plan local d'urbanisme

Frenelles en Vexin

Rapport de présentation

Tome 2 – Justifications

Document arrêté par le conseil municipal le 16 décembre 2024

Chargé d'études

Perspectives
Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET 4

I. Justification du PADD 4
I.1. Du diagnostic au PADD 5
I.2. Orientation n°1 du PADD : Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver 8
I.3. Orientation n°2 du PADD : Organiser une croissance démographique et une évolution de l'offre en équipements et services en phase avec la place de Frenelles en Vexin dans la structuration du territoire 22
I.4. Orientation n°3 du PADD : Poursuivre les efforts engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire 31
I.5. Orientation n°4 du PADD : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette » 35

II. Justification du règlement et des OAP 39
II.1. Du PADD au règlement et aux OAP 39
II.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation 42
II.3. Justification du règlement graphique (plan de zonage) 50
II.4. Justification du règlement écrit 77
II.5. Évolutions par rapport aux anciens documents d'urbanisme 90

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL 94

I. Préparation de l'évaluation environnementale 94
I.1. Contexte règlementaire 94
I.2. Organisation de l'évaluation environnementale 95
I.3. Méthodologie de l'évaluation environnementale 96
I.4. Choix des secteurs à enjeux 101

II. Articulation avec les législations et règlementations nationales ou supra-communales 105
II.1. Projet de SCOT de SNA 105
II.2. SRADDET Normandie 111
II.3. SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 114
II.4. PLH de SNA 115
II.5. PGRI du bassin Seine Normandie 117
II.6. PCAET de SNA 118

III. Explication des choix au regard de l'environnement 119
III.1. Incidence sur les zones Natura 2000 119
III.2. Sensibilités environnementales des secteurs à enjeux 120
III.3. Choix et principes d'aménagement retenus pour le secteur S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque 133
III.4. Choix et principes d'aménagement retenus pour le secteur S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles 135
III.5. Choix et principes d'aménagement retenus pour le secteur S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg 137
III.6. Choix et principes d'aménagement retenus globalement pour les zones constructibles du PLU de Frenelles en Vexin 138

IV. Mesures Eviter-Réduire-Compenser 142
IV.1. Mesures d'évitement 142
IV.2. Mesures de réduction 142
IV.3. Mesures de compensation 143
IV.4. Scénarii alternatifs non retenus 143

V. Incidences environnementales prévisibles 149
V.1. Hiérarchisation des enjeux environnementaux 149
V.2. Le scénario « fil de l'eau » : quelles conséquences environnementales en l'absence d'approbation du nouveau PLU de Frenelles en Vexin ? 152
V.3. Analyse des incidences du PLU 155
V.4. Incidence sur les zones Natura 2000 169

VI. Suivi du PLU 173

4EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET

I. Justification du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue la pièce centrale du PLU. Il définit, pour les 10-15 prochaines années, la **stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic**. Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte des spécificités de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions règlementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire. D'après l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

> Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
>
> 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
>
> 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
>
> [...] le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
>
> Lorsque le territoire [...] exposé au recul du trait de côte, les orientations générales [...] prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

L'élaboration du projet de développement communal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

> 1° L'équilibre entre :
>
> a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
>
> b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
>
> c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
>
> d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
>
> e) Les besoins en matière de mobilité ;
>
> 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
>
> 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
>
> 4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

L'exposé et la justification des choix retenus pour établir le PADD, objets du présent chapitre, sont rédigés dans les pages qui suivent selon la trame du PADD (4 orientations générales regroupant les différents objectifs).

I.1. Du diagnostic au PADD

Le tableau ci-dessous montre à quels enjeux du territoire répondent les différents objectifs du PADD :

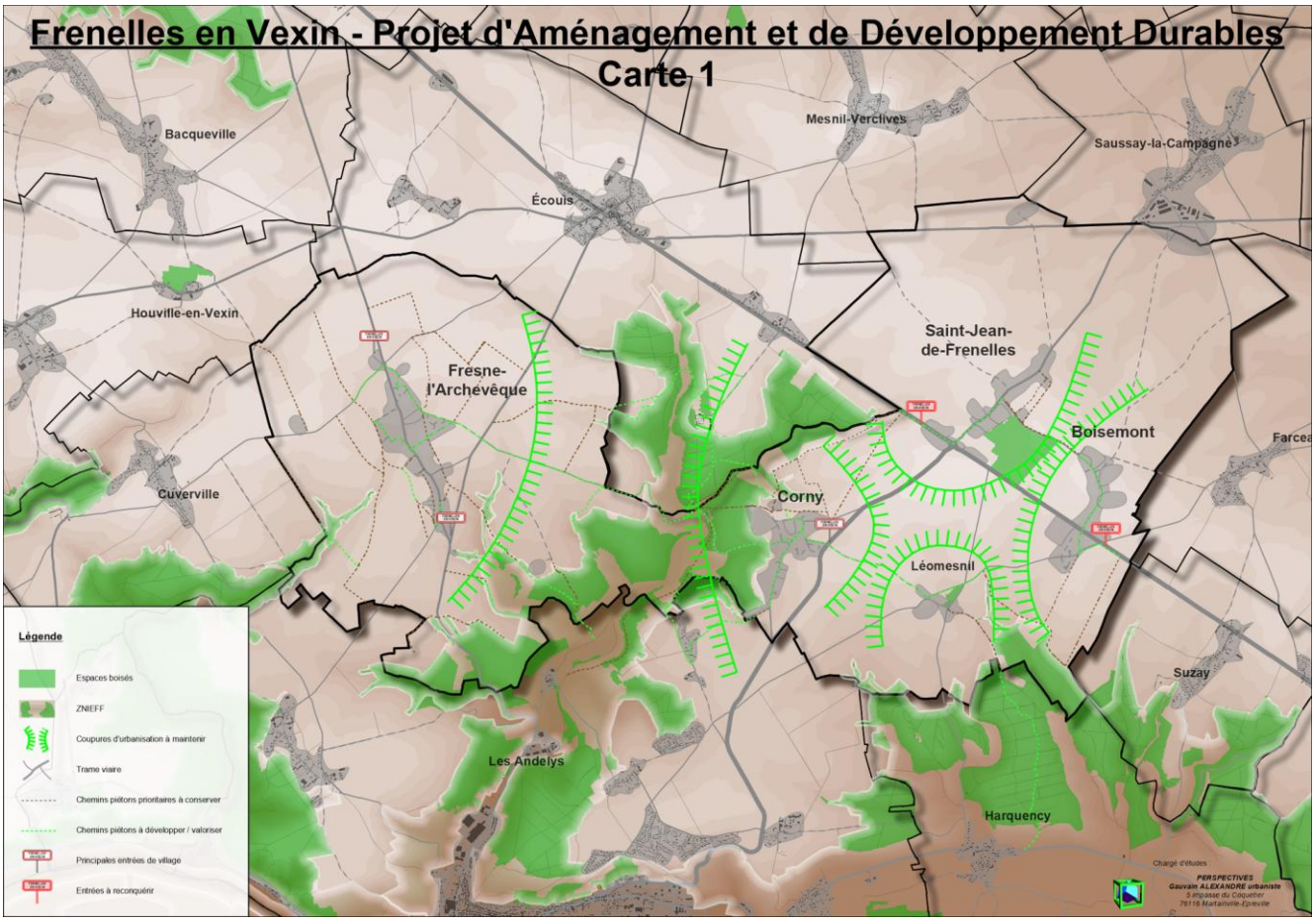
Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
Orientation n°1 : Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver	Objectif n°1.1 : Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique	Une trame verte et bleue fonctionnelle, avec des milieux remarquables (ZNIEFF) participant aux réservoirs de biodiversité et aux grandes continuités écologiques Présence de nombreux éléments naturels permettant aux continuités écologiques « d'infuser en profondeur » dans le plateau autour des villages habités (boisements, réseaux de haies, mares, etc.)
	Objectif n°1.2 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	
	Objectif n°1.3 : Protéger les éléments remarquables du paysage : massifs boisés, alignements d'arbres, haies basses, vergers traditionnels, arbres isolés remarquables, mares, etc.	
	Objectif n°1.4 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village	Un paysage de plateau ouvert où le regard porte loin Des entrées de village de qualité variable (de bonne à dégradée)
	Objectif n°1.5 : Maintenir une agriculture forte, garante de la qualité des paysages et porteuse de services environnementaux	Un territoire marqué par l'agriculture (importantes surfaces agricoles, nombre élevé d'exploitants)
	Objectif n°1.6 : Valoriser l'architecture et le patrimoine	Des constructions anciennes minoritaires en nombre, mais capitales pour la qualité des villages

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	Objectif n°1.7 : Faciliter les déplacements doux	Un maillage piétonnier intéressant, mais qui peut encore être amélioré Des besoins de déplacement à modérer au profit des mobilités douces, au moins à l'échelle locale
	Objectif n°1.8 : Protéger les habitants des risques naturels	De nombreux risques naturels : risque d'inondation, d'effondrement de cavités souterraines, de retrait-gonflement des argiles, etc.
	Objectif n°1.9 : Faciliter la rénovation énergétique des bâtiments existants dans le respect de l'architecturale et des paysages du Vexin	Une majorité de constructions édifiées à une époque où les modes de constructions ne privilégiaient pas une isolation renforcée Diminuer les besoins énergétiques du territoire
	Objectif n°1.10 : Favoriser le recours aux énergies renouvelables	
	Objectif n°1.11 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique	
Orientation n°2 : Organiser une croissance démographique et une évolution de l'offre en équipements et services en phase avec la place de Frenelles en Vexin dans la structuration du territoire	Objectif n°2.1 : Prévoir la construction d'environ 4 à 5 logements par an	Un territoire attractif Mais qui subit des effets démographiques pesant sur l'évolution de la population communale (desserrement des ménages, renouvellement du parc de logements, etc.) Une population en léger déclin, jeune, mais en voie de vieillissement
	Objectif n°2.2 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles et des friches)	Une consommation d'espace à modérer Une ressource foncière en terres agricoles et naturelles à préserver D'importantes réserves foncières en renouvellement urbain mobilisables dans les villages (notamment à Fresne-l'Archevêque)
	Objectif n°2.3 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de quelques nouveaux logements en extension des urbanisations existantes	
	Objectif n°2.4 : Orienter la production de logements de manière à mieux répondre aux besoins des habitants tout au	Anticiper le vieillissement de la population Continuer de favoriser l'accès au logement des jeunes

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	long de leur parcours résidentiel	
	Objectif n°2.5 : Veiller à conserver une vacance faible des logements	Vacance faible des résidences principales de Frenelles en Vexin
	Objectif n°2.6 : Adapter l'offre en équipements publics aux besoins de la population	Présence limitée mais pas inexistante en services / commerces Des améliorations à envisager, notamment en matière d'accès aux soins
	Objectif n°2.7 : Conforter l'attractivité du territoire en poursuivant le développement des communications numériques	Déploiement récent de la fibre
Orientation n°3 : Poursuivre les efforts engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire	Objectif n°3.1 : Protéger et développer l'activité agricole	Un caractère rural très marqué, avec 17 sièges d'exploitations agricoles et des terres communales majoritairement dévolues aux activités agricoles Une ressource en terres agricoles et naturelles non renouvelable, à préserver
	Objectif n°3.2 : Développer le pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers de Saint-Jean-de-Frenelles	Diversifier les débouchés des productions afin de conforter l'économie agricole
	Objectif n°3.3 : Soutenir le commerce de proximité	Présence de commerces appréciés par les habitants
	Objectif n°3.4 : Encourager l'économie touristique	Jouer sur le charme rural de la commune et la diversité de ses paysages (plateau / vallée) pour renforcer l'activité locale
	Objectif n°3.5 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes, ainsi que le confortement des activités en place	Diversifier l'activité locale en évitant l'écueil du « village dortoir »
Orientation n°4 : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »	Objectif n°4.1 : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette », en compatibilité avec le SCOT	Une consommation d'espace à modérer Une ressource foncière en terres agricoles et naturelles à préserver
	Objectif n°4.2 : Optimiser l'utilisation foncière en	

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Lien avec les enjeux du diagnostic
	mettant en œuvre une densité minimale de 15 logements / hectare pour les opérations structurantes	

I.2. Orientation n°1 du PADD : Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver



Carte n°1 du PADD en appui de la 1ère orientation du PADD

Constat : Frenelles en Vexin, né de la fusion de Boisemont, Corny et Fresne-l'Archevêque le 1er janvier 2019, jouit d'un charme rural très apprécié par ses habitants, tout en bénéficiant de relations de qualité avec les territoires voisins. Les paysages sont caractéristiques du Vexin, avec ses grandes étendues d'openfield dominées par les cultures céréalières, quoique plus diversifiés à l'approche de la vallée séparant Corny de Fresne-l'Archevêque.

Ces paysages et cet environnement rural forgent une identité lisible, dont les caractéristiques doivent être préservées et les qualités renforcées.

I.2.1. Objectif n°1.1 : Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique

Ce premier objectif annonce que les milieux naturels d'intérêt écologique de Frenelles en Vexin doivent être protégés par le PLU. Les milieux concernés sont :

- La **ZNIEFF I de la carrière de la Charbonnière** : cette ancienne carrière d'extraction de marne constitue un milieu favorable au développement de diverses espèces végétales patrimoniales, typiques des coteaux calcaires.
- La **ZNIEFF I du bois et du coteau des Andelys** nord offre un biotope rare dans la région, avec un ensemble de bois et de pelouses calcicoles sèches qui « courent » de Fresne-l'Archevêque jusqu'aux Andelys (à Frenelles en Vexin, son périmètre se superpose à celui de la ZNIEFF II de la côte de la Roquette, les vallons d'Heuqueville et de Noyers).
- La **ZNIEFF II de la vallée du Gambon et le vallon de Corny** : il s'agit de l'ensemble des vallées et des vallons, formant un contraste intéressant aux plateaux agricoles. À Frenelles en Vexin, ce vaste ensemble recouvre des forêts (principalement chênaie ou feuillus mixtes) ainsi que des prairies de pentes et de fond de vallon. L'emprise de la ZNIEFF n'est toutefois pas entièrement naturelle, avec la présence d'excroissances du bourg de Corny dans le périmètre de la ZNIEFF ;
- La **ZNIEFF de type II de la côte de la Roquette, les vallons d'Heuqueville et de Noyers** : ce vaste ensemble est constitué de deux vallons boisés reliés par des coteaux surplombant la Seine, et dont une extrémité (vallon des Noyers) pénètre le territoire de Frenelles en Vexin au sud de Fresne-l'Archevêque.

Les ZNIEFF à Frenelles en Vexin

1. Le tracé des ZNIEFF concerne principalement la **vallée sèche entre Corny et Fresne-l'Archevêque** (ZNIEFF II de la vallée du Gambon et le vallon de Corny et ZNIEFF I de la carrière de la Charbonnière sur Frenelles en Vexin).

Il s'agit d'**espaces naturels, destinés à être classés en zone non constructible** du PLU (zone naturelle ou agricole, en fonction de l'usage des sols). Les gîtes construits à l'ouest du parc du château de Corny font exception, en ce qu'ils forment la seule « incursion » de la zone urbanisée dans la ZNIEFF.

2. Au sud de **Léomesnil**, la vallée du Seigneur, le bois Bouvry et le Vert Buisson sont couverts par la ZNIEFF II de la vallée du Gambon et le vallon de Corny. Il s'agit d'**espaces entièrement naturels**,

destinés à être classés en zone non constructible du PLU (zone naturelle ou agricole, en fonction de l'usage des sols).

3. Au sud-ouest de Fresne-l'Archevêque, la **vallée du Chouquet** forme la limite de l'extension du vallon des Noyers. Elle est destinée à être classée en **zone non constructible** du PLU (zone naturelle). Ce classement doit toutefois exclure la station d'épuration communale, installée ici depuis 1994.

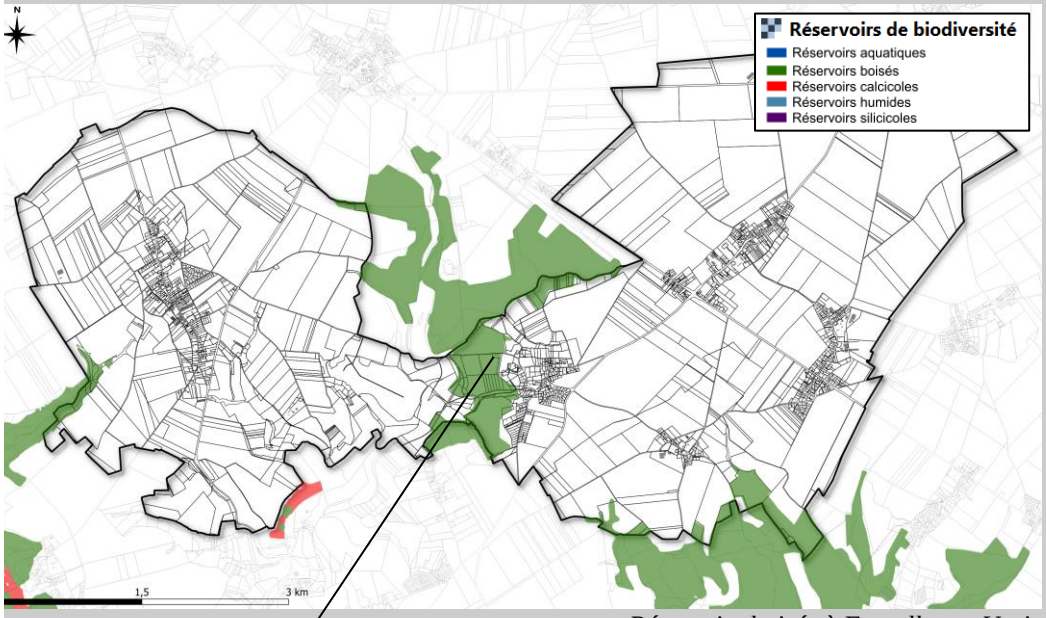
I.2.2. Objectif n°1.2 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue

Tout au long de leur vie, les animaux ont besoin de se déplacer pour se nourrir, se reproduire ou conquérir de nouveaux territoires. Les plantes aussi se propagent par leur pollen ou leurs graines. La conservation de la biodiversité s'oriente de plus en plus vers une **approche globale**, intégrant ces déplacements d'un milieu à un autre : c'est le concept de « **continuités écologiques** ».

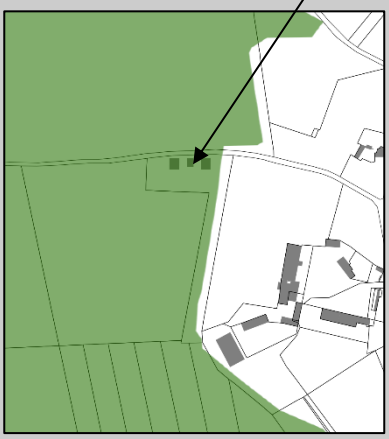
Pour préserver la biodiversité, il faut **réduire la fragmentation des milieux et préserver les continuités écologiques** (réservoirs de biodiversité et corridors qui les relient). L'ensemble constitue la trame verte et bleue.

