille LETAILLEUR

Tel 06-16-59-94-29



Intégré au registre d'enquête





PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REPONSE

Commune de Frenelles-en-Vexin

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE DU 27 OCTOBRE AU 28 NOVEMBRE 2025

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

J'ai tenu trois permanences dans le cadre de cette enquête publique (les 27 Octobre, 15 et 28 Octobre) et reçu, à cette occasion, 8 visites d'habitants de la Commune, dont quelques-uns simplement désireux de recevoir une information générale sur le projet ou certains points spécifiques que j'ai été en mesure d'expliquer sans difficulté pour la plupart d'entre-eux et que je rappellerai dans mon rapport d'enquête à venir.

D'autres en revanche ont émis, comme souvent dans l'actuel contexte de réduction de l'étalement urbain (Zéro Artificialisation Nette) et de préservation des espaces naturels et agricoles (objectif particulièrement remarquable dans le projet de Frenelles-en-Vexin), le regret que telles ou telles parcelles de terrain leur appartenant ne soient pas, ou plus, constructibles au titre des projets de zonage et de règlement retenus, et formulé le souhait de leur réintégration en zone urbaine ou urbanisable du P.L.U.

J'apporterai dans mon rapport les réponses qu'appellent ces sollicitations individuelles, dont il ne convient pas de remettre ici en cause la légitimité du point de vue de l'intérêt particulier de leurs auteurs, même si elle est moindre du point de vue de l'intérêt général qui fonde par définition les objectifs d'un Plan local d'urbanisme.

Toutefois, ayant par ailleurs apprécié à leur juste valeur les éléments de réponse apportés le 4 Juillet par la Commune aux avis formulés par les Personnes Publiques Associées à l'élaboration du présent P.L.U et intégrés au dossier d'enquête, je souhaite disposer des éléments d'information ou de réponse documentés nécessaires à la rédaction de mes conclusions et avis motivés.

Ceux-ci touchent pour l'essentiel aux observations et interrogations formulées :

- A propos de l'approche des axes de ruissellement (interrogation de l'indivision Cuvillier sur le site de Boisemont) et des contraintes de principe induites,
- A propos des règles retenues touchant aux limites entre les zones urbaines constructibles et les zones ou exploitations agricoles adjacentes sur les sites de Boisemont (interrogation de Mme Lecaillet), de Saint-Jean de Frenelles (Mme Lavallée-Cianfarani), de Corny (M. de Sutter) et de Fresne-l'Archevêque (interrogations de M. et Mme Letailleur) ainsi que, plus globalement, de l'interprétation faite par la Commune des dispositions de l'article L.111-3 du Code rural et de la pêche maritime.

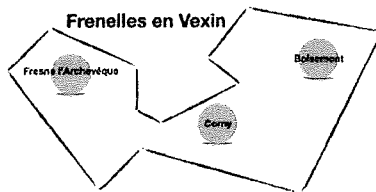
A Frenelles-en-Vexin, le 3 Décembre 2025

Philippe BRETON, Commissaire-enquêteur

Remis ce jour en mains propres



Madame Le Maire



M. Le Commissaire-enquêteur
M. BRETON Philippe

Objet : Réponses au PV d'enquête publique

Monsieur BRETON,

Suite à la remise en date du 03 décembre 2025, du procès-verbal synthétique relatif à l'enquête publique menée du 27/10 au 28/11 concernant l'élaboration du PLU, vous trouverez ci-dessous les éléments de réponse apportés à ce document.

M. Yves Delande

Dépôt sur le registre d'enquête :

① - Visite de Mr Yves Delande qui s'interroge sur la constructibilité (prévue par le PLU) de sa propriété sise à Fresno l'Archevêque.

Réponse de la commune : rien à ajouter.

M. X (anonyme)

Dépôt sur le registre d'enquête :

② - Visite de Max (anonyme) qui s'interroge également sur la constructibilité à sa parcelle à St Jean de Frenelles

Réponse de la commune : rien à ajouter.

Indivision Cuvillier

Dépôt sur le registre d'enquête :

③ - Visite de Mr Cuvillier (représentant l'indivision du même nom) qui me remet une note (intégrée au présent rapport) contestant l'insubdivisibilité (et donc la non constructibilité) de sa propriété sise 14 route de Farceaux à Boisement.
- visite en commun sur site à l'issue de la présente permanence.

Courrier déposé :

Nous, soussignés, co-indivisaires du terrain situé 14 route de Farceaux à Boisemont (27150), souhaitons formuler la présente observation concernant le classement de notre parcelle en zone inconstructible pour risque d'inondation.

Le terrain concerné se trouve dans la partie basse de la rue, mais il est surélevé d'environ un mètre à un mètre cinquante par rapport à la chaussée, comme les autres terrains du secteur.

Le ruissellement des eaux pluviales descend naturellement vers le bas de la rue, puis se poursuit sur les deux autres routes adjacentes, également en pente, pour s'écouler vers les champs de culture situés plus loin, qui absorbent l'eau sans qu'il n'y ait jamais de stagnation ni d'inondation constatée.

En face du terrain se trouve une mare de rétention destinée à recueillir les eaux de surface ; or, cette mare reste constamment à sec, y compris lors de fortes pluies, ce qui montre que le secteur n'est pas sujet à une accumulation d'eau.

Le classement en zone à risque d'inondation paraît donc fondé sur une modélisation théorique, sans vérification concrète du terrain. Nous invitons les services concernés à venir constater sur place la topographie et la réalité hydrologique, plutôt que de se baser uniquement sur des projections informatiques.

Nous demandons en conséquence que le classement de cette parcelle soit réexaminé et corrigé, afin qu'elle soit reclassée en zone constructible, conformément à sa situation réelle et à l'absence de tout antécédent d'inondation.

Nous rappelons que selon les articles L151-9 et L153-25 du Code de l'urbanisme, le zonage doit reposer sur des données objectives et proportionnées au risque réel.

Fait à Boisemont, le 10 Novembre 2025.

Pour l'ensemble des co-indivisaires du terrain sis 14 route de Farceaux à Boisemont 27150.

Réponse de la commune :

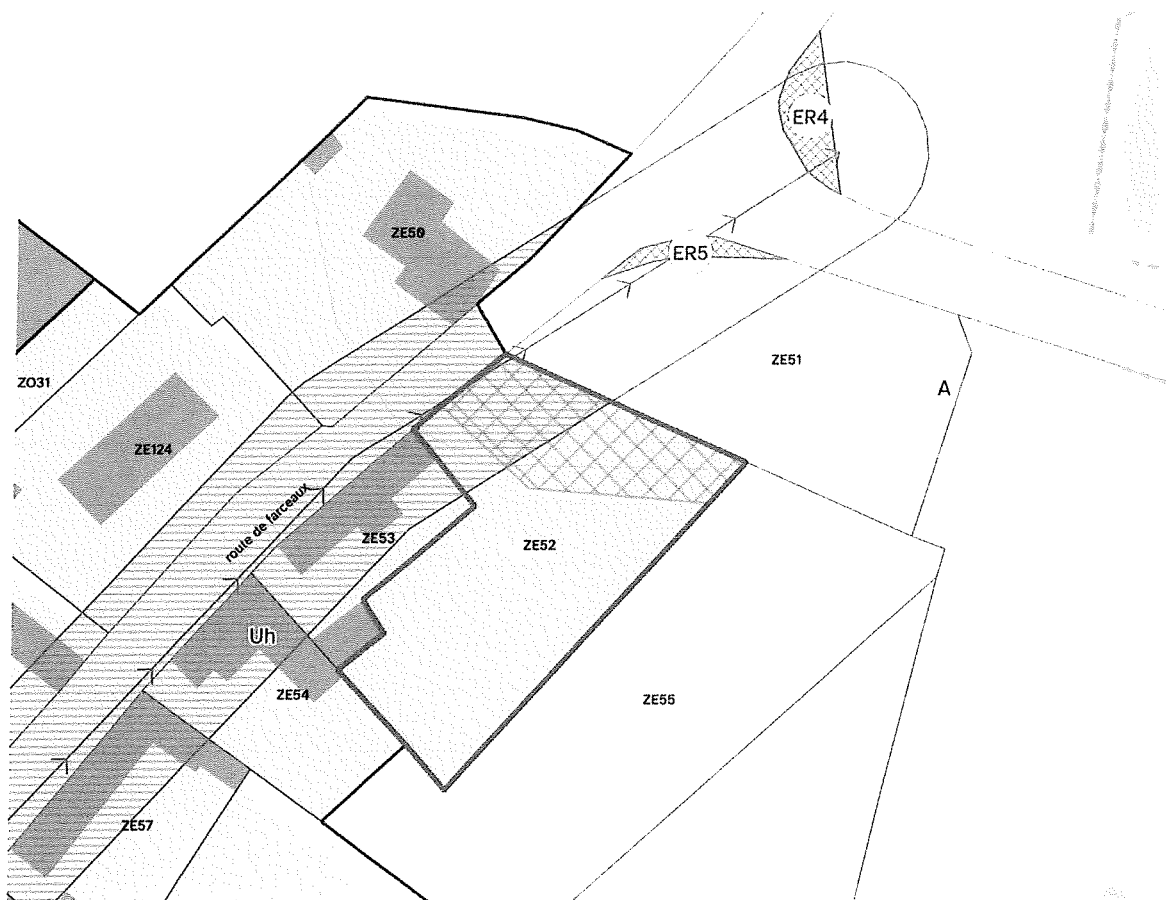
1. Les axes de ruissellement ont été délimités avec le concours de SNA et du bureau d'études SOGETI. De part et d'autre des axes de ruissellements, des largeurs forfaitaires de 10m ont été définies comme potentiellement inondables, de manière à pouvoir être traduites dans le PLU, conformément à la doctrine de la DDTM. Dans le cas des ruissellements urbains contenus dans l'emprise de la voie publique, la largeur a été limitée au domaine public.

Les arguments topographiques avancés par les Cuvillier sont audibles. Les parcelles ZE51 et ZE52 sont effectivement en hauteur, avec un talus surélevé par rapport à l'alignement de la rue. Elles seront soustraites du tracé de la zone inondable (cette dernière sera circonscrite à l'emprise de la voie au droit de ces parcelles).

Toutefois, pour ce qui est des autres terrains en amont, on ne peut pas affirmer qu'ils sont pareillement surélevés. Il n'y a pas de talus et la différence d'altimétrie avec la rue est plus limitée.

En conséquence, la zone inondable sera réduite à l'emprise du domaine public, mais uniquement au droit des parcelles ZE51 et ZE52.

2. Cas de la parcelle ZE52 (en rouge ci-dessous)



Parcelle ZE52

Cette parcelle est constructible dans le projet de PLU (zone Uh), hors emprise inondable et emprise concernée par le classement en bosquet L151-23.

Ce terrain est situé en entrée de village. Même s'il s'agit d'une entrée nettement moins fréquentée que les autres, elle reste un lien non négligeable vers les villages voisins de Farceaux et Saussay-la-Campagne. Il est donc important de maintenir une réelle qualité paysagère à cette entrée, grâce à la présence d'un petit bosquet d'arbres en premier plan.

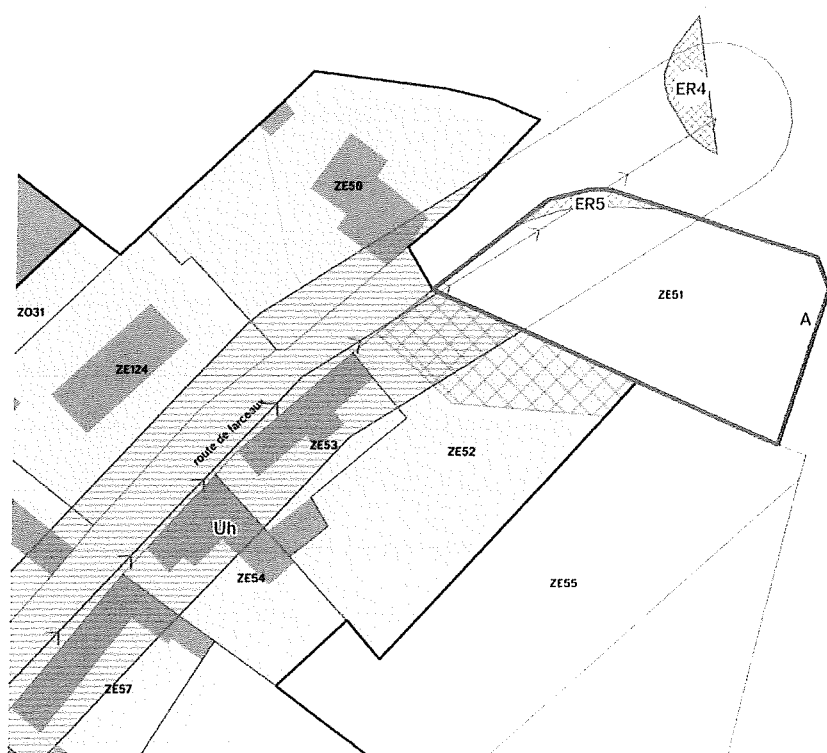
Une urbanisation en étalement urbain, sans accompagnement paysager, pourrait banaliser les paysages. C'est la raison pour laquelle la constructibilité de la parcelle ZE52 est adossée à la protection au titre de l'article L151-23 du bosquet d'arbres.

Les constructions sont donc possibles sur cette parcelle, à condition de conserver le bosquet protégé qui leur garantira une belle insertion paysagère.



En rouge : le bosquet d'arbres protégé

3. Cas de la parcelle ZE51 (en rouge ci-dessous)



La parcelle ZE51 est dans une situation nettement moins favorable.

Rappelons la nécessité et l'obligation de s'inscrire dans une trajectoire foncière économe, telle qu'elle est attendue par la loi Climat et Résilience et le projet de SCOT de Seine Normandie Agglomération (dont l'enquête publique est également terminée).

Pour le PLU de Frenelles en Vexin, il est primordial d'anticiper l'entrée en vigueur du futur SCOT, et notamment de ses objectifs fonciers (attention, le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de mise en conformité dans un délai d'un an, en cas d'incompatibilité).

Frenelles en Vexin fait partie du groupe des 17 communes rurales du plateau des Andelys, pour lesquelles le SCOT détermine :

- Une enveloppe globale de 3,4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2026 et 2036, puis 1 hectare entre 2036 et 2046, pour les opérations en extension de l'urbanisation.
- Une enveloppe globale de 5,1 ha 2026-2036 + 0,9 ha 2036-2046 pour les extensions à vocation économique.

Il s'agit d'enveloppes globales, qu'il faut « partager » entre les 17 communes rurales du plateau des Andelys. Une « proratisation / extrapolation » a été faite, partant du constat que Frenelles en Vexin est de loin la plus grande commune du groupe, avec 20% de la population, et qu'elle fait partie des 14 communes disposant d'un document d'urbanisme (quand, à contrario 4 villages voient leur développement limité par l'application du Règlement National d'Urbanisme).

C'est de cette manière que le PLU de Frenelles en Vexin a déterminé l'objectif de limitation de la consommation foncière à 0,8 ha pour les extensions de l'urbanisation à vocation mixte entre 2021 et 2040. Les avis des PPA ont permis de confirmer la cohérence de cette approche avec les politiques nationales et la justesse de l'anticipation du futur SCOT.

La parcelle ZE51 présente des défauts qui ont motivé son classement en zone non constructible :

- Elle est située à côté de l'entrée d'une exploitation agricole (pommes de terre et céréales). Même si cette exploitation ne pratique pas l'élevage, et qu'il n'y a donc pas de distances réglementaires à respecter, il n'en reste pas moins qu'une ferme génère des nuisances susceptibles de générer des conflits de voisinage (bruit des tracteurs, de manutention tôt le matin, passage de camions, groupe de ventilation, etc.). Il n'est donc pas judicieux d'installer de nouveaux logements à proximité, en exposant de nouveaux arrivants aux nuisances de la ferme (et inversement d'augmenter le risque de contentieux pour l'exploitant).
- Le terrain est situé en entrée de village, dans un contexte paysager sensible. Mais si une bonne insertion paysagère pouvait être garantie grâce à la présence d'un bosquet d'arbres protégés sur la parcelle ZE52, ce n'est pas le cas de la ZE51 où l'intégration d'une nouvelle urbanisation serait plus délicate.
- La route de Farceaux est inondable. Même si le ruissellement est restreint à l'emprise de la voie et qu'il ne touche pas la parcelle ZE51 (cette modification sera apportée dans le PLU approuvé), il est préférable de limiter l'exposition de nouvelles personnes à ce ruissellement qui constituerait une nuisance d'usage, sinon un risque en cas d'épisode pluvieux plus intense que ce que l'on a connu jusqu'à présent. La situation de la parcelle ZE51 est différente de la parcelle ZE52 qui elle, a été classée en zone Uh. En effet, les parcelles ZE52 et ZE53 forment une unité foncière bien rassemblée et cohérente (où la construction d'un logement supplémentaire n'est pas impossible). Mais la parcelle ZE51 constituerait un étalement urbain manifeste, qui n'est pas souhaitable.