Le PADD pose les principes directeurs de ces politiques environnementales sur le territoire de Frenelles en Vexin :

Protection des réservoirs de biodiversité	Le PLU **protège les réservoirs de biodiversité**, à savoir les lieux d'habitat et de reproduction faunistique et floristique, par un classement en zone non constructible du PLU (zone naturelle ou agricole, en fonction de l'usage des sols).

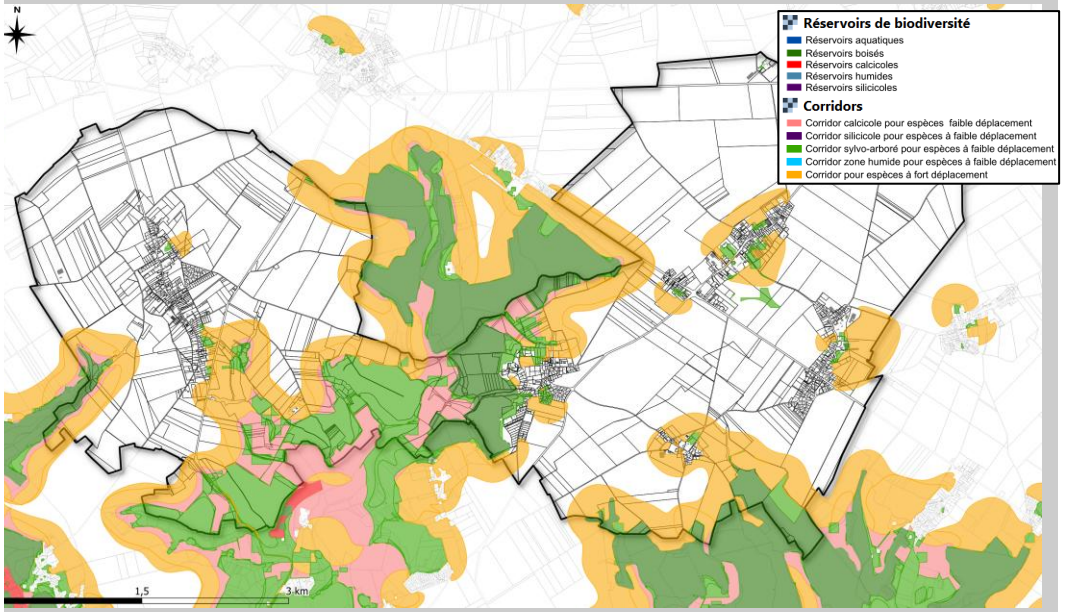


Réservoirs boisés à Frenelles en Vexin



À Frenelles en Vexin, les réservoirs de biodiversité sont en grande majorité couverts de **boisements**, que le PLU protège en tant que milieux-supports à la biodiversité.

Mais attention, les gîtes construits à l'ouest du parc du château de Corny étaient classés en zone UR (Zone urbaine d'activités de réceptions-séminaires) dans l'ancien PLU de Corny, bien qu'ils aient été repérés en tant que réservoir boisé. Le zonage urbain est conservé dans le nouveau PLU.

Maintien des coupures d'urbanisation	L'urbanisation de Frenelles en Vexin est repartie en **quatre villages** (Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles), un hameau (Léomesnil) et des écarts bâtis (La Heunière, Sauvagemare). Ces **différentes entités urbaines sont séparées les unes des autres par des espaces naturels ou agricoles**, formant des transitions paysagères et des espaces favorables à la biodiversité (notamment la vallée sèche entre Corny et Fresne-l'Archevêque). Cette séparation est également observée vis-à-vis des urbanisations des villages limitrophes, à l'écart de Frenelles en Vexin. Ces espaces de transition sont préservés par le PLU, qui ne permet le **classement en zone constructible qu'à l'intérieur et en continuité immédiate des villages**. En particulier, le hameau de Léomesnil et les écarts bâtis de La Heunière et de Sauvagemare sont protégés par un classement en espace agricole du PLU.
Maintien des fonctionnalités des corridors écologiques	**Les corridors écologiques** enrobent les réservoirs de biodiversité et sont **majoritairement inscrits dans les espaces naturels et agricoles**. Ils **touchent ponctuellement les zones urbaines des villages**, sans que cela ne vienne réduire leurs fonctionnalités écologiques :  *Corridors boisés à Frenelles en Vexin* - Boisemont : un corridor fort déplacement recouvre quelques parcelles urbanisées, déjà classées en zone constructible UA et AUa (constructions réalisées) dans l'ancien PLU. Un zonage urbain est conservé dans le nouveau PLU ; - Corny : les corridors sont plus développés autour du village de Corny, compte tenu de sa proximité avec la vallée sèche. Ces corridors se superposent à plusieurs parcelles bâties, que l'ancien PLU avait déjà classées en zone constructible. Le zonage urbain est conservé dans le nouveau PLU ; - Fresne-l'Archevêque : les principaux corridors sont situés au sud, dans l'extension de la vallée sèche. Quelques parcelles déjà urbanisées sont partiellement concernées. Au nord du village un corridor déconnecté des autres continuités écologiques correspond notamment au parc d'une grande propriété, où une densification raisonnée est envisageable ; - Saint-Jean-de-Frenelles : un corridor fort déplacement et un corridor boisé touchent quelques parcelles déjà urbanisées et déjà classées en zone

	constructible UA et UF dans les anciens PLU de Boisemont (au nord) et Corny (au sud). Le zonage urbain est conservé dans le nouveau PLU. Les secteurs de développement urbain sont localisés à l'écart des corridors écologiques.
Préservation des éléments naturels relais de déplacement écologiques	Grâce au PLU, les élus souhaitent **protéger le patrimoine naturel, relais des déplacements écologiques** : forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, vergers, pelouses et propriétés paysagères. Ce patrimoine naturel forme un maillage écologique précieux dans un territoire de grandes cultures en openfield comme le Vexin. Il est le support privilégié pour la mobilité des espèces (oiseaux, mammifères, insectes, pollens, etc.). Signalons que ces éléments présentent non seulement un intérêt écologique, mais sont essentiels à la qualité des paysages et sont bénéfiques pour la lutte contre les inondations.
Développement des fonctionnalités de la trame verte et bleue	Au-delà des principes de protection énoncés précédemment, les élus souhaitent **améliorer les fonctionnalités de la trame verte et bleue** communale, car c'est une condition essentielle pour participer, à l'échelle de chaque commune, à la préservation et la restauration de la biodiversité ainsi qu'à l'adaptation aux changements climatiques. Voir l'OAP TVB.
Les nouvelles opérations d'aménagement devront être conçues de manière à participer à la trame verte et bleue	Les outils du PLU (règlement et OAP) devront concourir à la **création d'un urbanisme qualitatif et respectueux de l'environnement** sur les secteurs de projet, en : - Conservant des surfaces de pleine terre fonctionnelles ; - Confortant le maillage bocager (nouvelles plantations prévues en périphéries des secteurs de projets) ; - Gérant les eaux pluviales grâce à des techniques douces (noues enherbées, mares naturelles).
Utilisation d'essences végétales locales et lutte contre les espèces exotiques envahissantes	Le PLU veille à l'utilisation d'essences végétales locales, grâce aux obligations fixées par le règlement (avec liste d'essences en annexe). Le PLU proscrit l'emploi des espèces invasives (liste d'espèces invasives en annexe).

I.2.3. Objectif n°1.3 : Protéger les éléments remarquables du paysage : massifs boisés, alignements d'arbres, haies basses, vergers traditionnels, arbres isolés remarquables, mares, etc.

Au-delà de leur intérêt écologique de vecteur de la trame verte et bleue (confer objectif 1.2 ci-dessus), le PADD indique la nécessité de préserver les éléments remarquables du paysage (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, vergers, pelouses et propriétés paysagères) pour leur :

- **Valeur paysagère** : ces éléments diversifient les paysages d'openfield du Vexin, en leur évitant un caractère trop monotone ;
- **Participation au cadre de vie** : les éléments remarquables du paysage, qu'ils soient localisés sur les espaces publics ou dans les emprises privées, contribuent au caractère rural du village et bénéficient à tous les habitants ;

- **Capacité à tempérer les effets du changement climatique**, par des effets brise-vent, d'ombrage ou d'évapotranspiration (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés et vergers) ;
- **Réduction des risques d'inondation**, grâce à l'infiltration des eaux dans les sols et la formation d'obstacles aux ruissellements.

Éléments remarquables du paysage : verger / bâtiment remarquable à Boisemont

I.2.4. Objectif n°1.4 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village

Dans un paysage d'openfield comme le Vexin, le regard porte loin et les franges urbaines autour des villages et des hameaux sont visibles sur plusieurs kilomètres. Les évolutions envisagées dans le cadre du PLU doivent s'inscrire dans une logique de **respect de ces paysages et des silhouettes urbaines**, en :

- Veillant au maintien de la **qualité des paysages naturels et bâtis** qui façonnent et singularisent l'identité du territoire. Une attention particulière est portée aux entrées de village (notamment les entrées dégradées qui sont des lieux à reconquérir : RD6014 depuis Rouen et Paris) ;
- Maintenant les **éléments identitaires des paysages** locaux : forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares et vergers ;
- Préservant les **espaces naturels et agricoles formant un écrin autour des villages** ;
- Protégeant et valorisant le **patrimoine bâti vernaculaire**.

Une attention particulière doit être portée aux **secteurs de projet** (friche au nord de Fresne-l'Archevêque et zone économique à Saint-Jean-de-Frenelles), afin de **recréer de nouvelles lisières végétales** en ceinture des zones bâties à l'occasion de leur aménagement.

Lisières végétales autour des secteurs de projet (à gauche : projet résidentiel dans la friche de Fresne-l'Archevêque / à droite : zone d'activités para-agricole de Saint-Jean-de-Frenelles)

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

I.2.5. Objectif n°1.5 : Maintenir une agriculture forte, garante de la qualité des paysages et porteuse de services environnementaux

Le maintien d'une agriculture forte est crucial pour répondre aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux d'un territoire rural comme Frenelles en Vexin. En effet, l'agriculture y rend un nombre important de services :

Préservation de la qualité des paysages ruraux	Une agriculture active joue un rôle fondamental dans la gestion et la structuration des paysages. Les exploitations agricoles façonnent les territoires à travers la diversité des cultures, les haies, les prairies et les vergers, qui contribuent à l'identité visuelle et culturelle locale. C'est particulièrement vrai à Frenelles en Vexin avec les grands vergers récemment plantés entre Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles, ou les

	projets de plantation de haies (4 km prévus à court terme) en partenariat avec la fédération de chasse.
La régulation des cycles de l'eau	Les pratiques agricoles ont un impact sur la régulation des cycles de l'eau (ruissellements / infiltration des eaux pluviales). Par exemple, les plantations de vergers entre Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles ont permis une augmentation des surfaces perméables.
La séquestration du carbone	Les terres agricoles, notamment les prairies et les vergers, jouent un rôle important dans la captation du CO_2, participant ainsi à la lutte contre le changement climatique.
Alimentation durable et locale	Une agriculture forte garantit une production alimentaire de qualité, adaptée aux attentes des consommateurs en termes de santé et de durabilité. En soutenant les circuits courts et l'agriculture locale, on réduit l'empreinte écologique liée aux transports et on favorise l'accès à des produits sains et diversifiés. Ce point a fait l'objet d'une réflexion approfondie dans le PLU de Frenelles en Vexin, avec la volonté de développer un pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers, dans le prolongement des activités déjà présentes près du rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles (traiteur, distributeur de produits fermiers « Le Pallox », cidrerie « Le Pressoir d'Or ») : confer objectif 3.2.

Maintenir une agriculture forte est un enjeu central pour l'avenir de la commune. Elle est non seulement **garante de la qualité des paysages et du maintien des écosystèmes**, mais elle joue aussi un **rôle économique et social majeur**.

Avec une quinzaine de sites d'exploitation répartis sur son territoire, mettant en valeur près de 2 400 hectares en 2023, et avec la présence d'un important teillage de lin (et potentiellement un 2ème teillage avec l'arrivée du teillage du Neubourg dans l'ancienne entreprise Depeaux), Frenelles en Vexin est un pôle agricole majeur.

Ces activités ont façonné depuis des siècles les paysages, et continuent de le faire en suivant les évolutions de cette profession. C'est ainsi qu'à partir des années 1970, les évolutions de notre modèle agricole ont entraîné la disparition de prairies et l'arrachage des vergers, pourtant très nombreux autour des villages. Notons toutefois qu'à rebours des tendances nationales, la cidrerie a replanté une surface importante de vergers depuis sa création en 1987.

Aujourd'hui, le PLU doit assurer le maintien des activités agricoles en place, voire faciliter les nouvelles implantations. Une **attention particulière sera portée aux activités d'élevage**, dont l'influence sur le paysage et l'environnement locaux est décisive (gestion des prairies, entretien des vergers, mares, haies, etc.), mais pour lesquelles il existe un réel enjeu du « vivre ensemble à la campagne », avec la proximité des espaces résidentiels.

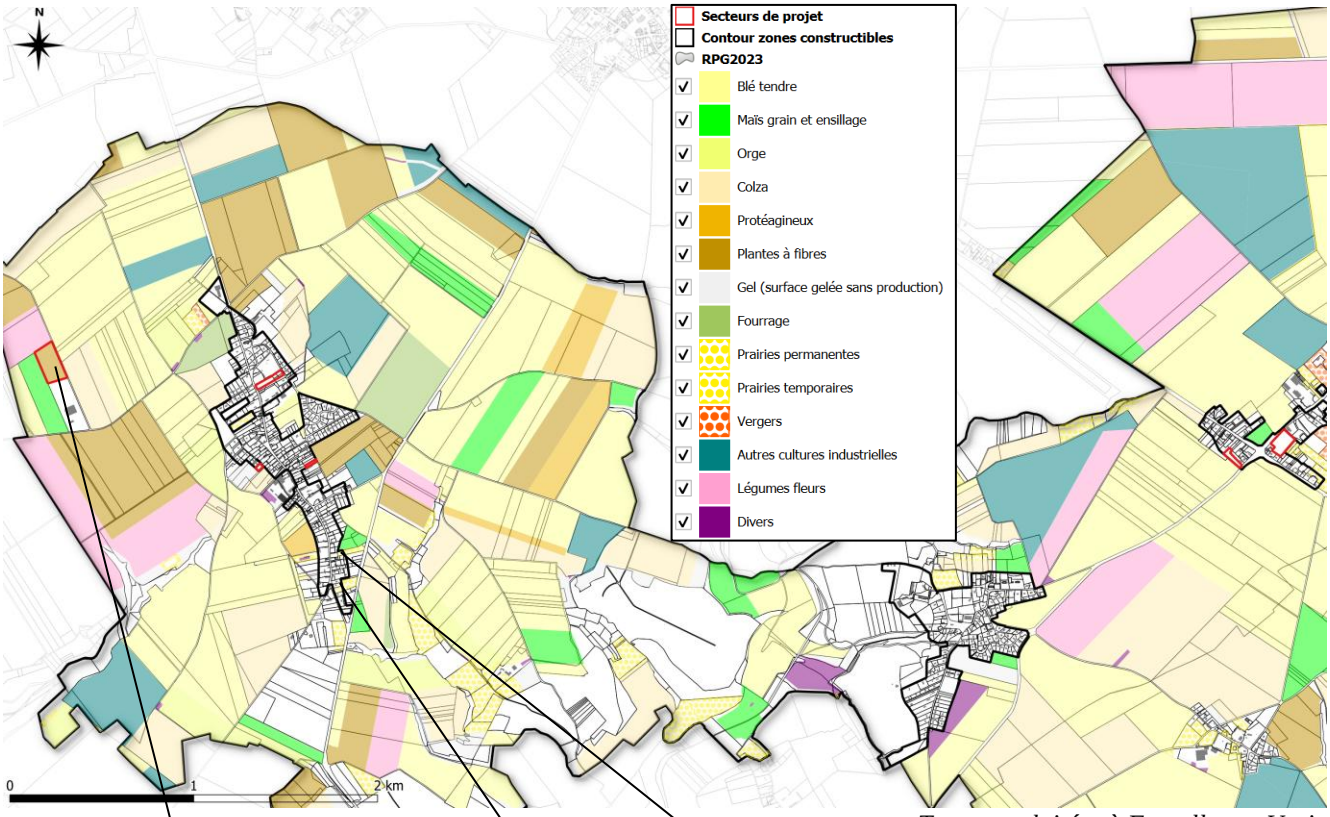
Un corps de ferme au centre de Fresne-l'Archevêque

L'objectif des élus, au travers du PLU, est de définir les conditions de maintien et de développement des activités agricoles, et d'améliorer la cohabitation entre les habitants et le monde agricole : respect des marges de **recul entre les structures d'élevage et les tiers**, **préservation du foncier agricole**, et notamment les terres les plus productives, **développement résidentiel à l'intérieur des villages ou en continuité directe avec eux**, préservation des voies assurant la circulation des engins agricoles.

Les **zones constructibles et les secteurs de projet sont globalement situés hors de terrains déclarés comme exploités par l'agriculture** (source Registre Parcellaire Graphique[1] 2023), à 3 exceptions près :

- Une emprise de **2,19 hectares** correspondant à la partie arrière de la parcelle E10 à Fresne-l'Archevêque. La parcelle E10 de 5,46 hectares appartient à l'**ancienne entreprise Depeaux**, qui n'occupait en pratique que la partie sud, soit environ 3,27 hectares. La partie arrière est englobée dans la zone constructible, car elle sera nécessaire au repreneur (le **teillage du Neubourg**, qui souhaite installer une nouvelle unité à Frenelles en Vexin pour étendre son maillage sur le territoire et consolider son outil agro-industriel au service de la filière linière). Cette partie arrière était mise à disposition d'un agriculteur par l'ancienne entreprise Depeaux jusqu'en 2023 (plantes à fibre). Depuis la cessation d'activité, il n'y a plus de locataire « agriculteur » ;
- Deux petites parcelles imbriquées dans la zone urbaine de Fresne-l'Archevêque (744 m² et 1515 m²).

[1] Le Registre Parcellaire Graphique est une représentation graphique de l'ensemble des parcelles contigües (ou îlots culturaux) des exploitations agricoles.



Terres exploitées à Frenelles en Vexin

Zoom sur l'ancienne entreprise Depeaux (futur teillage) et les deux terrains imbriqués dans le tissu résidentiel urbaine de Fresne-l'Archevêque

Enfin, les élus souhaitent encourager, grâce aux nouvelles possibilités offertes par la loi ELAN et grâce à l'autorisation de changement de destination de bâtiments ciblés par le PLU, les projets de **diversification d'activités pour valoriser le terroir** (vente directe, transformation, accueil touristique ...).

I.2.6. Objectif n°1.6 : Valoriser l'architecture et le patrimoine

Les élus ont pour ambition de définir, dans le PLU, un **cadre de référence pour la préservation du patrimoine vernaculaire** :

- **Protection et valorisation du patrimoine bâti vernaculaire** (églises, maisons en colombage, en brique, anciennes fermes, petits édifices, etc.) ;
- Attention aux opérations de **rénovation du bâti** existant, qui devront s'insérer correctement dans le paysage, en respectant l'identité du vexin eurois ;
- **Accompagnement de la densification** de l'urbanisation (constructions en dent-creuse, réhabilitation de bâtiments existants, recyclage de friches, etc.) ;
- Encadrement des **nouvelles constructions**, avec une architecture cohérente avec les tissus existants et leurs spécificités patrimoniales.

L'importance du petit patrimoine rural des zones agricoles est rappelée ici (confer objectif 1.5), car les opérations de reconversion d'anciens bâtiments agricoles par changement de destination sont également bénéfiques à la préservation de l'identité architecturale du village.

I.2.7. Objectif n°1.7 : Faciliter les déplacements doux

Le PLU de Frenelles en Vexin a été élaboré en parallèle de la définition d'un plan des chemins pédestres. Les élus souhaitent que le PLU serve d'appui à ce recensement des chemins fonctionnels et à améliorer, en garantissant le **maintien des itinéraires existants et en facilitant la création de nouveaux**.

Plan des chemins de Frenelles en Vexin

Le PADD cite plusieurs projets envisagés :

- **Boucles piétonnes** autour des villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque, Léomesnil et Saint-Jean-de-Frenelles, avec des portions existantes à réutiliser, voire à réaménager en cas de besoin et des parties à recréer (notamment à Fresne-l'Archevêque) ;
- **Liaisons entre les villages** :

  Corny → Fresne-l'Archevêque

  Boisemont → Léomesnil → Corny → Saint-Jean-de-Frenelles
- Mise en valeur de la **voie romaine** entre Corny et Les Andelys.

La voie romaine (chemin de l'empereur), depuis Corny vers Les Andelys

Certains chemins ne font que traverser Frenelles en Vexin, et prennent tout leur intérêt à une échelle intercommunale. C'est notamment le cas vers les communes d'Écouis, d'Harquency et des Andelys, avec lesquelles les élus envisagent de poursuivre la concertation pour prolonger ces itinéaires.

I.2.8. Objectif n°1.8 : Protéger les habitants des risques naturels

Le territoire de Frenelles en Vexin est impacté par les risques naturels :

- Risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- Risque d'inondation ;
- Retrait-gonflement des argiles.

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

L'aléa de retrait-gonflement des argiles peut entraîner des dégâts aux ouvrages, mais avec une intensité et une soudaineté moins importante que les aléas « cavités souterraines » et « inondation ». À ce jour, la doctrine préfectorale de gestion des risques n'implique pas de limitations des droits des sols dans les secteurs exposés. Le règlement du PLU se contente donc d'informer les pétitionnaires (article « II.4. Risque lié au retrait-gonflement des argiles » des dispositions générales).

I.2.9. Objectif n°1.9 : Faciliter la rénovation énergétique des bâtiments existants dans le respect de l'architecturale et des paysages du Vexin

Le PADD encourage la production d'énergie locale tout en optimisant les consommations énergétiques des ménages. Cela concerne :

- Les **panneaux solaires**, dont l'acceptabilité sera facilitée par la mise en place d'une règlementation respectueuse de l'architecture et du cadre de vie. Une attention forte sera portée aux architectures remarquables ;

  Le PLU encourage spécifiquement deux types de projets :

  - La pose de panneaux solaires sur les bâtiments agricoles, car leurs toitures offrent de grandes potentialités en matière de production d'électricité,
  - Les parcs éoliens de production d'électricité, susceptibles d'être implantés aux franges du territoire communal, à l'écart des zones résidentielles ;

- La **géothermie** (ces installations ayant l'avantage d'être discrètes – même si c'est moins vrai avec les pompes à chaleur) ;
- La **rénovation thermique** des logements existants, avec une attention forte aux architectures remarquables en cas de projet d'isolation par l'extérieur (pas d'isolation thermique par l'extérieur pour les immeubles identifiés au titre du L151-19), de remplacement des menuiseries, etc.).

I.2.10. Objectif n°1.10 : Favoriser le recours aux énergies renouvelables

Voir objectif n°1.9

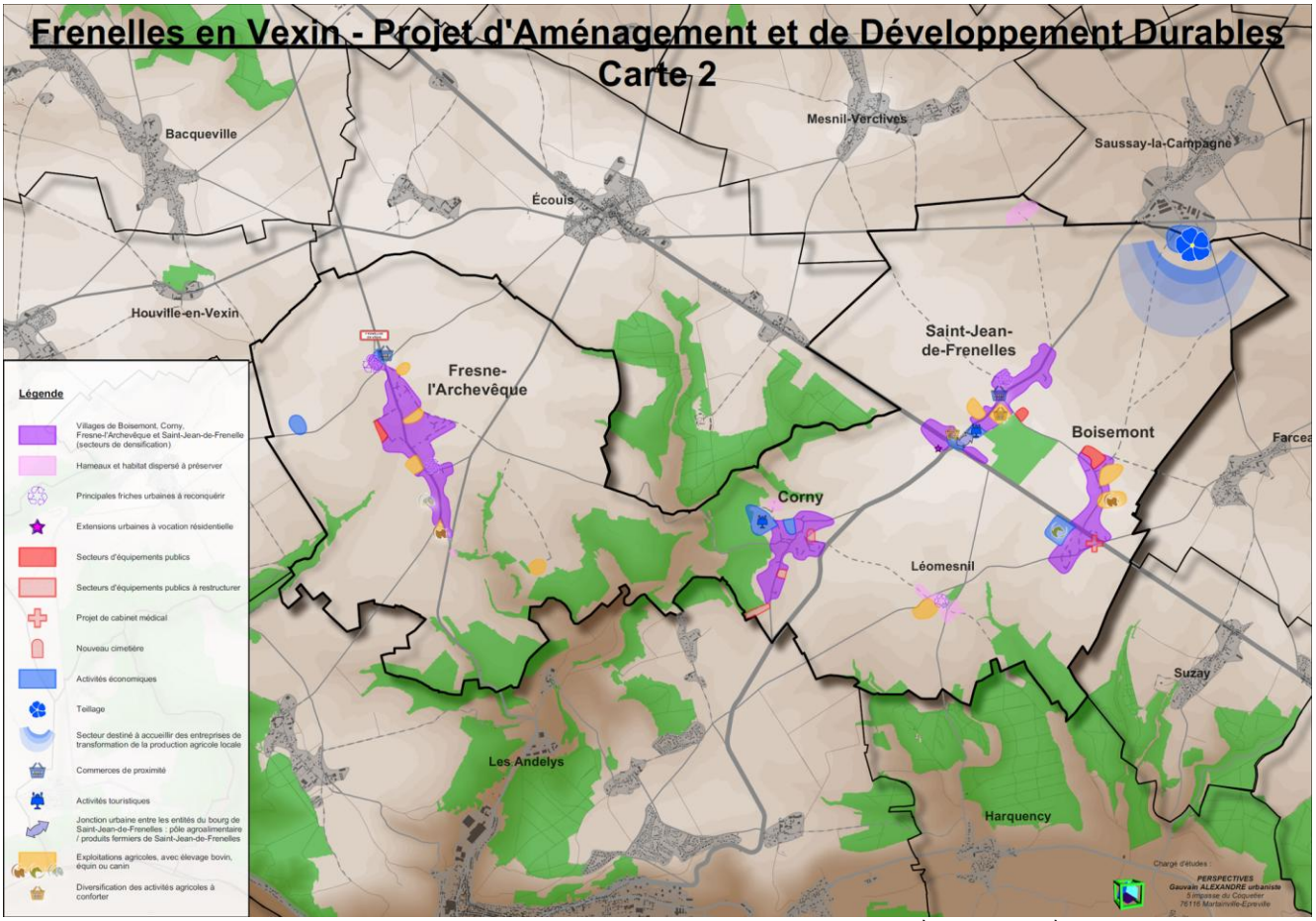
I.2.11. Objectif n°1.11 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique

L'adaptation au changement climatique constitue un défi majeur qui exige de repenser en profondeur nos modes de vie, nos infrastructures et notre rapport à l'environnement. Il est possible de **mener cette transformation tout en s'appuyant sur les forces existantes du territoire** :

Profiter des bénéfices climatiques des éléments naturels présents sur la commune	Les éléments naturels tels que les **forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares et vergers** constituent des atouts majeurs pour l'adaptation au changement climatique, et méritent à ce titre d'être **protégés par le PLU**. Ils jouent plusieurs rôles essentiels : - Régulation du climat en période de canicule grâce à la capacité à absorber la chaleur et à fournir de l'ombre ; - Effet brise-vent ; - Les arbres stockent du carbone, ce qui contribue à atténuer les émissions de gaz à effet de serre ; - Les écosystèmes naturels offrent un habitat aux espèces locales, favorisant ainsi la résilience de la biodiversité face aux perturbations climatiques.
Protéger le réseau de mares, de boisements et de haies pour réguler les ruissellements	Les boisements, les haies et les mares jouent un rôle crucial dans la gestion de l'eau. Face à l'intensification des épisodes de fortes pluies, les haies agissent comme des barrières naturelles, ralentissant le ruissellement des eaux de pluie, réduisant ainsi les risques d'inondation et d'érosion des sols. Les mares, quant à elles, agissent comme des réservoirs temporaires, absorbant l'excédent d'eau et favorisant la recharge des nappes phréatiques.
Ne pas construire dans les secteurs à risque	Le changement climatique accentue la fréquence et l'intensité des risques naturels (inondations, glissements de terrain, etc.). Dans ce contexte, il est essentiel de préserver les zones à risque en **interdisant les nouvelles constructions** et en **limitant l'évolution des constructions existantes** dans ces secteurs vulnérables, afin de protéger les populations et les biens.
Encourager les travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements	L'amélioration de la performance énergétique des logements permet de réduire les émissions de CO_2. Pour être efficaces, ces rénovations énergétiques doivent porter sur tous les types de logements, y compris les constructions anciennes. Cependant, pour ces dernières, il est important de respecter leur caractère patrimonial, en privilégiant des matériaux et des techniques respectueux de l'architecture locale.

Faciliter la mise en place de circuits courts des denrées alimentaires	En favorisant les circuits courts (vente directe, marchés locaux, partenariats avec des producteurs), la commune peut réduire la dépendance du territoire. Les circuits courts permettent de limiter l'empreinte carbone liée au transport des denrées, tout en soutenant l'économie locale et en offrant aux habitants des produits frais, de saison, souvent plus sains. La volonté de développer un **pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers**, dans le prolongement des activités déjà présentes près du rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles, s'inscrit dans cette logique.
Soutenir les déplacements doux	Les modes de transport doux (vélo, marche, etc.) permettent de réduire les émissions de gaz à effet de serre. À son échelle, la commune encourage ces mobilités douces en cherchant à améliorer les infrastructures de déplacements doux.

I.3. Orientation n°2 du PADD : Organiser une croissance démographique et une évolution de l'offre en équipements et services en phase avec la place de Frenelles en Vexin dans la structuration du territoire



Carte n°1 du PADD en appui de la 2ème et de la 3ème orientation du PADD

Constat : Les objectifs qualitatifs et quantitatifs en matière de production de logements doivent répondre aux besoins et aux capacités du territoire, et sont définis en compatibilité avec le SCOT de SNA.

Rappelons que ce dernier ambitionne une production d'au moins 85 logements sur les communes rurales du plateau des Andelys (17 communes). Frenelles en Vexin est la principale commune de ce groupe, puisqu'elle regroupe à elle seule un cinquième de la population. Le souhait des élus de Frenelles en Vexin est de maintenir une bonne dynamique résidentielle sur leur commune, en profitant notamment des capacités de densification identifiées à l'occasion du diagnostic.

I.3.1. Objectif n°2.1 : Prévoir la construction d'environ 4 à 5 logements par an

La volonté des élus est de **maintenir une croissance douce**, dans le prolongement des tendances observées depuis 2010 (passage de 1 652 habitants en 2010 à 1 702 en 2021). Cette légère croissance doit contribuer à assurer le renouvèlement générationnel, en luttant contre le vieillissement de la population et en permettant l'arrivée de nouveaux enfants.

À l'**horizon 2040**, on estime que la population pourrait atteindre **1 750 habitants**, contre 1 702 en 2021 (croissance annuelle de +0,15%/an).

Avant de fixer ce rythme de construction en lien avec l'évolution démographique souhaitée, plusieurs scénarii prospectifs ont été explorés. Ils définissent des volontés de développement plus ou moins prononcées, des évolutions différentes de la structure de la population et permettent de comprendre les conséquences sur la trame urbaine des villages.

I.3.1.1. *Hypothèses de calcul*

Point de départ des calculs démographiques

Les scénarii développés ci-dessous se basent sur les derniers recensements publiés par l'INSEE. Au moment où est rédigé ce dossier, il s'agit du recensement de la population de 2021.

Les projections démographiques sont donc établies sur la période 2021-2040.

Selon la base de données des permis de construire (Sit@del2), il y a eu **13 logements construits depuis 2021**, qui doivent être pris en compte dans les calculs démographiques ci-dessous.

Taille moyenne des ménages

Les scénarii analysés ci-dessous reposent sur l'hypothèse d'une **diminution de la taille des ménages** au rythme de -0,3%/an (desserrement).

Alors qu'en 2021, le **nombre moyen de personnes par ménage** s'élevait à 2,67 (à comparer à la moyenne française déjà descendue à 2,16), on estime qu'il chutera à **2,52 d'ici 2040**.

L'évolution de la taille moyenne des ménages dépend de nombreux paramètres, et est notamment corrélée à l'intensité des dynamiques démographiques communales. Mais afin de faciliter les calculs, cette valeur de 2,52 personnes par ménage en 2040 sera retenue pour l'ensemble des scénarii.

À noter : la commune a estimé un rythme de desserrement plus faible que celui généralement retenu. En effet, si l'on se base souvent un desserrement de -0,6%/an (chiffre moyen estimé à l'échelle nationale par l'INSEE), une telle valeur apparaît assez éloignée des dernières tendances observées à Frenelles en Vexin (entre 2010 et 2021, le desserrement n'a été que de -0,17%/an). Le desserrement de -0,3%/an semble un bon compromis entre les dernières tendances observées sur la commune et les projections nationales.

Ratio des résidences principales / évolution de la vacance des logements

Le parc de logements est composé des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants, répartis comme suit en 2020 :

RP = 87,4%	RS = 8,1%	LV = 4,5%

La progression du nombre de résidences secondaires est difficile à anticiper, car elle repose sur l'évolution des facteurs d'attractivité du territoire (environnement rural à forte aménité, proximité de la région parisienne, offre de loisirs, réseaux de promenades, etc.) et sur des choix individuels (télétravail, investissement immobilier pré-retraite, réaction aux crises sanitaires, etc.). **Par souci de simplification, on estime que le ratio de résidences secondaires restera stable, avec un taux à 8,1% en 2040**.

Le taux de vacance des logements (4,5% en 2020) est dans la fourchette basse de la vacance ordinaire. Il est communément admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. **À Frenelles en Vexin, nous ferons l'hypothèse d'un maintien d'un taux de vacance de 4,5% en 2040**.

Compte tenu des taux de résidences secondaires et logements vacants estimés en 2040, les calculs démographiques vont reposer sur un **taux de résidences principales stable à 87,4% en 2040**.

Renouvellement du parc de logements

Il est courant de prendre en compte le besoin en renouvellement naturel du parc de logements dans les calculs de projections population / logements. Il s'agit d'anticiper les désaffectations et démolitions de logements qui s'opèrent à travers des opérations d'aménagement, de renouvellement urbain et de reconstitution de l'offre de logements vétustes sortis du parc (incendie, ruine des bâtiments, constructions délaissées, etc.).

Toutefois, ce besoin est généralement faible (on peut l'estimer à environ 0,15%/an). Même si ce taux est faible, cela représente tout de même un besoin de **21 logements à compenser dans la période 2021-2040**.

I.3.1.2. *Scénarii démographiques étudiés mais non retenus*

Plusieurs scénarii de développement démographique, basés sur des hypothèses variées, ont été étudiés, avant de retenir le scénario répondant le mieux aux besoins de la commune.

Scénario	Année	Population totale	Variation annuelle population	Résidences principales	ΔRP	Total logements	Δlog.	Nb log./an	Nb log./an /1000 hab	Nombre de personnes par ménage	Desserrement annuel
	1968	1045	-	264	-	336	-	-		3,96	-
	1975	957	-1,25%	259	-5	357	21	3,0	2,9	3,69	-0,98%
	1982	1035	1,13%	311	52	409	52	7,4	7,8	3,33	-1,48%
	1990	1346	2,30%	413	154	506	149	9,9	9,6	3,26	-0,83%
	1999	1392	0,37%	461	48	538	32	3,6	2,6	3,02	-0,84%
	2009	1618	1,52%	563	102	627	89	8,9	6,4	2,87	-0,49%
	2014	1689	0,86%	622	59	691	64	12,8	7,9	2,72	-1,13%
	2021	1702	0,11%	637	15	729	38	5,4	3,2	2,67	-0,23%
Réalisé 2021-2024 (données Sit@del2)	2024				11		13				
Sans constructions	2040	1590	-0,36%	630	-	721	-	-		2,52	-0,30%
Point mort démographique	2040	1702	0,00%	674	26	772	51	3,2		2,52	-0,30%
Croissance 0,15% / 15 ans	**2040**	**1751**	**0,15%**	**694**	**46**	**794**	**73**	**4,6**		**2,52**	**-0,30%**
Croissance 0,30% / 15 ans	2040	1802	0,30%	714	66	817	96	6,0		2,52	-0,30%

Remarques :
En noir, les données connues.
En vert, les hypothèses.
En rouge, les données calculées.

Le ratio résidences principales / résidences secondaires est supposé constant.

Taux de renouvellement du parc	0,15% /an
Renouvellement parc	21 log. entre 2021 et 2040
Tx LV 2021	4,5%
Tx LV 2040	4,5%
Tx RS 2021	8,1%
Tx RS 2040	8,1%
Tx RP 2021	87,4%
Tx RP 2040	87,4%
Nb logements fluidifiés	-

1er scénario non retenu : arrêt des constructions

En l'absence de constructions, la population baisserait sous l'effet du desserrement des ménages (-0,36%/an) et du renouvellement du parc (désaffectations ou démolitions de logements vétustes : 21 logements perdus d'ici 2040). Il convient tout de même d'intégrer à ce calcul les 13 logements déjà réalisés depuis 2021.