Pour conclure, il faut redire que ce sont les importantes contraintes issues des lois actuelles (ZAN) qui ont conduit la commune à fortement limiter les zones constructibles. Ce contexte législatif et réglementaire pourrait bien-sûr évoluer. La commune y restera attentive, pour le cas échéant réévaluer les choix opérés dans le PLU si une nouvelle loi plus permissive venait à être votée.

M. et Mme Descouteix

Dépôt sur le registre d'enquête (1^{ère} visite) :

④ Visite de M. et Mme Descouteix relative à leur propriété (Parcelle B450) de Corny et au projet (?) d'aménagement en voirie envisagé

par la Commune en liaison avec celle-ci.

Dépôt sur le registre d'enquête (2^{ème} visite) :

Madame, Monsieur,
Suite aux travaux et modifications du PLU que vous avez décidés de faire à Corny rue St Jean nous tenons à vous informer que il est grande partie du terrain devant notre bâtisse nous appartient.

Aussi nous voudrions savoir l'étendue des travaux concernant notre propriété et l'indemnisation que vous prévoyez.
Cordialement
M. et Mme DESCOUTEIX Jean Philippe

Réponse de la commune : La parcelle B450 est constructible (zone Uh).



Parcelle B450

Les travaux de la rue Saint-Jean ne relèvent pas de l'enquête publique du PLU. Un RV est pris avec Mme le Maire pour expliquer les travaux envisagés.

Mme Lecaillet

Dépôt sur le registre d'enquête :

⑤ Visite de Mme Lecaillet, propriétaire à Boisemont et voisine de l'habitation Christelle, qui s'interroge également sur la constructibilité de sa parcelle ZE 55.
(note déposée ce jour et intégrée au présent registre)

Courrier déposé :

Je soussignée Chrystelle LECAILLET, propriétaire du terrain situé au 12 route de Farceaux 27150 BOISEMONT (sections ZE 54 & 55), souhaite formuler la présente observation concernant le reclassement de ma parcelle ZE 55 en zone inconstructible, au motif de sa proximité avec une exploitation agricole.

Le terrain concerné est situé dans la continuité immédiate du bâti existant en ZE 54, à proximité de plusieurs habitations déjà présentes depuis de nombreuses années.

La ferme voisine, quant à elle, existe depuis longtemps, mais son activité s'est développée et mécanisée plus récemment, bien après que le terrain a été reconnu comme constructible.

Ce reclassement me paraît injustifié et disproportionné, dans la mesure où :

- le terrain n'est pas situé en zone agricole isolée mais dans un secteur déjà urbanisé
- les règles de distances et de protection entre exploitations agricoles et habitations sont déjà encadrées par le Code rural, et doivent être respectées par l'exploitant, non par les riverains
- enfin, le PLU ne peut pas priver les propriétaires du droit de construire uniquement pour anticiper d'éventuelles plaintes hypothétiques qui peuvent être évitées par la mise en place d'aménagement adapté pour le bruit qu'occasionne cette activité.

Le fait de rendre mon terrain inconstructible revient à favoriser unilatéralement l'exploitation agricole voisine, au détriment de l'habitant par la perte de valeur de son bien.

Je demande en conséquence que le classement de ce terrain soit réexaminé, et qu'il soit reclassé en zone constructible, conformément à sa situation réelle, à la continuité du bâti et à l'équilibre qui doit être respecté entre les intérêts agricoles et résidentiels.

Je rappelle que selon les articles L151-9 et L153-25 du Code de l'urbanisme, le zonage doit reposer sur des critères objectifs, proportionnés et équitables pour l'ensemble des propriétaires concernés.

Réponse de la commune :

1. Rappel des enjeux de modération de la consommation foncière

La commune souhaite rappeler en premier lieu la nécessité et l'obligation de s'inscrire dans une trajectoire foncière économe, telle qu'elle est attendue par la loi Climat et Résilience et le projet de SCOT de Seine Normandie Agglomération (dont l'enquête publique est également terminée).

Pour le PLU de Frenelles en Vexin, il est primordial d'anticiper l'entrée en vigueur du futur SCOT, et notamment de ses objectifs fonciers (attention, le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de mise en conformité dans un délai d'un an, en cas d'incompatibilité).

Frenelles en Vexin fait partie du groupe des 17 communes rurales du plateau des Andelys, pour lesquelles le SCOT détermine :

- Une enveloppe globale de 3,4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2026 et 2036, puis 1 hectare entre 2036 et 2046, pour les opérations en extension de l'urbanisation.
- Une enveloppe globale de 5,1 ha 2026-2036 + 0,9 ha 2036-2046 pour les extensions à vocation économique.

Il s'agit d'enveloppes globales, qu'il faut « partager » entre les 17 communes rurales du plateau des Andelys. Une « proratisation / extrapolation » a été faite, partant du constat que Frenelles en Vexin est de loin la plus grande commune du groupe, avec 20% de la population, et qu'elle fait partie des 14 communes disposant d'un document d'urbanisme (quant à contrario 4 villages voient leur développement limité par l'application du Règlement National d'Urbanisme).

C'est de cette manière que le PLU de Frenelles en Vexin a déterminé l'objectif de limitation de la consommation foncière à 0,8 ha pour les extensions de l'urbanisation à vocation mixte entre 2021 et 2040. Les avis des PPA ont permis de confirmer la cohérence de cette approche avec les politiques nationales et la justesse de l'anticipation du futur SCOT.

2. Analyse de la situation de la parcelle ZE55

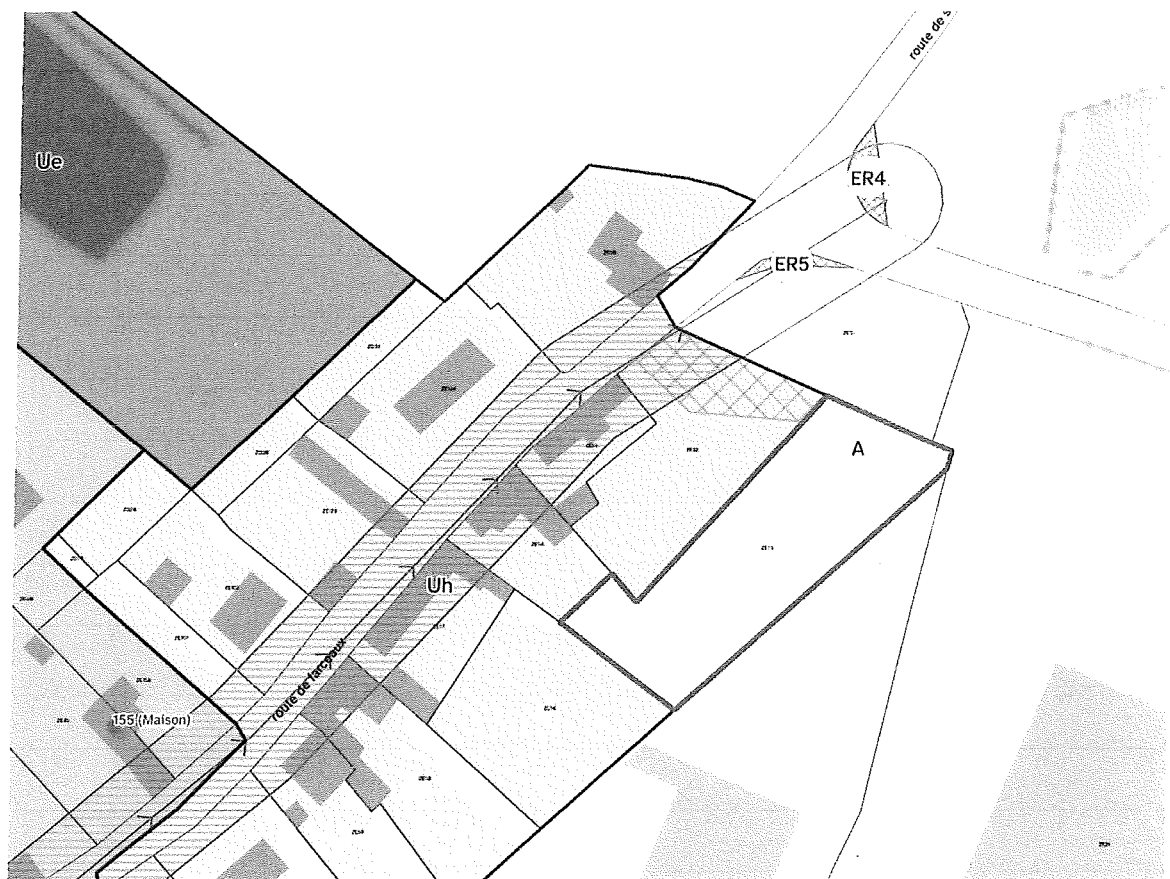
Le classement de la parcelle ZE55 doit être examiné au regard du corpus législatif et réglementaire actuel, et pas à l'aune de son classement dans l'ancien PLU.