Dans un tel scénario, la population chuterait à 1 590 personnes en 2040 (plus de 110 personnes en moins), avec une accélération du vieillissement et une relégation non souhaitable de la commune (perte d'attractivité et de vitalité).

2ème scénario non retenu : point mort démographique

Ce scénario identifie le niveau de construction nécessaire au maintien du même nombre d'habitants entre 2021 et 2040 : 51 nouveaux logements devraient être construits d'ici 2040 uniquement pour maintenir le niveau démographique actuel (notion de point mort).

Ce scénario présente un bilan environnemental intéressant, car il nécessite une faible mobilisation foncière. En effet, on estime qu'une soixantaine de logements peuvent être réalisés en renouvellement urbain (dents-creuses / friches / grands terrains divisibles), ce qui limite les besoins en extension de l'urbanisation (incidence faible sur les paysages, pression limitée sur la ressource en eau et faible évolution des déplacements). On comprend aisément qu'il s'agit d'un scénario technique uniquement analysé pour estimer le point mort démographique : la seule mobilisation

des capacités de constructions par renouvellement urbain (c'est-à-dire la capacité intrinsèque du territoire) dépasse déjà le besoin en logements calculé pour ce scénario !

De plus, les élus souhaitent organiser une évolution démographique plus vigoureuse, afin d'engager un véritable renouvellement générationnel. La rotation des ménages dans le parc de logements existants étant lente (à Frenelles en Vexin, les propriétaires occupent en moyenne leur logement depuis 20,7 ans), ce scénario est jugé insuffisant pour réellement juguler le vieillissement de la population, la diminution du nombre de jeunes et la baisse de la population active.

3ème scénario non retenu : croissance de +0,30%/an

Ce scénario analyse les conséquences d'une croissance calquée sur la moyenne française (croissance actuelle de la France de +0,3%/an, à comparer avec la démographie du département de l'Eure qui a chuté de -0,1%/an au cours de la même période).

Dans un tel scénario, la population monterait à 1 802 personnes en 2040 (100 habitants supplémentaires). Il faudrait construire environ 96 nouveaux logements, correspondant à un accroissement du parc de +12% d'ici 2040.

Ce scénario entraîne une croissance qui ne semble pas excessive au premier regard, mais qui est tout de même trop importante au regard de la capacité d'accueil de Frenelles en Vexin et de la volonté de préserver la ressource foncière (dans le cadre du « zéro artificialisation nette ») :

- Le besoin foncier associé à ce scénario est élevé (environ 96 logements à trouver, dont une trentaine en extension urbaine). Il génèrerait nécessairement un étalement urbain significatif, avec une incidence paysagère dommageable à la qualité paysagère du territoire et non compatible avec la politique du ZAN déclinée dans le SCOT ;
- Cette augmentation du parc de logements aurait un impact sur les paysages naturels et urbains, avec de nouvelles constructions en périphérie des zones actuellement urbanisées et avec la création de nouvelles franges urbaines au contact des espaces naturels et agricoles ;
- Cette croissance de la population aurait pour effet d'augmenter les besoins de déplacements et les émissions de gaz à effet de serre, car Frenelles en Vexin reste largement dépendante des bassins d'emplois et de services extérieurs.

I.3.1.3. *Scénario démographique retenu*

Les élus ont retenu un **développement intermédiaire, avec une croissance modérée de +0,15%/an** (inférieure à la moyenne nationale, mais supérieure à celle du département, actuellement en déclin démographique).

En appliquant les hypothèses « taille moyenne des ménages », « ratio des résidences principales » et « renouvellement du parc de logements », ce scénario permettrait d'atteindre une population de **1 751 habitants en 2040** (+49 personnes) en construisant **73 logements**.

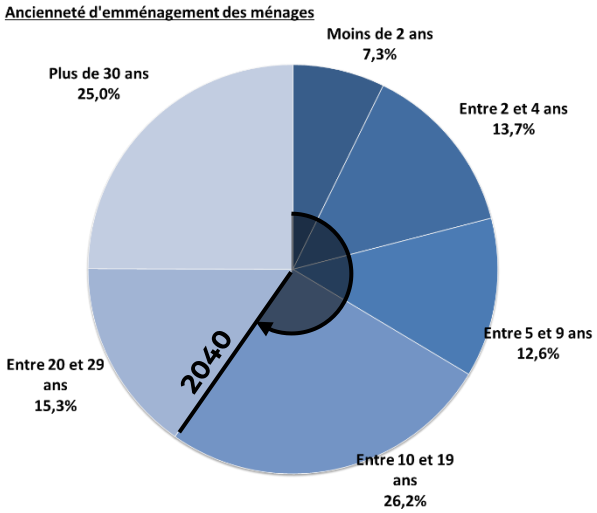
Ces objectifs d'accueil d'habitants et de construction de logements apparaissent bien adaptés aux besoins et à la capacité d'accueil de Frenelles en Vexin.

En effet, les opérations de constructions en renouvellement urbain assureront l'essentiel de la réponse au besoin en logements (on estime qu'une soixantaine de logements seront réalisés en dents-creuses / friches / grands terrains divisibles). **La surface nécessaire en extension urbaine restera très limitée et compatible avec la trajectoire du « zéro artificialisation nette »** déclinée dans le SCOT.

Ce scénario conserve une **incidence faible sur les paysages** (surface très limitée en extension urbaine). Elle exerce une **pression modérée sur la ressource en eau** (+49 personnes, soit une augmentation de 3% de la population en 15 ans) et n'entraîne qu'une **faible évolution des déplacements** (estimation de +21 actifs occupés, avec l'hypothèse d'un ratio stable « actifs occupés / population totale »).

Cette croissance devrait permettre un renouvellement de la population, avec l'arrivée de nouveaux ménages (57 résidences principales supplémentaires entre 2021 et 2040).

L'analyse du graphique d'ancienneté moyenne d'emménagement de l'INSEE permet d'estimer que d'ici 2040, environ 60% de la population de Frenelles en Vexin aura été renouvelé (renouvellement interne).



Ancienneté d'emménagement des ménages à Frenelles en Vexin (source INSEE)

En additionnant le renouvellement externe (nouvelles résidences principales) et le renouvellement interne (rotation des occupants dans le parc de logements existants), le scénario retenu va organiser un bon **brassage de la population** (environ 2/3 des habitants entre 2021 et 2040), afin de **contenir les phénomènes de vieillissement** observés sur la commune.

Ce scénario offre un donc un bon compromis entre renouvellement démographique et évolution du parc de logements : renouvellement d'environ 2/3 des ménages d'ici 2040 pour un accroissement de 9% du parc de logements.

Rappelons que la commune de Frenelles en Vexin dispose d'**atouts pour accueillir ses nouveaux habitants** dans les meilleures conditions : une situation privilégiée, au passage de grandes infrastructures de mobilités et à proximité du bassin de vie des Andelys, quelques commerces de proximité (Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles), des équipements publics de qualité (école, sport), un environnement rural agréable, etc.

I.3.2. Objectif n°2.2 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles et des friches)

À partir du scénario démographique retenu, le PLU doit définir une **programmation adaptée en foncier résidentiel**.

La réponse du PLU au besoin en logements est la somme des composantes suivantes :

- Les **projets déjà réalisés** entre 2021 et 2024 : **13 logements** ;
- Les **logements vacants** à remettre sur le marché : à Frenelles en vexin, on n'en comptera aucun, car le taux de vacance est déjà en dessous de la fourchette « standard » (entre 5 et 7%) ;
- Le potentiel d'accueil en **renouvellement urbain** : **62 logements d'ici 2040** ;

  Ce potentiel a été quantifié dans la 3ème partie du rapport de présentation (tome 1 / la consommation de l'espace par l'urbanisation), en distinguant :

  - Les dents-creuses (parcelles vierges, enclavées à l'intérieur des zones urbanisées ; elles sont directement disponibles pour accueillir de nouvelles constructions),
  - Les grands terrains divisibles (parfois appelées parcelles mutables, il s'agit de grands terrains déjà urbanisés, mais pouvant être redécoupés afin d'accueillir de nouvelles constructions),
  - Les constructions à réhabiliter (ces constructions existantes sont soit d'anciens logements insalubres qui pourraient être remis sur le marché après travaux de réhabilitation, soit d'anciens bâtiments – bâtiments de ferme, activité économique, etc. – qui pourraient être transformés en logements),

- Les terrains en friche (espaces autrefois occupés et dont l'utilisation a conduit à une artificialisation, mais désormais laissés à l'abandon) ;

- Le potentiel d'accueil en **extension urbaine** (confer objectif 2.3 ci-dessous) : **9 logements**.

L'objectif du PLU est d'intensifier l'urbanisation existante, en optimisant les disponibilités foncières existantes pour l'accueil de logements, de commerces ou de petites activités économiques (dents-creuses, grands terrains divisibles, constructions à réhabiliter et terrains en friche). Le diagnostic a mis en évidence un **important potentiel de création de nouveaux logements par renouvellement urbain, estimé à une soixantaine de logements d'ici 2040**.

On estime que près de 90% du besoin en logements peut être couvert par renouvellement et densification de l'urbanisation, limitant ainsi l'étalement urbain.

I.3.3. Objectif n°2.3 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de quelques nouveaux logements en extension des urbanisations existantes

En complément des opérations de renouvellement urbain visées à l'objectif 2.2, la commune positionne des extensions des zones urbanisées de manière à assurer la juste réponse au besoin en logements, en extension des tissus urbains des villages.

Ces extensions urbaines sont ponctuelles, limitées en nombre et en surface (la surface mobilisée devant être compatible avec la trajectoire du « zéro artificialisation nette » déclinée dans le SCOT : confer orientation n°4 du PADD). Elles sont positionnées autour des villages de Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles :

Localisation des extensions urbaines

1 et 2 : Il s'agit de deux terrains (983 m² et 896 m²) déjà viabilisés, situés en continuité de parcelles récemment bâties (derniers terrains liés à ces deux opérations de la sente Maurice et du chemin de la vallée).

3 : L'accueil de quelques constructions nouvelles est envisagé au sein de terrains à détacher de la grande propriété située à l'angle de la rue Grande, de la rue Benoist et de la rue des Litanies. Vu l'importance de la surface de cette propriété (4 657 m² détachés au sein de cette grande propriété de 2 hectares), ces terrains sont présumés présenter un caractère naturel, bien qu'ils soient encadrés de tous côtés par l'urbanisation du village ; cette opération est comptabilisée en extension.

La propriété est protégée dans son ensemble au titre des propriétés paysagères remarquables par le PLU, à l'exception de l'emprise délimitée en rouge (4 657 m²). La partie située au nord-est, côté rue Benoist, était autrefois occupée par un terrain de tennis (1 720 m²) et doit donc être comptabilisée comme artificialisée. La consommation réelle de terrain est donc réduite à 2 937 m².

Terrain n°3

4 : Il s'agit d'un terrain (3 237 m²) déjà viabilisé, sur lequel une opération est déjà engagée (terrain constructible dans l'ancien PLU). Le zonage urbain est conservé dans le nouveau PLU.

Éco : Ce terrain est destiné à l'accueil d'une zone d'activités économiques (pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers).

A noter également : la zone économique correspondant à l'ancienne entreprise Depeaux à Fresne-l'Archevêque (non visible sur les extraits de plan ci-dessus) est agrandie dans le cadre de l'accueil d'une nouvelle activité : le teillage du Neubourg. Cet « agrandissement » consiste au classement de l'ensemble de la parcelle E10 en zone constructible, alors que l'entreprise n'en occupait qu'une partie par le passé.

F : Ce terrain est une friche et n'est donc pas une extension de l'urbanisation – Sa présence est simplement rappelée pour mémoire, mais il n'est pas à comptabiliser parmi les opérations désignées dans ce paragraphe.

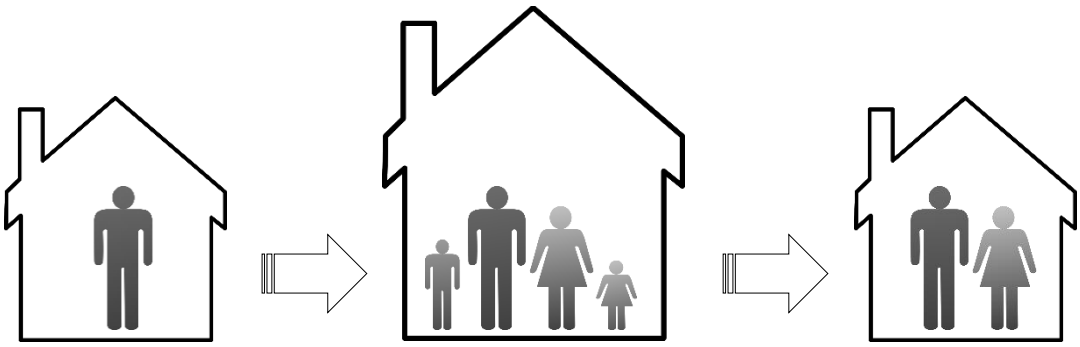
Bilan : les terrains 1, 2, 3 (partiellement) et 4 constituent des **extensions de l'urbanisation pour l'habitat au détriment des espaces naturels, agricoles ou forestiers** (ENAF), pour une **surface cumulée de 0,81 hectare**.

I.3.4. Objectif n°2.4 : Orienter la production de logements de manière à mieux répondre aux besoins des habitants tout au long de leur parcours résidentiel

L'objectif est de proposer une offre de logements diversifiée et adaptée aux évolutions des modes de vie et des besoins des populations.

Les personnes traversent plusieurs phases au cours de leur vie, chacune étant marquée par des **besoins résidentiels** distincts – c'est ce qu'on appelle le parcours résidentiel.

- Une personne jeune, débutant dans la vie active, aura souvent besoin d'un logement relativement petit et bon marché ;
- Avec la formation d'un couple ou l'arrivée d'enfants, le besoin évoluera pour un logement plus grand et doté d'infrastructures adaptées (écoles, espaces verts, etc.) ;
- Enfin, les seniors peuvent rechercher des logements plus petits et plus faciles à entretenir.



Le parc de logements de Frenelles en Vexin doit pouvoir répondre à ces différentes attentes. C'est essentiel si l'on veut favoriser une adaptation à l'évolution des besoins (changement d'emploi, agrandissement familial, séparation, retraite, etc.).

Une production de logements diversifiée aide à réduire les tensions sur le marché immobilier et évite la stagnation des ménages dans des logements inadaptés. Par exemple, l'opération de logements mixtes / séniors, envisagée dans la friche au nord de Fresne-l'Archevêque, va ouvrir de nouvelles possibilités d'habiter sur la commune. Par effet domino, cela optimisera l'usage du parc immobilier existant, en libérant les logements trop grands ou sous-occupés qui étaient précédemment occupés, et permettra l'arrivée de nouveaux couples avec enfants.

I.3.5. Objectif n°2.5 : Veiller à conserver une vacance faible des logements

Pour rappel, la vacance des logements est généralement décomposée en :

- Vacance conjoncturelle (ou frictionnelle ou de rotation) : il s'agit d'une situation de vacance provisoire et de courte durée : le logement est inoccupé pendant quelques jours ou quelques semaines en attendant un nouveau locataire ou un acheteur. Cette vacance incompressible est nécessaire pour assurer l'entretien du parc et participe à la fluidité des parcours résidentiels. Elle correspond au temps nécessaire pour la revente ou la relocation du logement ;
- Vacance structurelle : le logement reste vide pendant plus d'une année, soit parce que le marché immobilier est peu actif, soit parce que le logement n'est plus en adéquation à la demande qui s'exerce sur le marché du logement pour une raison ou une autre (obsolescence, blocage juridique, etc.). C'est sur cette 2ème composante que les collectivités connaissant des problèmes de vacance doivent mener des actions de résorption.

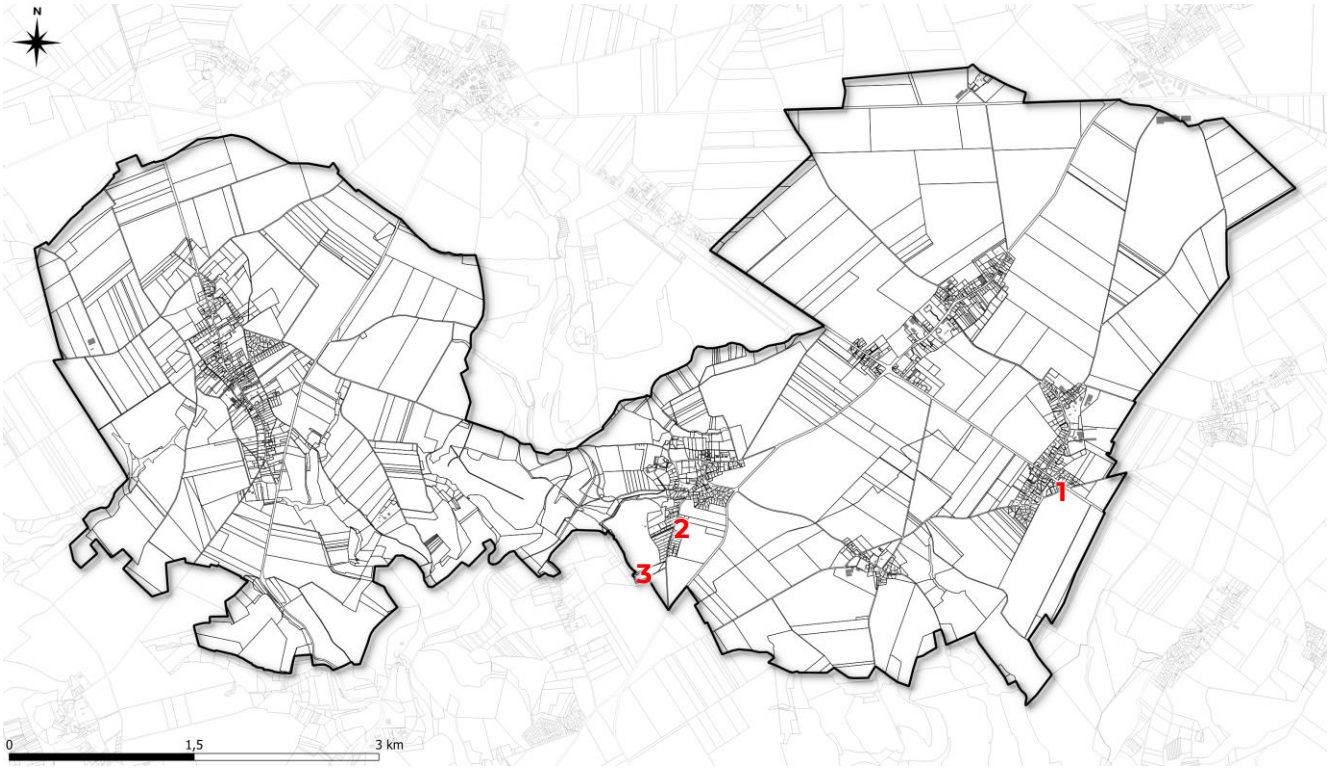
Il est communément admis qu'un taux de vacance « raisonnable » se situe autour de 5 à 7%, seuil permettant à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements.