Comme nous venons de le voir, le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Frenelles en Vexin n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles.

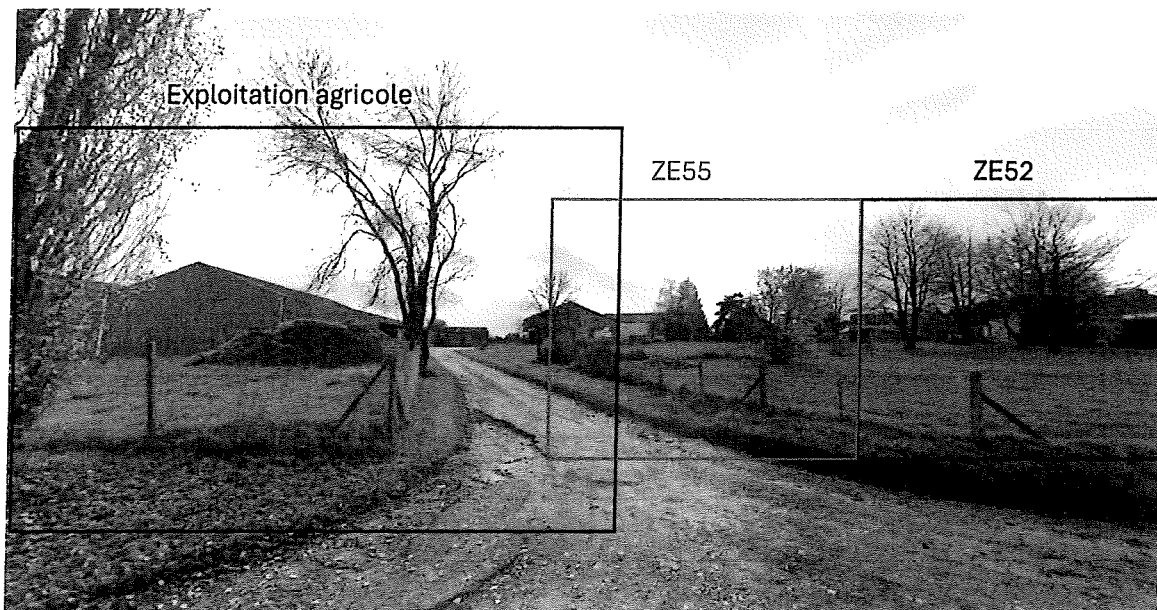
De plus, même si la parcelle ZE55 est contigüe au tissu urbanisé de Boisemont, elle présente des défauts qui ont motivé son classement en zone non constructible :

- Elle est située au contact d'une exploitation agricole (pommes de terre et céréales). Même si cette exploitation ne pratique pas l'élevage, et qu'il n'y a donc pas de distances règlementaires à respecter, il n'en reste pas moins qu'une ferme génère des nuisances susceptibles de générer des conflits de voisinage (bruit des tracteurs, de manutention tôt le matin, passage de camions, groupe de ventilation, etc.). Il n'est donc pas judicieux d'installer de nouveaux logements à proximité, en exposant de nouveaux arrivants aux nuisances de la ferme (et inversement d'augmenter le risque de contentieux pour l'exploitant).
- Le terrain est situé en entrée de village, dans un contexte paysager sensible, similaire à la parcelle ZE52 de l'indivision Cuvillier (cf. ci-dessus). Mais si une bonne insertion paysagère pouvait être garantie grâce à la présence d'un bosquet d'arbres protégés sur la parcelle ZE52, ce n'est pas le cas de la ZE55 où l'intégration d'une nouvelle urbanisation serait plus délicate.
- La parcelle ZE55 ne dispose pas d'accès direct, mais nécessitera une servitude de passage le long de la maison en ZE54. Le passage est étroit et un tel accès serait de qualité médiocre.
- La route de Farceaux est inondable. Même si le ruissellement ne touche pas directement la parcelle ZE55, il est préférable de limiter l'exposition de nouvelles personnes à ce ruissellement qui, même s'il reste concentré sur la chaussée, constituerait une nuisance d'usage, sinon un risque en cas d'épisode pluvieux plus intense que ce que l'on a connu jusqu'à présent.

La situation de la parcelle ZE55 est différente de la parcelle ZE52 qui elle, a été classée en zone Uh. En effet, les parcelles ZE52 et ZE53 forment une unité foncière bien rassemblée et cohérente (où la construction d'un logement supplémentaire n'est pas impossible). Mais la parcelle ZE55 est située en « second rideau » par rapport à la route de Farceaux, où elle marque une forme d'extension urbaine plus prononcée. Au regard de sa dimension et des tendances actuelles en terme de densité, elle aurait la capacité d'accueillir 1 ou 2 nouveaux logements supplémentaires, ce qui n'est pas souhaitable dans ce contexte.



Parcelle ZE55



Parcelle ZE55 vue depuis le nord-est

Pour conclure, il faut redire que ce sont les importantes contraintes issues des lois actuelles (ZAN) qui ont conduit la commune à fortement limiter les zones constructibles. Ce contexte législatif et réglementaire pourrait bien-sûr évoluer. La commune y restera attentive, pour le cas échéant réévaluer les choix opérés dans le PLU si une nouvelle loi plus permissive venait à être votée.

M. Grébonval

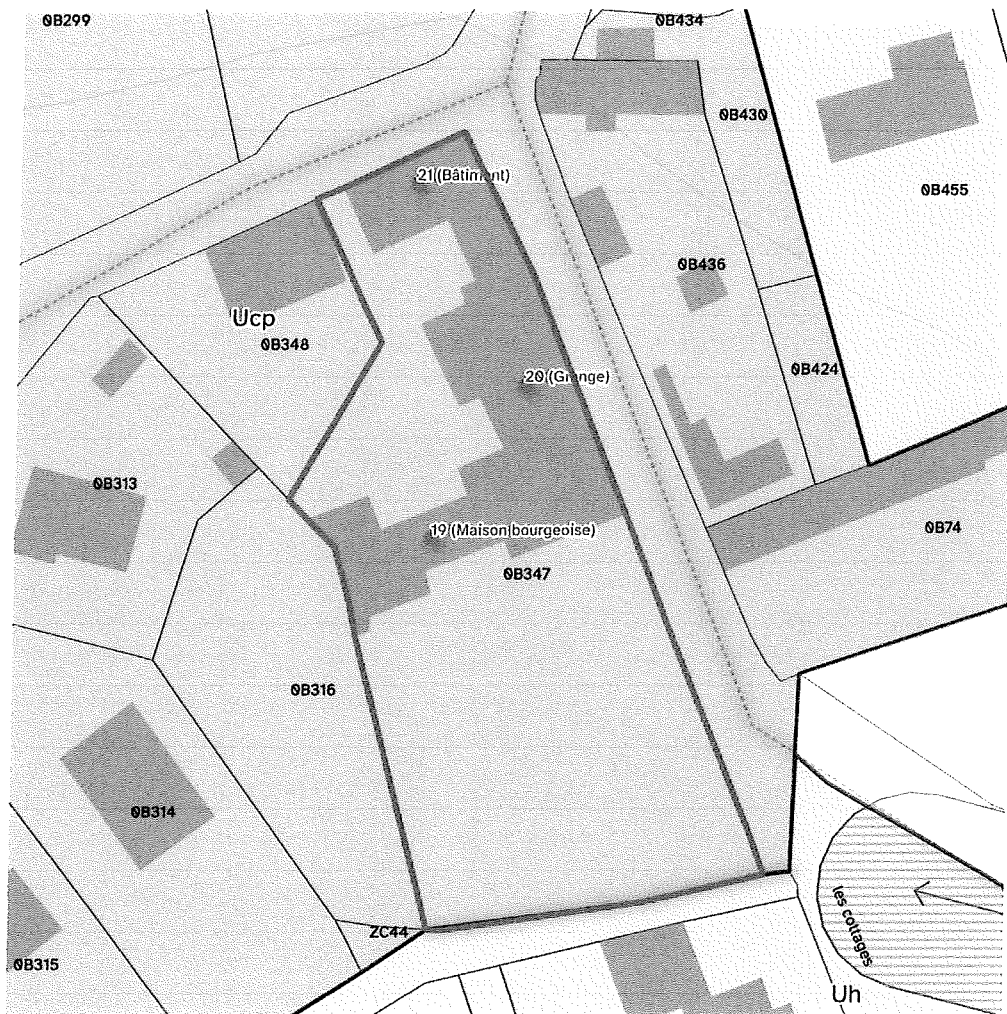
Dépôt sur le registre d'enquête :