Avec une valeur de 4,5% en 2020, le taux de vacance des logements à Frenelles en Vexin est dans la **fourchette basse de la vacance ordinaire**, témoignant d'une **bonne attractivité résidentielle** (les logements mis en vente ou en location trouvant rapidement preneurs). La vacance est essentiellement conjoncturelle.

Conserver une faible vacance des logements est important pour maintenir une bonne occupation du parc immobilier, éviter les tensions sur le marché du logement et garantir un développement urbain équilibré et durable.

I.3.6. Objectif n°2.6 : Adapter l'offre en équipements publics aux besoins de la population

Les équipements publics jouent un rôle clé dans la qualité de vie, et il est crucial que leur composition soit en adéquation avec les évolutions démographiques, sociales et économiques du territoire.



Localisation des projets d'équipements publics

Plusieurs projets sont prévus et/ou envisagés :

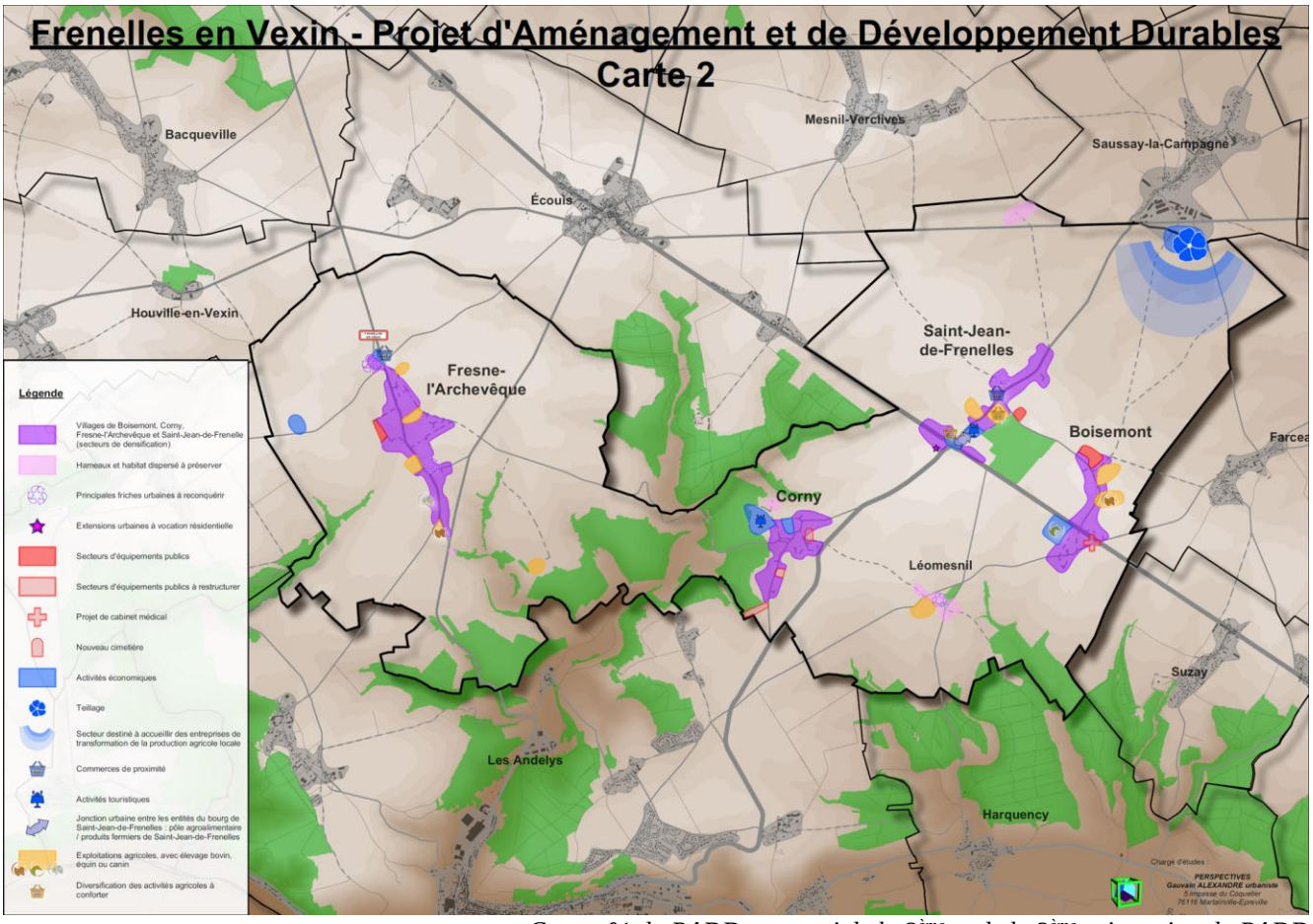
1. Accueil d'un **cabinet médical** : il existe à Boisemont un local dédié à la prévention et la santé au travail. La commune est bien sûr favorable au maintien de cette activité sur son territoire, mais si celle-ci venait au jour à s'arrêter, les élus aimeraient qu'un cabinet médical s'installe dans ce local ;
2. Réorganiser l'**espace de plein air de Corny**, en recentrant les activités offertes (espace vert, jeux, lieu de rencontre) ;
3. Renouveler la **STEP de Corny** : la station d'épuration est conforme aux exigences de performance règlementaire et est en capacité de répondre aux évolutions prévues de la population. Toutefois, les élus souhaitent préparer l'avenir et permettre une rénovation à long terme ;
4. Création d'une **aire de covoiturage** / recharge pour les véhicules électriques : une réflexion est en cours avec le département sur l'implantation d'une aire de covoiturage dans le secteur (À Frenelles en Vexin ? À Écouis ? Aux Thilliers-en-Vexin ?). Frenelles en Vexin marque son adhésion à ce projet en l'inscrivant dans son PADD.

I.3.7. Objectif n°2.7 : Conforter l'attractivité du territoire en poursuivant le développement des communications numériques

La desserte en réseaux numériques est bonne à Frenelles en Vexin (la fibre a été déployée en 2023 à Frenelles en Vexin / en matière de téléphonie mobile, l'ensemble du territoire est couvert en 3G, et Saint-Jean-de-Frenelles / Boisemont sont en 4G).

Si peu d'évolutions sont à envisager à court terme, la commune affiche sa volonté d'encourager les opérations futures de déploiement et d'amélioration des réseaux de communications numériques.

I.4. Orientation n°3 du PADD : Poursuivre les efforts engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire



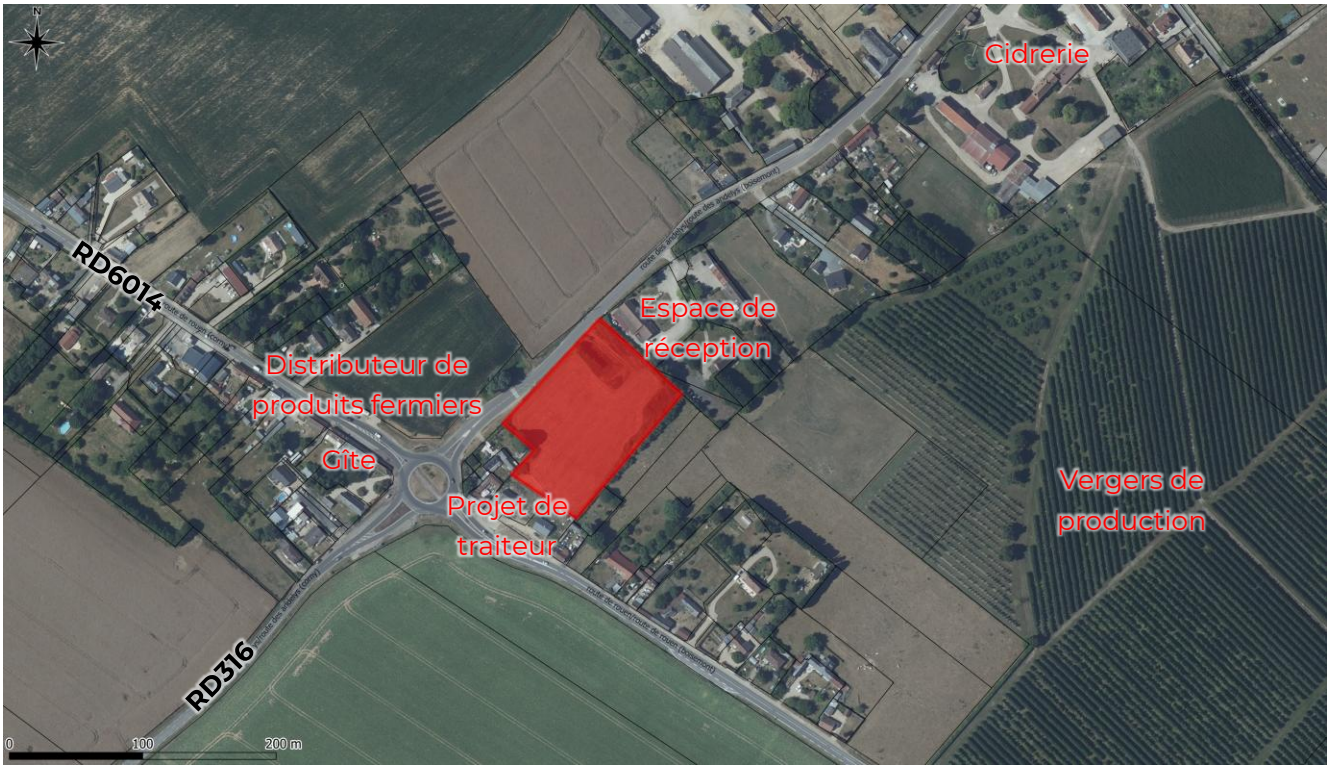
Carte n°1 du PADD en appui de la 2ème et de la 3ème orientation du PADD

Constat : La commune de Frenelles en Vexin possède un tissu économique diversifié, avec de nombreuses exploitations agricoles en activité, dont certaines ont diversifié leurs activités vers la vente directe ou le tourisme, une importante activité de teillage du lin (activité répartie entre Frenelles en Vexin et Saussay-la-Campagne), un haras, des lieux de réception, un centre d'hébergement social pour enfants en difficulté, plusieurs activités artisanales ou de services ainsi que quelques commerces de proximité.

I.4.1. Objectif n°3.1 : Protéger et développer l'activité agricole

Confer objectif 1.5

I.4.2. Objectif n°3.2 : Développer le pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers de Saint-Jean-de-Frenelles



Projet de pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers de Saint-Jean-de-Frenelles

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. Signalons ici un autre projet intéressant en termes de débouchés pour la filière agricole : l'arrivée d'un 2ème teillage dans l'ancienne entreprise Depeaux.
Développement des circuits courts et promotion de l'économie circulaire	Le développement d'un pôle de produits fermiers facilite la mise en place de circuits courts entre les producteurs et les consommateurs. Les circuits courts permettent aux agriculteurs de mieux valoriser leurs produits en obtenant un meilleur prix, tout en offrant aux consommateurs des produits plus frais. Cela répond à une demande de la population locale pour des produits frais, locaux et de qualité, tout en limitant l'empreinte carbone liée aux transports de marchandises.

Développement du tourisme rural et de l'attractivité du territoire	Un pôle para-agricole bien structuré peut devenir un atout pour le développement du tourisme rural. Les produits fermiers et les savoir-faire locaux attirent de plus en plus de visiteurs en quête d'authenticité, de découvertes gastronomiques et de proximité avec les producteurs. Cela aura un effet bénéfique sur les activités d'accueil touristiques et de loisirs déjà présentes sur la commune : activités de réception, châteaux, gîtes, etc.

Ce projet s'inscrit dans un vaste interstice d'un hectare entre les constructions édifiées le long de la RD6014 et l'espace de réception dit « La Grange des Triplés ». Vu l'importance de sa surface (1 hectare), ce terrain est présumé présenter un caractère naturel. Il doit donc être comptabilisé comme **extension urbaine** (la surface mobilisée devant être compatible avec la trajectoire du « zéro artificialisation nette » déclinée dans le SCOT : confer orientation n°4 du PADD).

I.4.3. Objectif n°3.3 : Soutenir le commerce de proximité

Les actions du PLU en faveur du commerce de proximité sont limitées dans un territoire comme celui de Frenelles en Vexin. Les outils de protection des centralités et linéaires commerciaux ne sont pas adaptés, car les enseignes sont peu nombreuses et dispersées.

Pourtant, les activités existantes jouent un rôle important dans le fonctionnement du territoire, en réduisant sa dépendance aux polarités extérieures. Plusieurs objectifs du PLU auront des effets indirects favorables au commerce :

- Le maintien d'une bonne dynamique résidentielle et démographique contribue à la fréquentation des commerces ;

  À noter que les villages de Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles, où sont présents les commerces communaux, sont les lieux où la plus grande partie du potentiel d'accueil en logements est prévue (70%) ;

- Le développement d'un pôle para-agricole alimentaire et de produits fermiers permet de consolider les activités existantes (distributeur de produits fermiers) / à venir (traiteur – construction en cours, mais retardée à la suite de difficultés de chantier) ;

- La mise en valeur des mobilités douces, des paysages et du patrimoine est favorable au tourisme, susceptible d'apporter une clientèle supplémentaire aux commerces.

Le distributeur de produits fermiers, avec le terrain du futur pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers en second plan

I.4.4. Objectif n°3.4 : Encourager l'économie touristique

Le tissu touristique de Frenelles en Vexin correspond à deux lieux d'accueil pour les réceptions, à un haras ainsi que plusieurs gîtes, dont les activités sont favorisées par le règlement PLU.

En particulier, la commune possède un fort beau patrimoine rural, et le PLU repère de nombreux bâtiments agricoles anciens pouvant changer de destination, qui pourraient devenir des gîtes touristiques à l'occasion de leur transformation.

Cet objectif fait également écho aux politiques de préservation des paysages, de l'environnement et de promotion des chemins piétonniers, vecteurs de qualité de vie pour les habitants et d'attractivité territoriale pour les visiteurs.

La chapelle et la maison bourgeoise associée, deux bâtiments anciens à forte aménité, susceptibles d'être convertis en lieux d'accueil ou d'hébergement touristique

I.4.5. Objectif n°3.5 : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes, ainsi que le confortement des activités en place

Le PLU de Frenelles en Vexin encourage la mixité fonctionnelle dans les zones urbaines, c'est-à-dire l'installation d'activités non nuisantes (petit artisanat, services, etc. ...) au sein des zones résidentielles dès lors qu'elles sont compatibles avec la proximité de l'habitat.

L'intégration d'activités économiques légères (artisans locaux, services à la personne, etc.) dans les quartiers résidentiels contribue à créer un tissu bâti plus riche, où les activités participent à l'animation diurne, et évitent l'écueil de village-dortoir.

Ces activités favorisent l'entrepreneuriat local. Par exemple, des petits artisans, commerçants et travailleurs indépendants peuvent ainsi trouver un espace d'activité au cœur des villages sans devoir s'établir dans des zones industrielles ou commerciales éloignées. Cette dynamique aide à renforcer la diversité économique et facilitant l'accès à l'emploi pour les habitants.

Cette mixité fonctionnelle au sein des zones résidentielles est conditionnée à la compatibilité des activités économiques avec le cadre de vie des habitants. Cela signifie que les activités non nuisantes (c'est-à-dire sans nuisances sonores, olfactives, etc. importantes) peuvent s'installer au sein des

quartiers résidentiels à condition de ne pas perturber la tranquillité du voisinage. Par exemple, des bureaux, des ateliers d'artisans, ou des commerces de proximité sont des activités généralement bien acceptées et pouvant coexister avec les habitations.

À l'inverse, les entreprises générant des nuisances importantes (bruit, trafic intense, pollution) seront exclues de ces zones, afin de préserver la qualité de vie des résidents.

Pour les activités existantes situées à l'écart des zones urbanisées, le PLU déploie des outils spécifiques pour permettre leur fonctionnement, voire leur développement si nécessaire. Cela concerne notamment :

- Le Teillage du Vexin, à cheval entre Frenelles en Vexin et Saussay-la-Campagne. Il s'agit d'une installation récente, pour laquelle le PLU de Boisemont avait été mis en compatibilité avec la création d'une zone Ui, qui est conservée par le nouveau PLU ;
- Le garage de Sauvagemare, implanté près de la ferme éponyme. Il s'agit d'une implantation de dimension réduite, mais dont les structures doivent pouvoir évoluer au sein de son site actuel selon les besoins de l'activité ;
- L'ancienne entreprise Depeaux, route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque, a arrêté son activité (valorisation de déchets non dangereux). La commune souhaite que le site puisse être recyclé en accueillant une nouvelle activité. Un preneur a été identifié (Le teillage du Neubourg) pour l'intégralité du site. Le règlement doit être adapté pour permettre une transformation de cette ancienne activité économique (ensemble de la parcelle E10 de 5,46 hectares, dont 3,27 précédemment occupés par l'entreprise Depeaux).

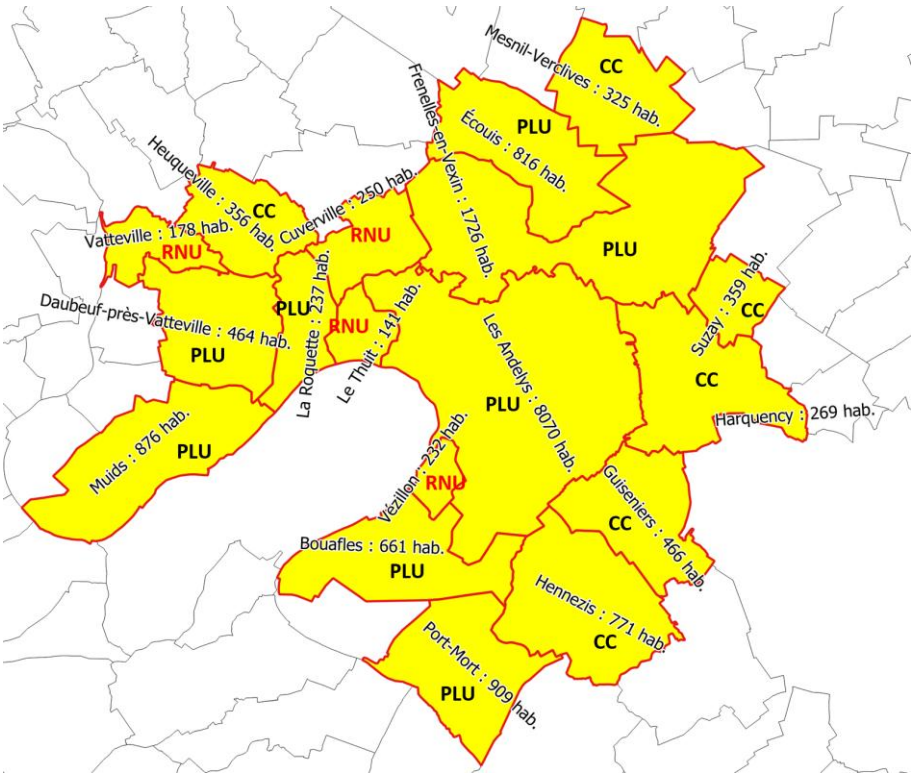
En intégrant des activités artisanales et de services dans les zones résidentielles, ainsi qu'en permettant le bon fonctionnement des activités existantes (y compris celles à l'écart des zones urbanisées), le PLU de Frenelles en Vexin contribue à soutenir l'économie locale et à créer des emplois de proximité.