② Visite de Mr et M^{lle} Grébonval qui s'interrogeait sur les contraintes susceptibles de s'appliquer à leurs propriétés bâties de Coigny (B.19, B.20, B.21) au titre du Règlement du PLU (bâtements remarquables). Précisent que la couverture du bâtiment B.19 est en ardoises naturelles et non fibrociment (à vérifier).

Réponse de la commune :

Les travaux sur les bâtiments remarquables sont soumis au règlement de la zone Uh (implantation, gabarit, aspect, clôtures, etc.), mais aussi aux prescriptions du chapitre « III.2. Constructions remarquables » des dispositions générales (matériaux, percements, etc.).

En ce qui concerne le bâtiment B19, il est indiqué sur la fiche « Maison bourgeoise en brique, couverte en ardoise ». C'est donc en phase avec l'observation de M. Grébonval.



M. Letailleur

Dépôt sur le registre d'enquête :

⑦ Visite de M. Achille Letailleur relative à la
Construction achetée par lui des parcelles
F0554, F0556 et F0551, sur frange
l'Archevêque, en limite immédiate des parcelles
classées U entre les routes de Noyers et d'Écouis.
(Note d'acte à venir à l'attention
du Commissaire Enquêteur)

1^{er} courrier déposé :

A l'attention de Mme Le Maire et Mr le Commissaire Enquêteur

Suite à la révision du PLU nous souhaitons avoir la possibilité de faire 4 terrains constructibles sur les parcelles 2700F0584 – 2700F0556 et 2700F0551.

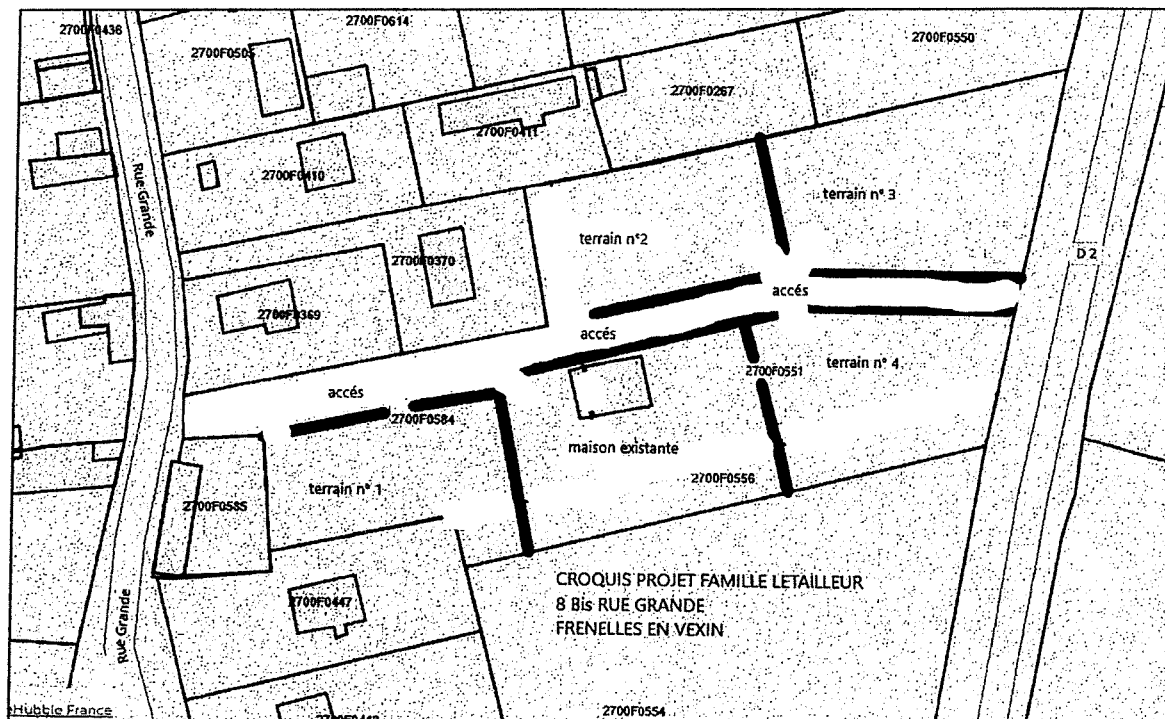
Vous trouverez ci-joint le croquis de l'éventuel projet concernant notre demande.

Cordialement

Mr et Mme Henri LETAILLEUR

PO

Mr Achille LETAILLEUR



La commune souhaite rappeler en premier lieu la nécessité et l'obligation de s'inscrire dans une trajectoire foncière économe, telle qu'elle est attendue par la loi Climat et Résilience et le projet de SCOT de Seine Normandie Agglomération (dont l'enquête publique est également terminée).

Pour le PLU de Frenelles en Vexin, il est primordial d'anticiper l'entrée en vigueur du futur SCOT, et notamment de ses objectifs fonciers (attention, le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de mise en conformité dans un délai d'un an, en cas d'incompatibilité).

Frenelles en Vexin fait partie du groupe des 17 communes rurales du plateau des Andelys, pour lesquelles le SCOT détermine :

- Une enveloppe globale de 3,4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2026 et 2036, puis 1 hectare entre 2036 et 2046, pour les opérations en extension de l'urbanisation.
- Une enveloppe globale de 5,1 ha 2026-2036 + 0,9 ha 2036-2046 pour les extensions à vocation économique.

Il s'agit d'enveloppes globales, qu'il faut « partager » entre les 17 communes rurales du plateau des Andelys. Une « proratisation / extrapolation » a été faite, partant du constat que Frenelles en Vexin est de loin la plus grande commune du groupe, avec 20% de la population, et qu'elle fait partie des 14 communes disposant d'un document d'urbanisme (quand, à contrario 4 villages voient leur développement limité par l'application du Règlement National d'Urbanisme).

C'est de cette manière que le PLU de Frenelles en Vexin a déterminé l'objectif de limitation de la consommation foncière à 0,8 ha pour les extensions de l'urbanisation à vocation mixte entre 2021 et 2040. Les avis des PPA ont permis de confirmer la cohérence de cette approche avec les politiques nationales et la justesse de l'anticipation du futur SCOT.

2. Analyse de la situation des parcelles F584, F556 et F551

Le tracé de la zone Uh de Fresne-l'Archevêque a été délimité autour des constructions existantes, ce qui inclut la parcelle F584 et la partie de la parcelle F551, jusqu'à l'arrière de la maison existante.