I.5. Orientation n°4 du PADD : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »

I.5.1. Objectif n°4.1 : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette », en compatibilité avec le SCOT

L'objectif « zéro artificialisation nette » demande la réduction de -50% de la consommation foncière pour la prochaine décennie (2021-2030), puis de -75% pour la décennie suivante (2031-2040). Cet objectif national est décliné sous le prisme du **futur SCOT de SNA**, qui fixe localement les priorités en matière de réduction de la consommation foncière (en tenant compte de la structuration territoriale au sein de l'agglomération et du plateau des Andelys).

Dans le futur SCOT de SNA, Frenelles en Vexin est incluse dans le groupe des **communes rurales du plateau des Andelys**. Au moment de la rédaction du PLU de Frenelles en Vexin, les travaux d'élaboration du SCOT sont en cours : une enveloppe de 3 à 4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2021 et 2030 est envisagée pour le groupe des communes rurales du plateau des Andelys (puis 1 hectare entre 2031 et 2040). Attention, il s'agit là de chiffres de travail, non officiels, et susceptibles d'évoluer au gré des arbitrages de l'agglomération jusqu'à l'approbation finale du SCOT.



Les communes du plateau des Andelys et leurs documents d'urbanisme

Au sein du groupe des communes rurales du plateau des Andelys, Frenelles en Vexin est de loin la plus grande commune, puisqu'elle rassemble à elle seule 20% de la population du groupe. 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.

Pour le volet économique, une enveloppe de 4 hectares environ est prévue pour le plateau des Andelys. A priori, seule la commune de Frenelles en Vexin porte des projets économiques en extension urbaine. Rappelons que le secteur du plateau des Andelys est constitué de la ville des Andelys (qui a fait le choix dans son projet de PLU en cours de ne pas étendre ses zones d'activités et de privilégier le recyclage du foncier économique existant), de Frenelles en Vexin, qui est la 2ème commune du groupe par sa taille, et de 13 autres petites communes.

La trajectoire locale inscrite dans le PADD a été déduite en fonction du poids de la commune de Frenelles en Vexin dans son groupe :

	Limitation de la consommation d'ENAF sur la décennie 2021-2030	Limitation de l'artificialisation des sols sur la décennie 2031-2040
Urbanisation à vocation mixte (logements, équipements publics et petites activités associées)	0,6 ha	0,2 ha
Activités économiques	3 ha	-

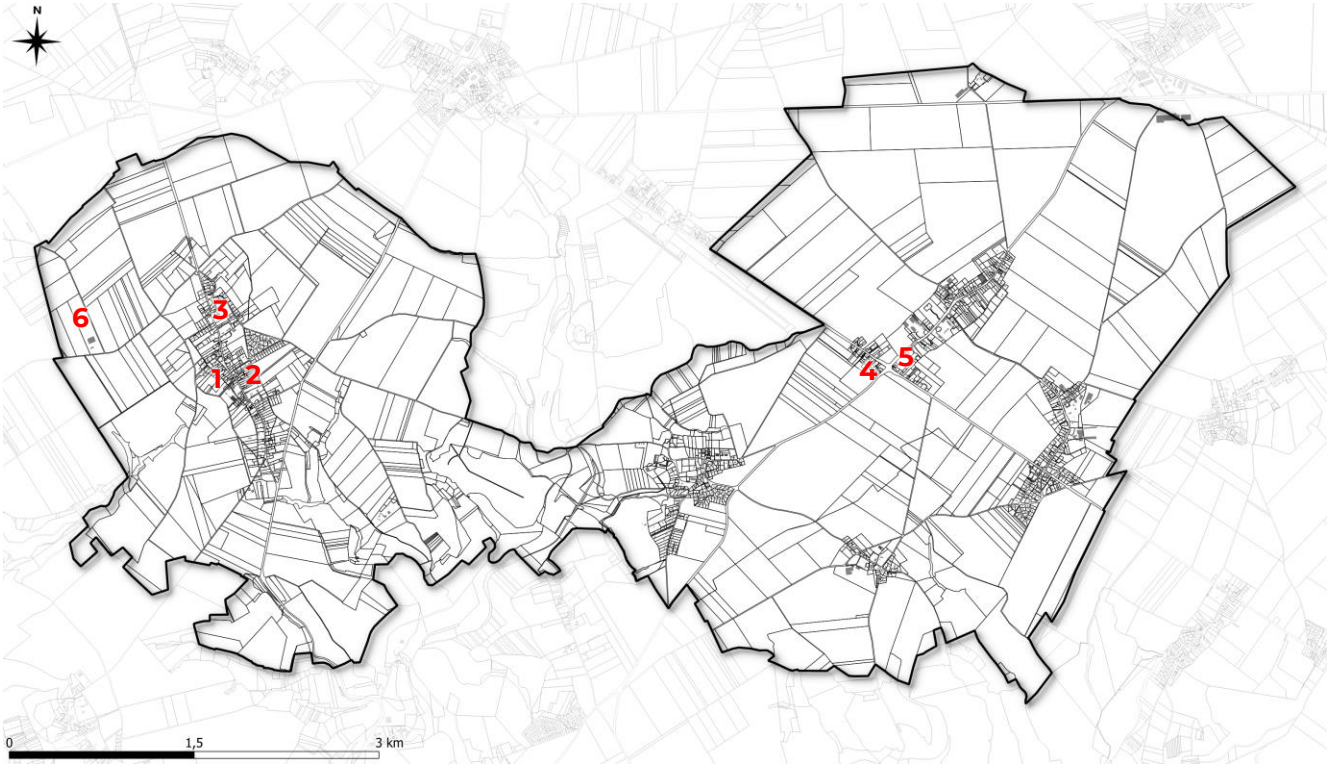
La surface d'ENAF correspond aux espaces naturels, agricoles ou forestiers. Les opérations consommatrices d'ENAF sont :

- Les extensions hors des enveloppes urbaines existantes ;
- Ainsi que l'urbanisation des espaces libres de plus de 2 500 m² à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

A contrario, les terrains déjà artificialisés au sens de la loi climat et résilience ne sont pas comptabilisés en tant que consommation d'ENAF (par exemple, la friche déjà artificialisée au nord de Fresne-l'Archevêque est exclue du calcul).

Les opérations en extension étant limitées en nombre et en surface à Frenelles en Vexin, la vérification de la compatibilité du projet de PLU avec cette trajectoire ZAN est assez facile :

	Type	Vocation	Surface (m²)	Secteur	Compatibilité avec la trajectoire ZAN
1	Extension	Logement	896	Fresne-l'Archevêque	Le projet va consommer 7 484 m², soit un peu moins que les enveloppes de 0,6 et 0,2 ha d'ENAF prévues sur les décennies 2021-2030 et 2031-2040
2	Extension	Logement	983	Fresne-l'Archevêque	
3	Extension	Logement	2 368	Fresne-l'Archevêque	
4	Extension	Logement	3237	Saint-Jean-de-Frenelles	
5	Extension	Activité	10 263	Saint-Jean-de-Frenelles	Le projet va consommer l'enveloppe de 3 ha d'ENAF prévue sur la décennie 2021-2030
6	Extension	Activité	21 918	Fresne-l'Archevêque	



Localisation des projets de logements et de zone d'activités en extension

I.5.2. Objectif n°4.2 : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 15 logements / hectare pour les opérations structurantes

Les modes de production de logements au cours de la décennie passée ont engendré une forte consommation foncière, avec une moyenne d'environ 1 500 m² en moyenne par parcelle, soit une densité d'un peu moins de 7 logements par hectare.

Afin de s'inscrire dans la dynamique globale portée par le SCOT de SNA, la commune retient une densité minimale de 15 logements bruts / hectare pour les opérations structurantes, correspondant globalement à celles portant sur plus de 5 000 m² de terrain. La densité considérée ici est la densité brute, correspondant au nombre de logements par hectare au sein des opérations, en intégrant les surfaces de voiries, espaces verts, équipements et infrastructures.

En pratique, les projets étant limités en nombre et en surface à Frenelles en Vexin, seule la **friche au nord de Fresne-l'Archevêque** est concernée (la densité minimale de 15 logements bruts / hectare se traduisant simplement par un **nombre minimal 15 logements** environ).

Toutes les autres opérations présentent des surfaces inférieures à 2 500 m².

II. Justification du règlement et des OAP

II.1. Du PADD au règlement et aux OAP

Le tableau ci-dessous montre la déclinaison des objectifs du PADD vers le règlement (écrit et graphique) et les OAP :

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
Orientation n°1 : Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver	Objectif n°1.1 : Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique	Délimitation des zones A et N Protection des espaces boisés classés (L113-1 CU) Protection du patrimoine naturel (L151-23 CU) Article III des dispositions générales « Protection et mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager L113-1 et L151-23 » OAP thématique « TVB »
	Objectif n°1.2 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue	
	Objectif n°1.3 : Protéger les éléments remarquables du paysage : massifs boisés, alignements d'arbres, haies basses, vergers traditionnels, arbres isolés remarquables, mares, etc.	
	Objectif n°1.4 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village	Mesures d'intégration paysagères dans les OAP sectorielles Articles III.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale Articles III.3 du règlement relatifs au traitement des abords des constructions
	Objectif n°1.5 : Maintenir une agriculture forte, garante de la qualité des paysages et porteuse de services environnementaux	Délimitation de la zone A Limitation de la superficie des secteurs en extension de l'urbanisation Projet de pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers (secteur 1AUac)
	Objectif n°1.6 : Valoriser l'architecture et le patrimoine	Protection du patrimoine bâti (L151-19 CU) Article III des dispositions générales « Protection et mise en valeur du patrimoine bâti L151-19 » Articles III.2 du règlement relatifs à la qualité architecturale
	Objectif n°1.7 : Faciliter les déplacements doux	Inventaire des chemins au titre de l'article L151-38 CU

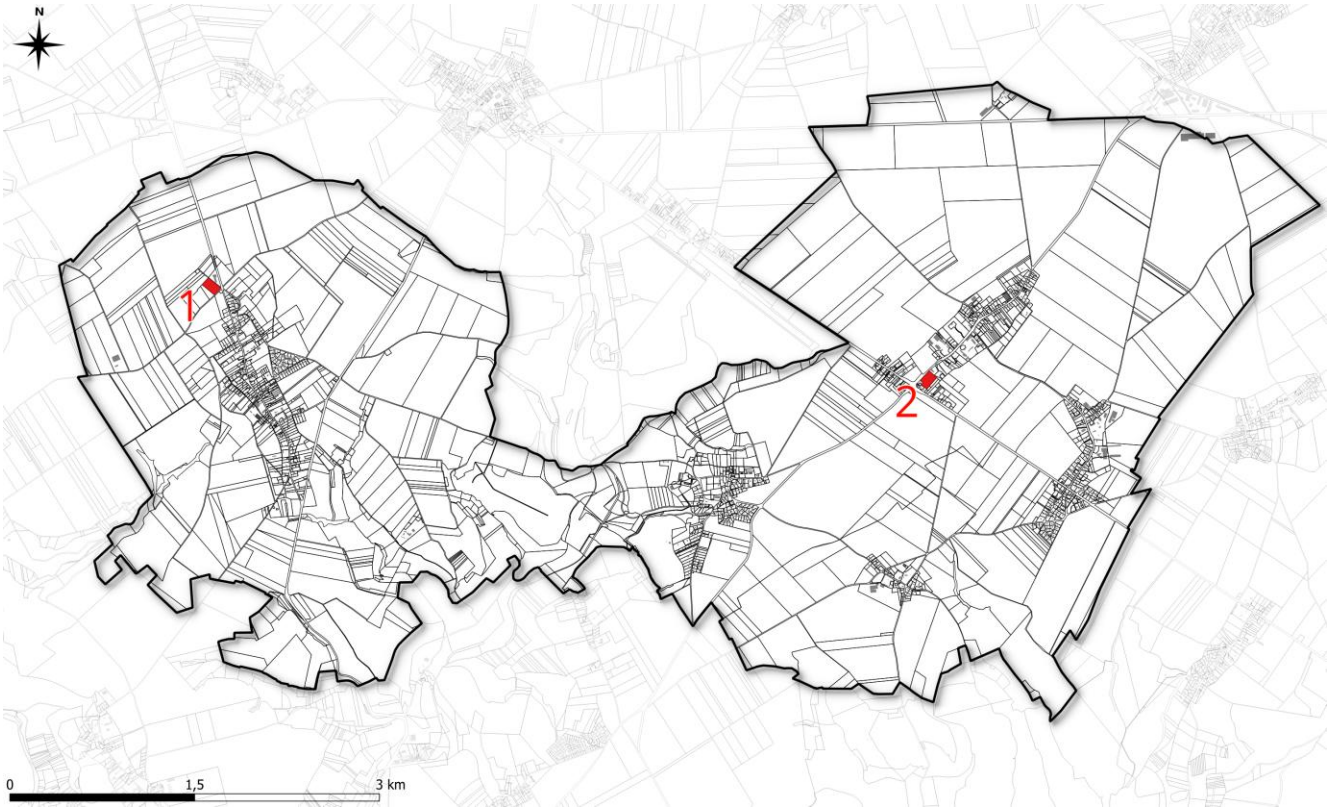
Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
	Objectif n°1.8 : Protéger les habitants des risques naturels	Article II des dispositions générales « Prise en compte des risques »
	Objectif n°1.9 : Faciliter la rénovation énergétique des bâtiments existants dans le respect de l'architecturale et des paysages du Vexin	Règlement adapté à la mise en œuvre des travaux Objectifs de performances énergétiques et de bioclimatisme dans les OAP
	Objectif n°1.10 : Favoriser le recours aux énergies renouvelables	
	Objectif n°1.11 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique	
Orientation n°2 : Organiser une croissance démographique et une évolution de l'offre en équipements et services en phase avec la place de Frenelles en Vexin dans la structuration du territoire	Objectif n°2.1 : Prévoir la construction d'environ 4 à 5 logements par an	Délimitation des zones U et AU Objectif de densité dans l'OAP de la friche au nord de Fresne-l'Archevêque
	Objectif n°2.2 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles et des friches)	Délimitation des zones U permettant la densification
	Objectif n°2.3 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de quelques nouveaux logements en extension des urbanisations existantes	
	Objectif n°2.4 : Orienter la production de logements de manière à mieux répondre aux besoins des habitants tout au long de leur parcours résidentiel	Objectif de mixité sociale et/ou intergénérationnelle dans l'OAP de la friche au nord de Fresne-l'Archevêque
	Objectif n°2.5 : Veiller à conserver une vacance faible des logements	Toutes les règles favorables à la qualité du cadre de vie (architecture, traitement des abords, protection du patrimoine naturel, etc.)
	Objectif n°2.6 : Adapter l'offre en équipements publics aux besoins de la population	Délimitation d'un emplacement réservé pour le cabinet médical Délimitation d'un secteur dédié aux aménagements publics (Ue)
	Objectif n°2.7 : Conforter l'attractivité du territoire en	-

Orientations du PADD	Objectifs du PADD	Traduction dans le règlement et les OAP
	poursuivant le développement des communications numériques	
<u>Orientation n°3</u> : Poursuivre les efforts engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire	<u>Objectif n°3.1</u> : Protéger et développer l'activité agricole	Cf. objectif 1.5
	<u>Objectif n°3.2</u> : Développer le pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers de Saint-Jean-de-Frenelles	Délimitation du secteur 1AUac
	<u>Objectif n°3.3</u> : Soutenir le commerce de proximité	Délimitation des zones U et AU permettant l'accueil de nouveaux habitants en priorité dans les villages de Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles, lieux d'implantation des commerces communaux Délimitation du secteur 1AUac pour le pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers
	<u>Objectif n°3.4</u> : Encourager l'économie touristique	Repérage de bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole
	<u>Objectif n°3.5</u> : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes, ainsi que le confortement des activités en place	Mixité fonctionnelle dans le règlement des secteurs Ucp et Uh Classement des activités isolées en Ui ou Ai
<u>Orientation n°4</u> : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »	<u>Objectif n°4.1</u> : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette », en compatibilité avec le SCOT	Délimitation des zones U et AU Objectif de densité dans l'OAP de la friche au nord de Fresne-l'Archevêque
	<u>Objectif n°4.2</u> : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 15 logements / hectare pour les opérations structurantes	

II.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de **préciser le projet** de la collectivité sur les **secteurs et thématiques à enjeux**.

Le PLU de Frenelles en Vexin comprend **2 OAP sectorielles** sur les zones à urbaniser, **1 OAP thématique** pour la protection et le développement de la **trame verte et bleue**, ainsi qu'une OAP « échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser ».



Localisation des secteurs d'OAP sectorielles

II.2.1. OAP n°1 de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque

Terrain concerné par l'OAP

La friche de la route de Cuverville (**secteur 1AUh de 10 179 m²**) est située au nord de Fresne-l'Archevêque, contre le bâtiment abritant des commerces et des petites activités économiques.

Il s'agit d'un terrain qui a fait l'objet par le passé d'une occupation par une activité économique (établissement Fresne Prestation). Cette occupation est visible à partir du début des années 1980 sur les photographies aériennes.

Les sols, stabilisés et longtemps occupés par des dépôts divers, ont fait l'objet d'une dépollution.

Les photographies aériennes témoignent de l'occupation du site depuis 40 ans, jusqu'à sa dépollution et la reconquête par une végétation pionnière d'enfrichement.

1984

1991 (source IGN)

1997

2000

2004

2022

Aujourd'hui, les élus souhaitent recycler ce terrain, afin qu'il y soit réalisé une **opération de logements dans un objectif de mixité sociale et/ou intergénérationnelle** (cette dernière option étant actuellement privilégiée, mais le PLU n'oblige pas l'intergénérationalité).

On estime que ce secteur pourrait accueillir environ **15 logements** avec mixité sociale et/ou intergénérationnelle (≥50%). Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Le terrain vu par la route venant de Cuverville (par l'ouest)

Le terrain vu par la route venant de Grainville (par le nord)

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes de son aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Programmation	L'OAP impose une densité (≥15 log./ha), un nombre minimal de logements (15 log.) et un objectif de mixité sociale et/ou intergénérationnelle (≥50% locatif) afin de s'assurer de l'utilisation optimale de ce foncier stratégique.
Accès et desserte viaire	L'accès (unique) sera réalisé depuis la route de Cuverville. La voie interne sera traitée de manière à bien la différencier de la route de Cuverville, et marquer un rapport de hiérarchie avec elle (pour créer une ambiance de quartier calme et faciliter le lien social avec une rue à l'échelle du piéton). Cet accès sera doublé d'un accès en mode doux. Pour des raisons de sécurité, aucun accès direct des véhicules n'est possible sur la route de Cuverville ou la route départementale 1.
Parcellaire et implantation des constructions	Optimisation des apports solaires grâce au tracé des voies et à l'orientation des parcelles. Diversification des formes et tailles des parcelles pour éviter un aspect monotone (l'objectif est d'offrir une variété urbaine et paysagère en s'inspirant de la diversité du parcellaire présent dans le bourg, et éviter la monotonie des lotissements résidentiels au parcellaire régulier). Encouragement à la mitoyenneté pour maximiser les espaces libres sur les lots.
Architecture et aménagement des espaces privatifs	Encouragement à l'architecture bioclimatique. Choix d'une architecture de type euroise et de clôtures en haies vives d'essences locales, afin d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère en continuité du village et de son patrimoine bâti. Perméabilité des clôtures à la petite faune pour permettre le déplacement de la petite faune.
Stationnement	Stationnement « visiteurs » à hauteur de 0,5 place par logement, afin de disposer d'une capacité complémentaire aux stationnements privatifs (gestion des fêtes, anniversaires, etc.).
Végétalisation de la zone	Remplacement des haies situées sur le long de la route de Cuverville (aujourd'hui en conifères) et sur les limites avec l'espace agricole par des haies multistrates d'essences locales. Plantation d'une nouvelle haie multistrates sur la limite nord-est. Plantation d'arbres d'alignement le long de la voie de desserte interne. Conception différenciée des espaces verts pour limiter les coûts d'entretien ultérieur et maximiser leurs potentialités écologiques.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc.) pour maximiser leurs potentialités paysagères et écologiques.

II.2.2. OAP n°2 du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles

Terrain concerné par l'OAP

Ce terrain de **10 263 m²**, **classé 1AUac**, est destiné à l'accueil d'activités économiques liées aux productions alimentaires ou agricoles locales : activités de transformation, de vente, de restauration fermière, etc.

Vue sur le terrain en arrivant depuis le rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles

Selon leur importance, 2 à 6 entreprises, voire davantage, pourraient être accueillies dans ce secteur, à proximité des activités déjà présentes près du rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles (traiteur, distributeur de produits fermiers « Le Pallox », cidrerie « Le Pressoir d'Or »).

L'orientation d'aménagement et de programmation fixe les grands principes de son aménagement, en cohérence avec le règlement :

Thème	Orientations à retenir
Programmation	Programmation ciblée pour un impact favorable sur l'économie rurale : accueil d'activités économiques liées aux productions alimentaires ou agricoles locales : activités de transformation, de vente, de restauration fermière, etc.
Accès et desserte viaire	L'accès (unique) sera réalisé depuis la route des Andelys (pas d'accès direct pour des raisons de sécurité).
Architecture et aménagement des espaces privatifs	Choix d'une architecture discrète et accompagnée de végétation, afin d'assurer une bonne insertion urbaine et paysagère en continuité du village.
Végétalisation de la zone	Plantation d'une nouvelle haie multistrates le long de la route des Andelys. Plantation de nouvelles haies multistrates sur merlon au nord-est et au sud-ouest, au contact avec la zone urbaine. Remplacement de la haie existante en fond de terrain (aujourd'hui en conifères) par une nouvelle haie d'essences locales. Conception différenciée des espaces verts pour limiter les coûts d'entretien ultérieur et maximiser leurs potentialités écologiques.
Hydraulique	Gestion des eaux pluviales par des techniques d'hydraulique douce (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc.) pour maximiser leurs potentialités paysagères et écologiques.

II.2.3. OAP TVB

La préservation, le développement des continuités écologiques et plus largement de la biodiversité sont des enjeux majeurs pour la commune de Frenelles en Vexin.

La commune bénéficie aujourd'hui d'un **environnement naturel de qualité**, rendant de nombreux services bénéfiques au fonctionnement du territoire : épuration des eaux, prévention des inondations, pollinisation, alimentation, captage de carbone par les végétaux, régulation des températures d'été, espaces de loisirs et de détente, etc., tout en contribuant à la qualité et la diversité des paysages.

L'objectif national de mise en œuvre de la trame verte et bleue, décliné dans le PLU de Frenelles en Vexin, vise à **préserver les continuités écologiques**, les **remettre en bon état** lorsque cela est nécessaire, voire à les **développer**.

L'OAP thématique « protection et développement de la trame verte et bleue » demande de :

1. **Protéger les réservoirs de biodiversité**
2. **Ne pas fragmenter les corridors de biodiversité**
3. **Préserver les milieux-support aux continuités écologiques**

Ces mesures associent des objectifs stratégiques (protéger les réservoirs et ne pas fragmenter les corridors pour maintenir les liaisons écologiques) à des actions concrètes (protection des forêts, vergers, pelouses, propriétés paysagères, haies, arbres isolés et mares, en cohérence avec le règlement).

Elles donnent de la visibilité aux politiques communales en faveur de la biodiversité.

Puis le PLU énonce quelques conseils pour mieux prendre en compte l'environnement dans le cadre des opérations d'aménagement et les travaux d'entretien :

4. **Conseil pour la plantation de haies**
5. **Haie libre**
6. **Conseils pour l'entretien des mares**
7. **Conseils pour l'installation de fascines**

Ces conseils apporteront une plus-value au règlement et aux OAP sectorielles, notamment dans les secteurs en projet : 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque et 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles.

Enfin, l'OAP TVB identifie des :

8. **Opérations favorables à la biodiversité envisagées dans la durée de vie du PLU**

À l'échelle d'une commune rurale comme Frenelles en Vexin, ces projets sont naturellement modestes. Ont été identifiés :

- Le projet de végétalisation du stade de Corny (0,96 hectare) : L'objectif est de créer une jonction écologique fonctionnelle entre la vallée / forêt et le plateau de Corny, à la place du gazon entretenu actuellement présent ;
- Aménagement des liaisons douces : La commune de Frenelles en Vexin a inscrit dans son PLU une politique ambitieuse de mobilités douces, avec le réaménagement d'itinéraires existants ou la (ré)ouverture de nouveaux chemins. L'idée est d'accompagner ces chemins piétons qui irriguent le territoire communal d'espaces de nature (accotements enherbés ou haies en gestion écologique).

II.2.4. OAP échéancier prévisionnel

Le nouvel article L151-6-1 du code de l'urbanisme impose la rédaction d'un « échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles ».

Cet échéancier est très simple à Frenelles en Vexin, puisque les zones à urbaniser sont ouvertes à l'urbanisation et peuvent être **urbanisées sans contrainte d'échéancier durant toute la durée de vie du PLU** : 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque et 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles.

II.3. Justification du règlement graphique (plan de zonage)

II.3.1. Découpage en zones

Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire communal en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, elles-mêmes redécoupées en sous-secteurs.

Zones urbaines U	Zones à urbaniser AU
Secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R151-18)	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R151-20)
Zones agricoles A	**Zones naturelles et forestières N**
Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R151-22)	Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (1°) soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, (2°) soit de l'existence d'une exploitation forestière, (3°) soit de leur caractère d'espaces naturels, (4°) soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ou (5°) soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues (article R151-24)

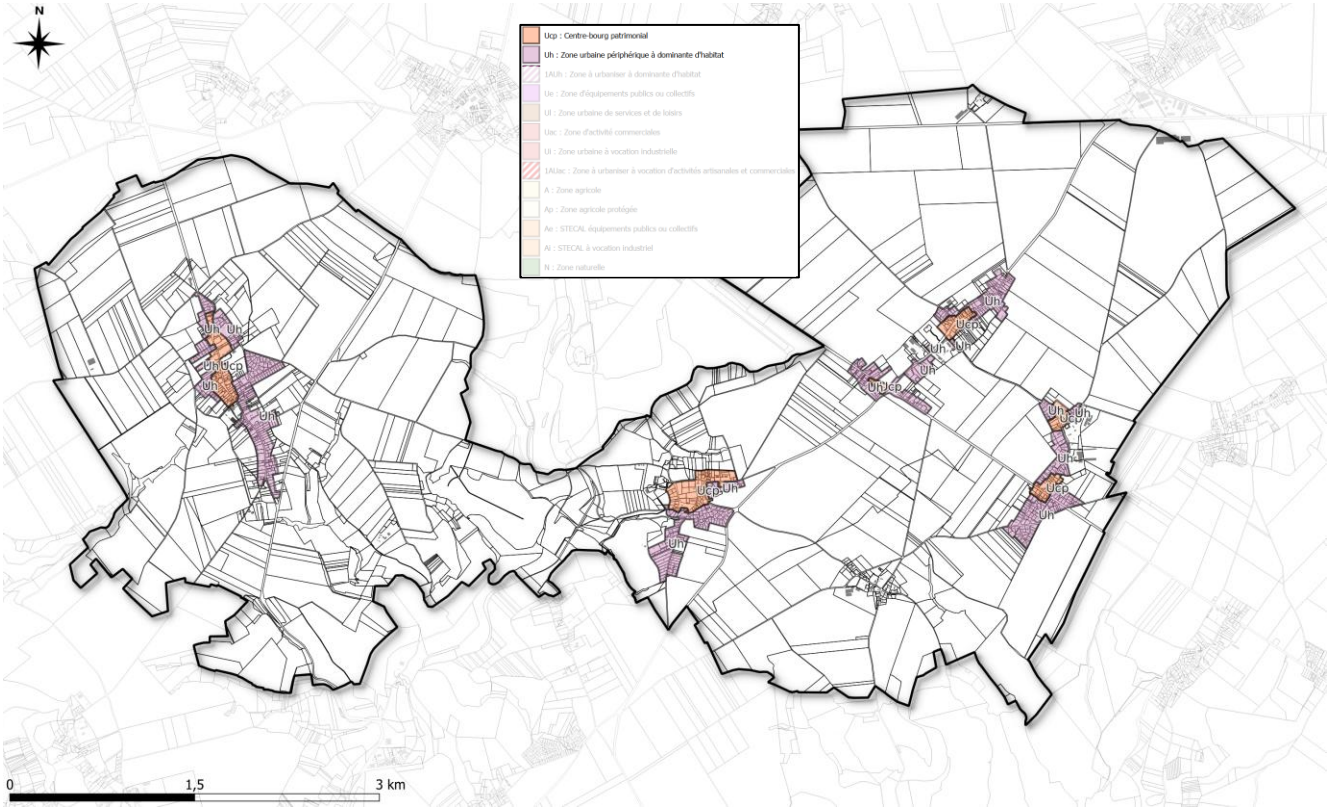
II.3.1.1.*Les zones urbaines*

Le règlement distingue les **secteurs résidentiels / mixtes** de la zone urbaine (Ucp et Uh) et les **secteurs dédiés aux équipements publics et aux activités** (Uac, Ue, Ui, U*l*), où il est nécessaire d'édicter des prescriptions adaptées à leurs caractéristiques (implantation, volumétrie, aspect extérieur, etc.) :

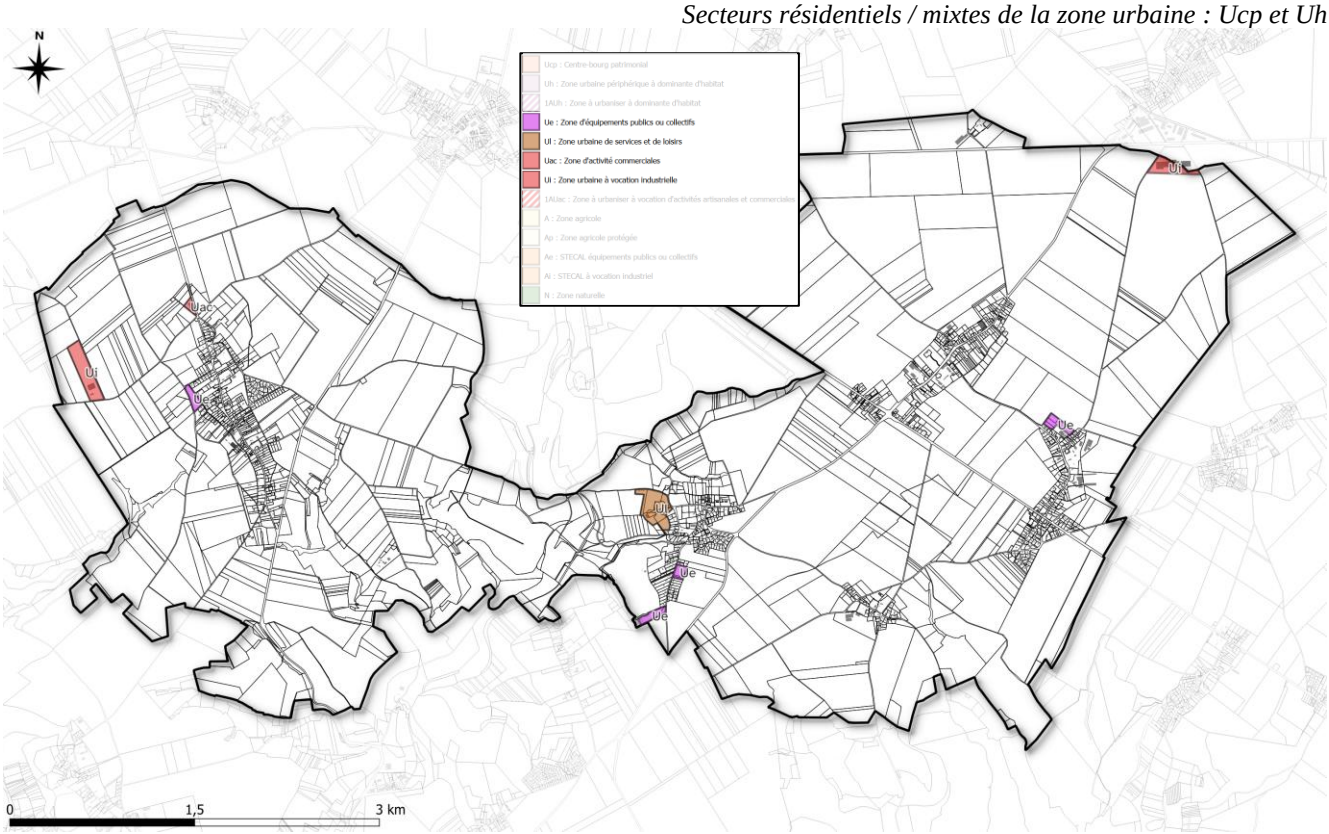
Secteurs		Vocation	Caractéristiques	Enjeux
Ucp	Centres-bourgs de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles	Vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux)	Densité moyenne à élevée Présence de bâti ancien parfois aligné sur les voies Des constructions plus récentes sont également présentes	Préserver les caractéristiques patrimoniales de ses secteurs Favoriser la densification du bâti résidentiel Encourager l'accueil de services
Uh	Tissus urbains plutôt récents des villages, en accroche des centres-bourgs	Vocation principale d'habitat	Densité faible à moyenne Présence de bâti récent, notamment sous forme d'habitat pavillonnaire	Favoriser la densification du bâti résidentiel Préserver les caractéristiques rurales (végétation, mares, constructions remarquables, etc.)

Secteurs		Vocation	Caractéristiques	Enjeux
Uac	Zone artisanale et commerciale au nord de Fresne-l'Archevêque	Secteur dédié aux activités artisanales et commerciales	Le secteur est délimité autour d'un bâtiment existant situé au nord de Fresne-l'Archevêque	Le secteur doit pouvoir évoluer au gré des besoins des activités
Ue	Stade de Corny, stade de Fresne-l'Archevêque, station d'épuration de Corny, terrains annexes au pôle mairie-école de Boisemont, etc.	Secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics	Le secteur est délimité autour d'équipements existants, déjà aménagés L'emprise au sol est très limitée dans ces secteurs (stade, terrains sportifs, etc.)	Ces équipements doivent pouvoir évoluer au gré des besoins de la population Maintenir le caractère naturel ou semi-naturel de ces secteurs
Ui	Teillage de Boisemont Ancienne entreprise Depeaux, reprise par le teillage du Neubourg	Secteur dédié aux activités industrielles	Le secteur est occupé par des constructions industrielles	Le secteur doit pouvoir évoluer au gré des besoins des activités
Ul	Château de Corny	Secteur dédié aux loisirs	Le secteur correspond à l'ensemble du domaine du château de Corny	Le secteur doit pouvoir évoluer au gré des besoins de l'activité Compte tenu de la surface importante du domaine du château, celui-ci a été associé à un polygone d'implantation qui limite les parties susceptibles d'accueillir les constructions (prise en compte des impératifs du ZAN et préservation de l'intégrité paysagère du domaine)

Liste des secteurs de la zone urbaine



Secteurs résidentiels / mixtes de la zone urbaine : Ucp et Uh



Secteurs dédiés aux équipements publics et aux activités : Ue, Uac, Ul et Ui

Les villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles ont été classés en zone U, afin de tenir compte de leur importance et de la configuration en tissu urbain structuré.

Ils abritent entre 340 (Corny) et 560 constructions (Fresne-l'Archevêque) regroupées autour de noyaux urbains anciens (Mairie, Église et bâtiments anciens), selon une densité moyenne voire

élevée en centre-bourg, moyenne voire faible en périphérie, mais toujours caractéristique des villages eurois.

Les hameaux (Léomesnil) et les écarts bâtis (bâtiments isolés ou petits regroupements à La Heunière ou à Sauvagemare) sont classés en zone agricole, car ils ne doivent pas être les germes du développement de nouvelles urbanisations diffuses à l'écart des 4 villages.

La délimitation des zones urbaines est le croisement :

De la reprise du contour de la zone urbaine dans les anciens documents d'urbanisme.

D'une approche technique, prenant comme référence les doctrines nationales en matière de délimitation des parties actuellement urbanisées des communes et les prescriptions du futur SCOT de SNA en matière de délimitation des enveloppes urbaines (P2 à P6) :

Ensemble des espaces artificialisés (bâtis 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.

Ces enveloppes « techniques » sont dessinées ci-dessous, pour chacun des 4 villages.

Une approche qualitative, intégrant également à la zone urbaine les équipements (équipements sportifs, cimetières, parkings, etc.), les opérations déjà autorisées et les opérations à venir.