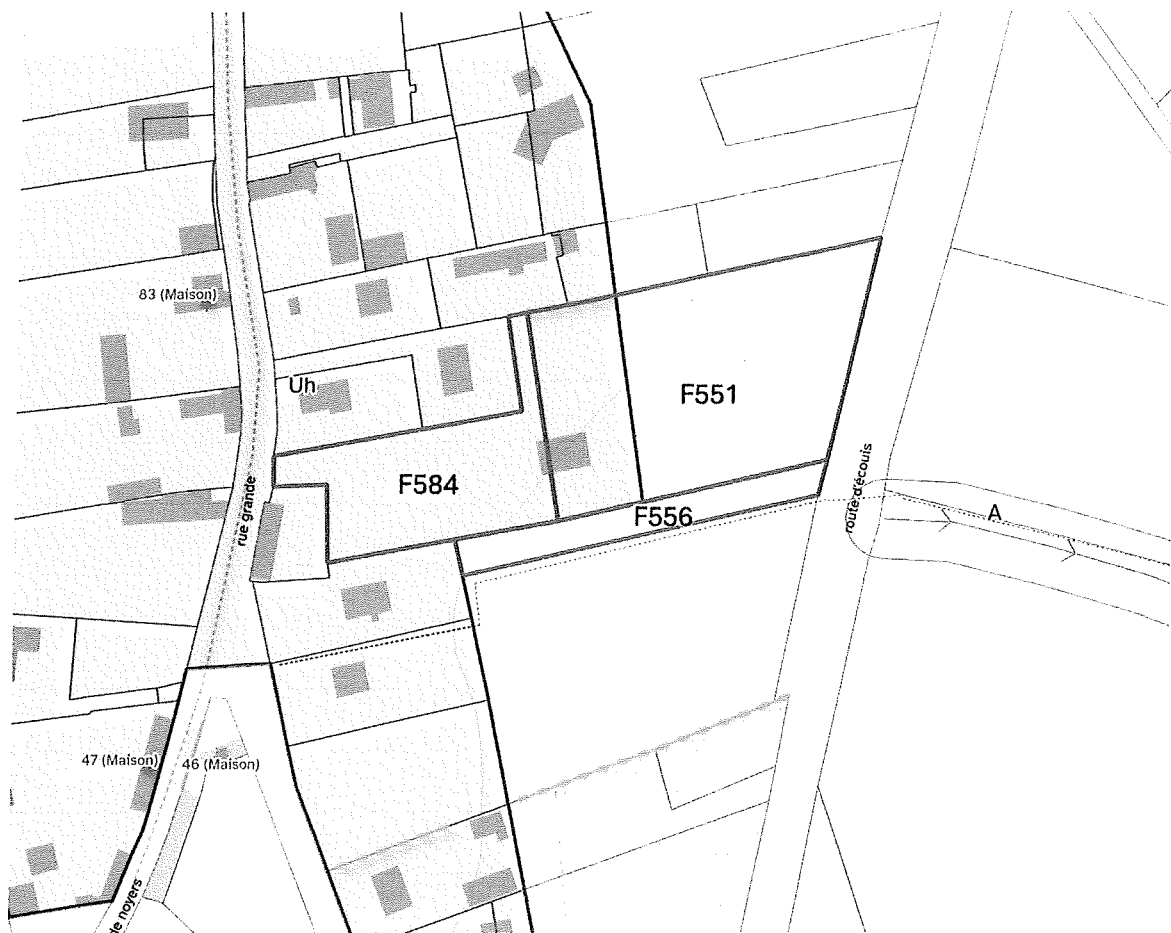
En conséquence, le terrain noté n°1 sur le plan envoyé par M. Letailleur est constructible. Une partie du terrain noté n°2 l'est également, jusqu'au prolongement de la haie délimitant le fond de la propriété marquée « maison existante ».

Mais il n'est pas possible d'agrandir davantage la zone constructible ici, pour les raisons suivantes.

Comme nous venons de le voir, le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible. Frenelles en Vexin n'est pas en capacité d'étendre davantage ses surfaces constructibles.

De plus, même si les parcelles F556 et F551 sont contiguës au tissu urbanisé de Fresne-l'Archevêque, elles présentent des défauts qui ont motivé leur classement en zone non constructible :

- Elles sont situées le long de la D2, qui supporte un trafic non négligeable entre Écouis et Les Andelys. Les véhicules y roulent vite, si bien que les nuisances sonores sont réelles, et qu'il serait mal avisé d'y exposer de nouveaux habitants.
- Le territoire de Fresne-l'Archevêque est caractérisé par un paysage ouvert et horizontal, où la vue porte loin, tout en s'accrochant aux nombreux boisements qui ponctuent le territoire agricole. C'est vrai ici, où la végétation d'accompagnement des lisières du village forme un premier plan qualitatif le long de la D2. Il est important, pour conserver cette qualité paysagère, de ne pas créer une excroissance bâtie incohérente avec la silhouette urbaine du village, et qui viendrait la banaliser.
- Le plan dessiné par M. Letailleur prévoit un double accès, sur la rue Grande et sur la D2. Un tel accès sur la route départementale sera interdit par le département.



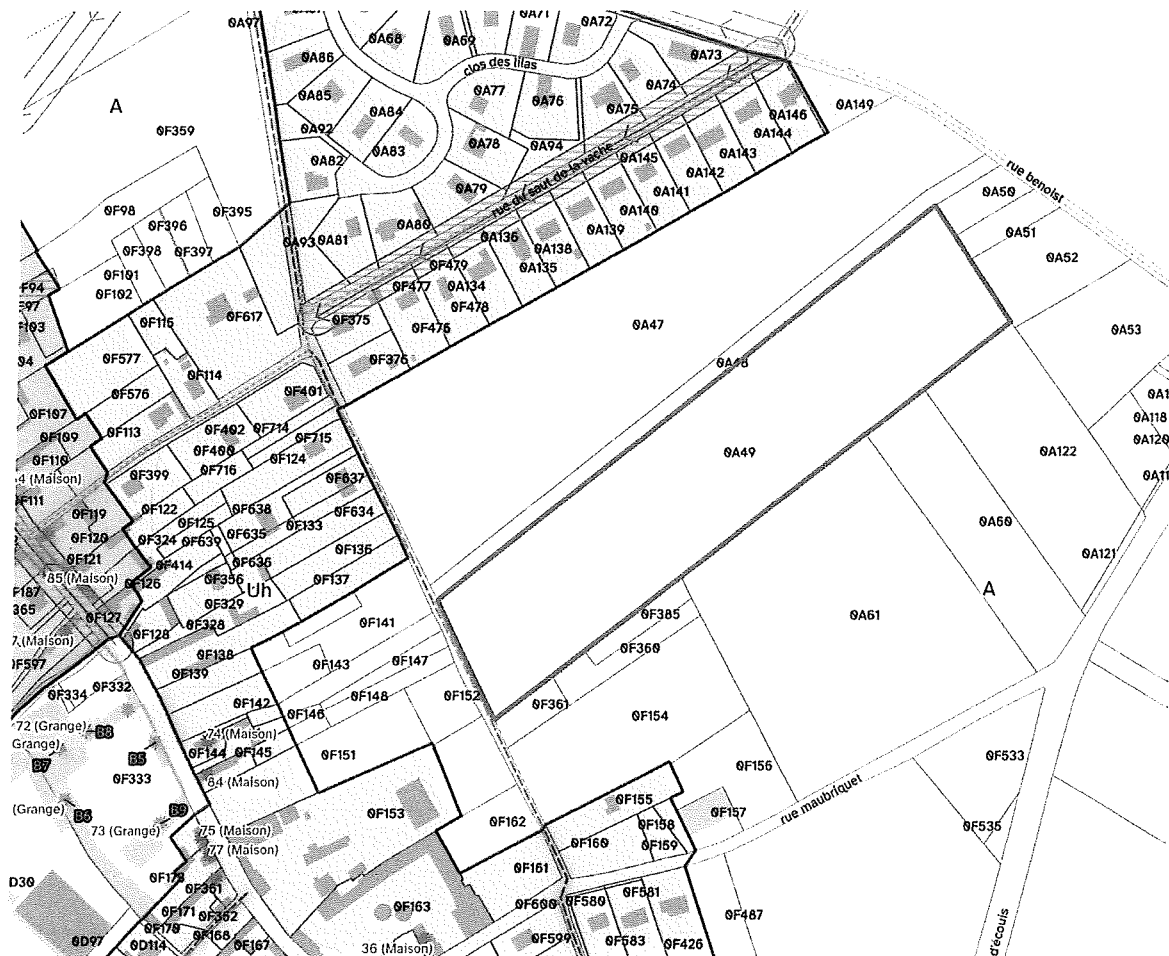
Parcelles F584, F556 et F551

Zone constructible



Vue depuis la D2

3. Analyse de la situation de la parcelle A49



Parcelle A49

La parcelle A49 n'est pas contiguë avec le reste des zones urbanisées du village, même dans la partie sud-ouest (objet de la demande de M. Letailleur). Son urbanisation viendrait créer une forme de mitage bâti à proximité du tissu urbanisé de Fresne-l'Archevêque.

Le PLU repose sur un principe de consolidation des zones déjà urbanisées, en cohérence avec le Code de l'urbanisme :

- Article L101-2 du Code de l'urbanisme, qui impose notamment la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels et agricoles ;
- Articles L151-4 et L151-5, qui obligent à justifier les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain dans le PLU ;
- Articles L151-11 à L151-13 relatif au zonage des espaces agricoles et naturels, qui en encadrent strictement la constructibilité, limitent les constructions nouvelles à celles strictement nécessaires à l'activité agricole ou forestière et évitent ainsi la dispersion de l'habitat dans les espaces non urbanisés.

Ajoutons que :

- La loi Climat et Résilience (2021) a introduit le principe du zéro artificialisation nette (ZAN), qui renforce la lutte contre le mitage ;
- Le SCOT, avec lequel le PLU doit être compatible, interdit le mitage.

Ajoutons que la parcelle A49 fait l'objet d'une déclaration d'exploitation agricole à la PAC, et que son urbanisation serait dommageable à l'activité agricole du territoire.

Enfin, il est important de préciser que le chemin de la vallée n'est que partiellement carrossable, et qu'il serait donc nécessaire de le reprendre jusqu'au droit de la parcelle pour assurer une desserte suffisante (chemin enherbé après les dernières maisons). Ce coût n'est pas acceptable pour la collectivité.

Pour conclure, il faut redire que ce sont les importantes contraintes issues des lois actuelles (ZAN) qui ont conduit la commune à fortement limiter les zones constructibles. Ce contexte législatif et réglementaire pourrait bien-sûr évoluer. La commune y restera attentive, pour le cas échéant réévaluer les choix opérés dans le PLU si une nouvelle loi plus permissive venait à être votée.

M. De Sutter

Dépôt sur le registre d'enquête :

Bastia De Sutter - 5 rue du vert buisson - Léomesnil

- volonté de maintenir en terrain constructible les dents creuses de Léomesnil, ainsi que les parcelles ZB 45 et ZB 46 en prolongement des habitations actuelles
- Haie référencée entre la parcelle ZB 7 et ZB 9 correspond à un roncier
- les murs "remarquables" référencés à Léomesnil n'ont rien de remarquables (une partie des murs sont en briques classiques et prêts à tomber). Seule une partie du linéaire ~~est~~ peut être considérée comme remarquable
- Haie entre les parcelles ZB 8 et ZB 26 n'existe plus \Rightarrow à déréférencer
- le bâti remarquable N° 32 n'est pas un manoir mais une maison d'habitation.

Réponse de la commune :

1. Classement du hameau de Léomesnil en zone non constructible

Pour rappel, la définition des zones urbaines a été opérée en compatibilité avec le SCOT, qui dit que les enveloppes urbaines correspondent à l'ensemble des espaces artificialisés (bâti ou non) présentant une continuité et une certaine compacité, de taille suffisante pour être confortés par de nouvelles constructions : « L'enveloppe urbaine est définie comme un périmètre, constitué des « abords » (zone tampon de 50 mètres autour des bâtiments existants à l'arrêt du SCOT, puis, réduite de 25 mètres) d'un groupe d'au moins 30 bâtiments principaux (seuil indicatif du nombre de bâtiments qui permet aux hameaux d'avoir un noyau historique et une organisation urbaine (notamment, plusieurs voies) distants de moins de 100 mètres les uns des autres ». Les constructions à usage agricole doivent être classées en zone agricole. Elles ne sont donc pas prises en compte dans le dessin des zones tampons.

Le hameau de Léomesnil, avec une petite trentaine de constructions principales, est juste à la taille critique exigée par le SCOT être susceptible d'une qualification en zone urbaine. Mais ce petit hameau est éloigné des autres

parties du village, et son renforcement n'irait pas dans le sens d'un accueil raisonné de nouveaux habitants dans les zones urbaines constituées, dans un souci d'accès aux services existants, de bonne gestion des réseaux publics, de rationalisation des déplacements (ramassages scolaires, ramassage des ordures ménagères, accès aux services, à l'emploi, etc.). Le hameau de Léomesnil a donc été classé en zone agricole, mais bénéficie des nouveaux dispositifs permettant les extensions et annexes aux habitations existantes, ainsi que la possibilité de changer de destination certaines constructions anciennes de qualité.

Mais il faut redire que ce sont les importantes contraintes issues des lois actuelles (ZAN) qui ont conduit la commune à fortement limiter les zones constructibles. Ce contexte législatif et réglementaire pourrait bien sûr évoluer. La commune y restera attentive, pour le cas échéant réévaluer les choix opérés dans le PLU si une nouvelle loi plus permissive venait à être votée.

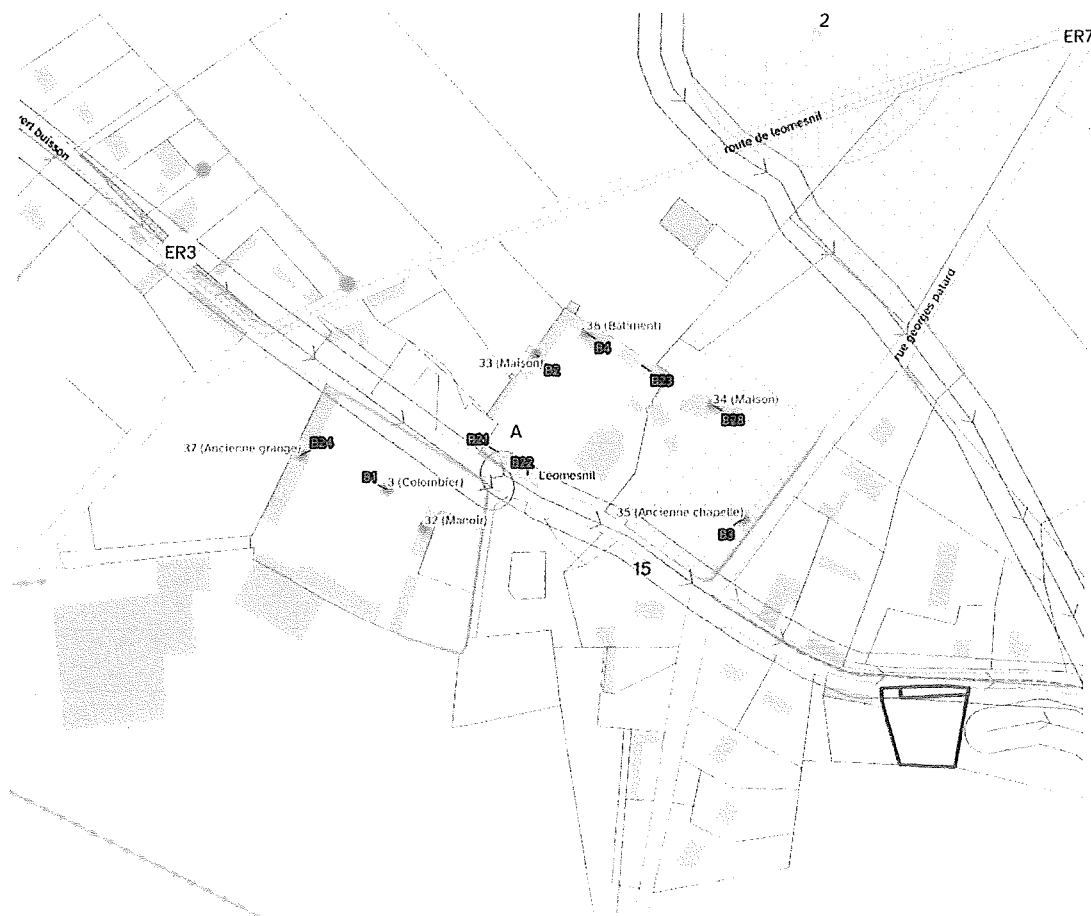
2. Cas des parcelles ZB45 et ZB46

Rappelons que le SCOT et la loi Climat et Résilience (ZAN) brident fortement les capacités de la commune à mobiliser du foncier non bâti pour le rendre constructible.

Face à un cadre contraint (capacité maximale de 0,8 ha en extension pour l'habitat), la commune a dû faire des choix. Le développement urbain a naturellement été priorisé autour des villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles. Ce type de développement urbain autour des villages bien constitués optimise le foncier mobilisé, limite l'étalement urbain, tout en offrant les meilleures conditions d'accueil aux futurs habitants (accès aux services).

Ce choix de prioriser le développement urbain sur villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles a été fait en cohérence avec le SCOT.

Les parcelles ZB45 et ZB46 formeraient une urbanisation en extension du hameau de Léomesnil, non cohérente avec cette stratégie et les obligations qui incombent à la commune (SCOT et ZAN).



Parcelles ZB45 et ZB46

3. Haies entre les parcelles ZB7 et ZB9

Effectivement, elle n'aurait pas dû être repérée en tant que haies à protéger. Elle sera déclassée.

4. Murs remarquables à Léomesnil

Les murs remarquables autour de la propriété de M. De Sutter seront supprimés.

5. Haies entre les parcelles ZB8 et ZB26

Effectivement, elle n'aurait pas dû être repérée en tant que haies à protéger. Elle sera déclassée.

6. Bâtiment remarquable n°32

La dénomination sera changée dans le PLU approuvé.

Mme Lefevre

Rapport d'entretien téléphonique

— Entretien téléphonique avec Mme M.L. Lefevre (résidence Les Cottages, à Corry), qui s'interroge sur les contraintes qui pourraient s'appliquer au remplacement d'une clôture mitoyenne endommagée (thuyas au fin de vie) par un ~~mur~~ mur (aggloméré, enduit etc...)

Réponse de la commune :

Dans le secteur Uh, en limites séparatives, le PLU demande de conserver les haies vives traditionnelles d'essences locales. Les haies de thuya peuvent donc être arrachées.

Pour les nouvelles clôtures, le PLU demande simplement de ne pas utiliser de parpaings non enduits et de plaques de béton.

Attention, ces règles simplifiées ne sont valables qu'entre voisins. Le long du domaine public, des dispositions spécifiques ont été imposées pour garantir la qualité urbaine.

Mme Lavallée-Cianfarani

Courrier déposé :

Madame Le Maire,

bonjour,

je viens vers vous car il va y avoir prochainement une réouverture du PLU dans notre commune.

Ayant eu connaissance des projets qui vont un peu plus dynamiser notre commune.

Je vous fait également la demande d'étudier mes terrains parcelles n°180 et 184 chemin de la Forge, à 27150 Frenelles en Vexin.

Je souhaiterai que ceux-ci passent constructibles. Voir ce qui peut être possible. Etant situés à proximité de constructions déjà existantes.

Ces terrains n'ayant actuellement aucunes utilités. Cela pourrait permettre une nouvelle construction pour la vie de notre village.

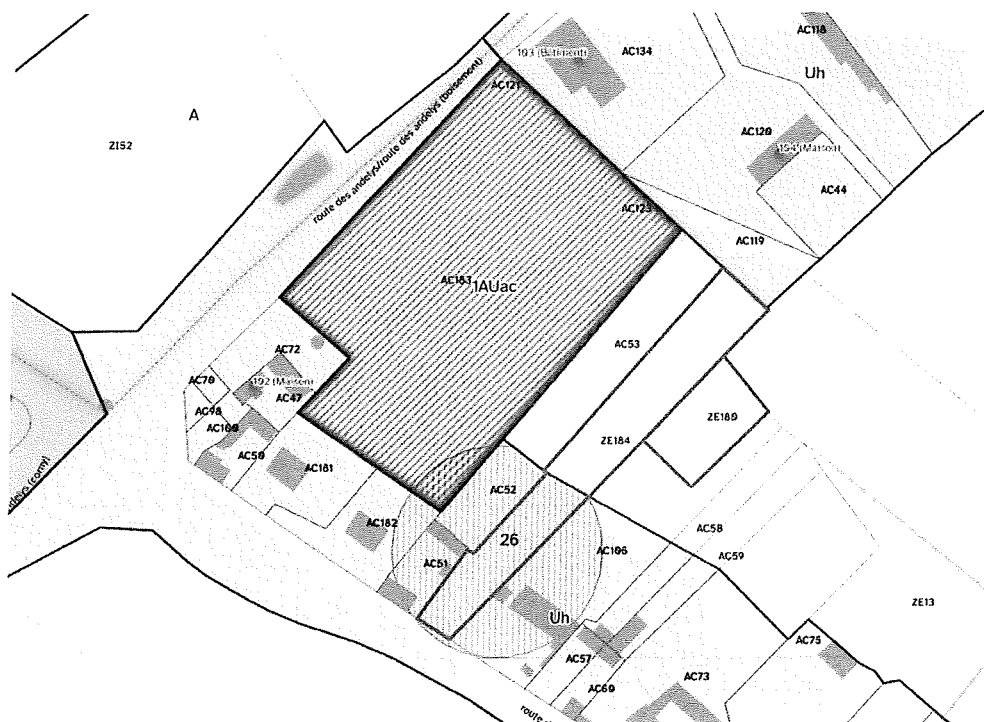
Avec mes remerciements anticipés, étant convaincu que vous ferrez le nécessaire.

dans l'attente,

bien cordialement.

Emilie Lavallée- Cianfarani

Réponse de la commune :



Parcelles ZE180 et ZE184

La parcelle ZE184 est partiellement en zone Uh, dans sa partie située au droit de la D6014 et dans la profondeur de l'urbanisation mitoyenne. Attention à la présence d'une cavité souterraine, qui doit être traitée avant toute construction.

La partie arrière de la parcelle ZE184 et la parcelle ZE180 sont situées en extension de l'urbanisation.

Rappelons la nécessité et l'obligation de s'inscrire dans une trajectoire foncière économe, telle qu'elle est attendue par la loi Climat et Résilience et le projet de SCOT de Seine Normandie Agglomération (dont l'enquête publique est également terminée).

Pour le PLU de Frenelles en Vexin, il est primordial d'anticiper l'entrée en vigueur du futur SCOT, et notamment de ses objectifs fonciers (attention, le code de l'urbanisme prévoit l'obligation de mise en conformité dans un délai d'un an, en cas d'incompatibilité).

Frenelles en Vexin fait partie du groupe des 17 communes rurales du plateau des Andelys, pour lesquelles le SCOT détermine :

- Une enveloppe globale de 3,4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2026 et 2036, puis 1 hectare entre 2036 et 2046, pour les opérations en extension de l'urbanisation.
- Une enveloppe globale de 5,1 ha 2026-2036 + 0,9 ha 2036-2046 pour les extensions à vocation économique.

Il s'agit d'enveloppes globales, qu'il faut « partager » entre les 17 communes rurales du plateau des Andelys. Une « proratisation / extrapolation » a été faite, partant du constat que Frenelles en Vexin est de loin la plus grande commune du groupe, avec 20% de la population, et qu'elle fait partie des 14 communes disposant d'un document d'urbanisme (quand, à contrario 4 villages voient leur développement limité par l'application du Règlement National d'Urbanisme).

C'est de cette manière que le PLU de Frenelles en Vexin a déterminé l'objectif de limitation de la consommation foncière à 0,8 ha pour les extensions de l'urbanisation à vocation mixte entre 2021 et 2040. Les avis des PPA ont permis de confirmer la cohérence de cette approche avec les politiques nationales et la justesse de l'anticipation du futur SCOT.

Ainsi, même si les parcelles ZE184 (partie arrière) et ZE180 sont contigües au tissu urbanisé de Saint-Jean-de-Frenelles, elles présentent des défauts qui ont motivé leur classement en zone non constructible :

- Leur accès est opéré par la D6014, qui supporte un trafic élevé (classée route à grande circulation et voie bruyante par arrêté préfectoral). Si le classement de la partie sud-ouest de la parcelle ZE184 s'impose au regard de son caractère de dent-de-crête entre les maisons voisines, il n'est pas pertinent d'autoriser davantage de constructions ici, et d'exposer les futurs occupants aux nuisances et risques liés à la D6014.
- L'accès passerait au-dessus de la zone où un indice de cavité souterraine a été identifié (indice n°26) ;
- Les parcelles sont proches de l'espace de réception dit « La Grange des Triplés » et du futur pôle agricole 1AUac, susceptibles eux aussi de générer des nuisances (notamment sonores). Il n'est pas pertinent de construire sur la partie arrière de la parcelle ZE184 et la parcelle ZE180, et d'exposer les futurs occupants aux nuisances de ces activités.

Pour conclure, il faut redire que ce sont les importantes contraintes issues des lois actuelles (ZAN) qui ont conduit la commune à fortement limiter les zones constructibles. Ce contexte législatif et réglementaire pourrait bien-sûr évoluer. La commune y restera attentive, pour le cas échéant réévaluer les choix opérés dans le PLU si une nouvelle loi plus permissive venait à être votée.

Madame le Maire
Aline BERTOU