Dans les anciens documents d'urbanisme, les 4 villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles étaient déjà classés en zone urbaine (ou zone constructible de la carte communale à Fresne-l'Archevêque). Ces tracés existants ont naturellement constitué un 1er angle d'approche dans la définition des zones urbaines du nouveau PLU.

L'élaboration du PLU de Frenelles en Vexin a été l'occasion d'ajuster le tracé par rapport aux attentes et aux pratiques actuelles en matière d'urbanisme (avec notamment la prise en compte des lois Grenelle, ALUR, ELAN, Climat et Résilience, sans oublier le futur SCOT de SNA, avec lequel le nouveau PLU devra être compatible). Le bilan des évolutions est présenté au paragraphe « II.5. Évolutions par rapport aux anciens documents d'urbanisme ».

Le 2ème angle d'approche a consisté à définir des enveloppes urbaines au sens du SCOT. Ces enveloppes ont permis de conforter, d'un point de vue technique, le caractère urbain des villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles.

Zoom sur Boisemont

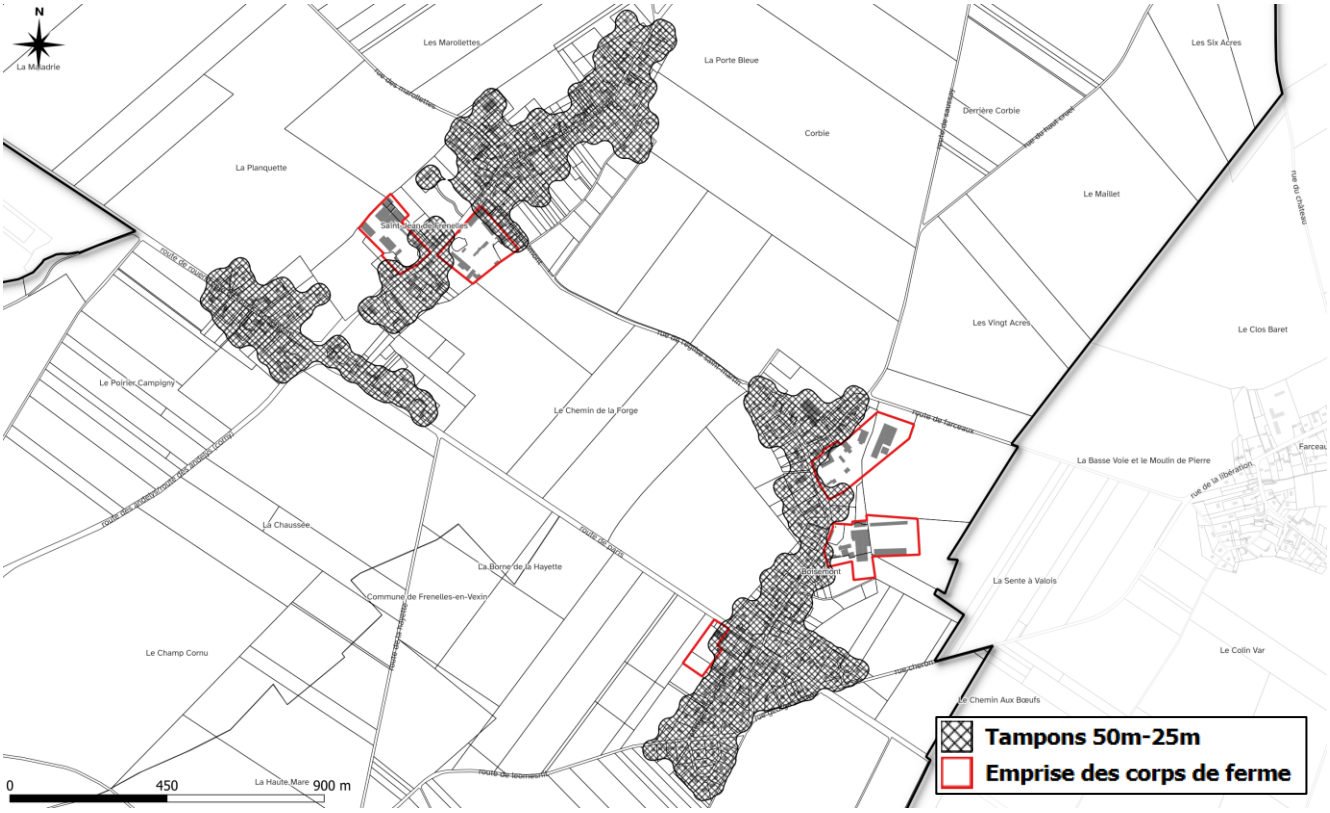
Le contour de la zone urbaine correspond sensiblement à celui de l'ancien PLU, en cohérence avec l'enveloppe urbaine des 50-25m. L'ancienne zone à urbaniser, aujourd'hui construite, est intégrée à la zone urbaine.

Quelques légers ajustements ont été opérés, pour réintégrer des terrains et constructions contigus au reste de la zone. Inversement, le tracé est resserré autour du bâti existant à proximité de la ferme au nord-est, afin d'éviter de rapprocher l'urbanisation résidentielle de celle-ci.

Zoom sur Saint-Jean-de-Frenelles

Il y a nettement plus d'écarts entre l'ancien et le nouveau tracé des zones urbaines à Saint-Jean-de-Frenelles. D'une manière générale, le tracé a été resserré autour des constructions existantes, afin d'éviter des prolongements mal organisés qui seraient venus consommer un foncier à préserver dans le cadre de la politique du ZAN. C'est le cas en différents points à l'ouest du village, où des fonds de parcelles permettaient des constructions nouvelles en second rideau, ou au nord du village en étalement urbain. C'est aussi le cas le long de la RD6014, où cette logique de limitation de l'étalement de la tache urbaine croise la question des accès dangereux à la voie publique.

Par ailleurs, le choix de créer une zone de développement économique à Saint-Jean-de-Frenelles conduit à raccorder la zone urbaine de part et d'autre. Mais une coupure est affirmée au cœur du village, au niveau de l'exploitation cidrière et du verger qui lui fait face.



Zones tampons de 50m réduites à 25 m, à Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles

Zoom sur Corny

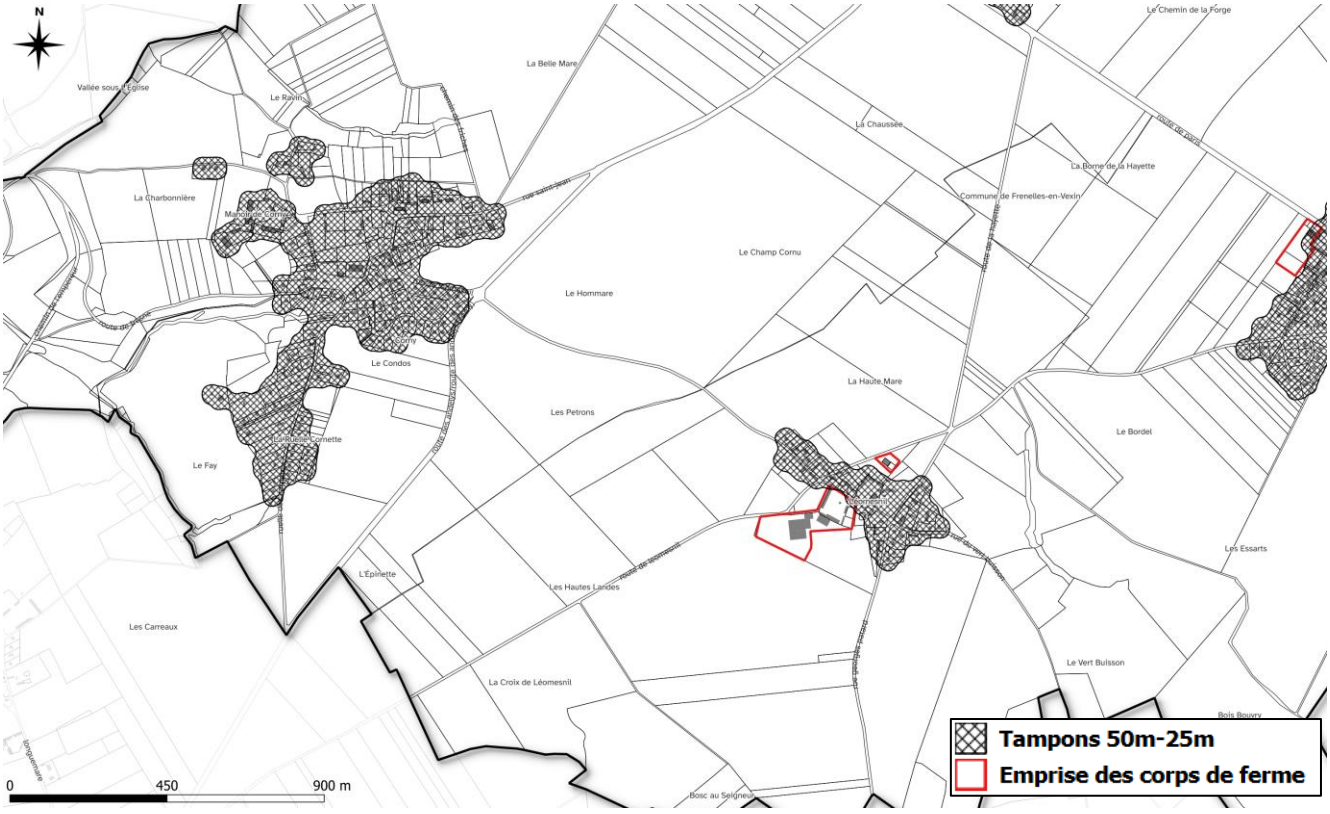
Le contour de la zone urbaine correspond sensiblement à celui de l'ancien PLU, en cohérence avec l'enveloppe urbaine des 50-25m. Les terrains autrefois réservés pour un parking poids lourds et pour un nouveau cimetière ne sont pas conservés.

Les terrains inondables dits de la « ravine » sont quant à eux requalifiés en zone naturelle, ce qui est plus cohérent avec leur caractère.

Au nord-ouest, le domaine du château est intégralement classé en zone urbaine (secteur Uℓ dédié aux loisirs), mais en l'associant à un polygone d'implantation qui limite les parties susceptibles d'accueillir les constructions.

Zoom sur Léomesnil

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 est reclassé 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.



Zones tampons de 50m réduites à 25 m, à Corny

Zoom sur Fresne-l'Archevêque

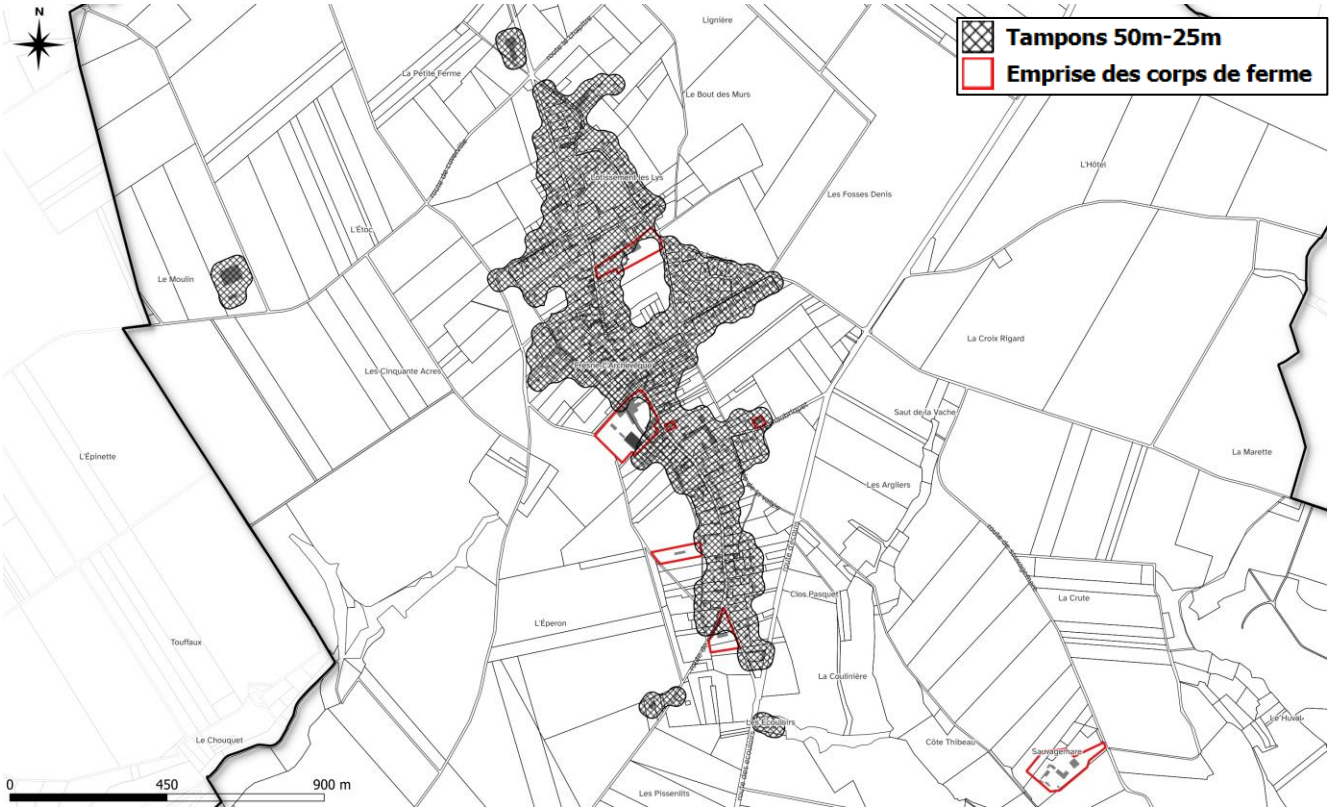
Une révision importante du tracé constructible a été nécessaire à Fresne-l'Archevêque, car la carte communale avait délimité celui-ci de manière très extensive, ce qui apparait aujourd'hui incompatible avec les injonctions à l'économie foncière.

En effet, des surfaces considérables avaient été intégrées à la zone constructible, incluant des corps de ferme en activité et leurs terrains attenants, qui doivent logiquement être enlevés de la zone urbaine.

La commune a dû revoir complètement le tracé de la zone urbaine, en prenant comme référence principale l'enveloppe urbaine des 50-25m au sens du SCOT.

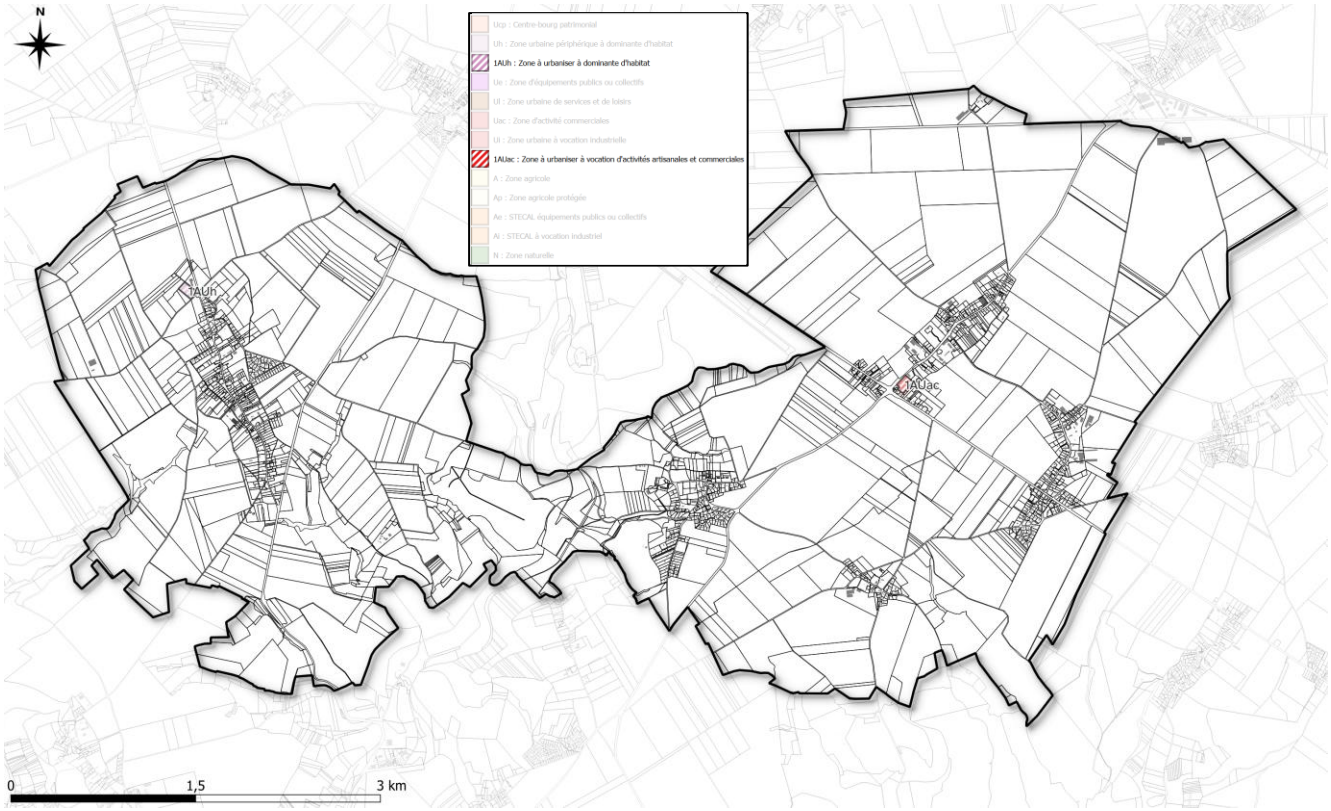
À noter :

- La bande de terrains qui permettait l'implantation de constructions en linéaire le long de la rue Grande au nord est supprimée (réponse à l'obligation de modérer la consommation de foncier agricole, éviter une urbanisation linéaire qui aurait fortement contribué à l'étalement urbain, éviter de fermer la perspective vers l'église, monument historique protégé) ;
- La capacité de desserte limitée de l'allée du stade a conduit à écarter les grands terrains résiduels qui lui sont raccordés (le code de l'urbanisme fixant la capacité des réseaux et voiries comme condition nécessaire au classement en zone urbaine) ;
- Au nord, le choix de créer une zone de développement résidentiel a conduit à raccorder la zone urbaine au petit secteur des activités et commerces.



Zones tampons de 50m réduites à 25 m, à Fresne-l'Archevêque

II.3.1.2. *Les zones à urbaniser*



La zone à urbaniser comporte :

- Un secteur 1AUh de 10 179 m² destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique ;
- Un secteur 1AUac de 10 263 m² destiné à être ouvert à une urbanisation à vocation principale d'activités artisanales et commerciales dans le cadre d'une opération d'ensemble unique.

II.3.1.2.1.Secteur 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque

Secteur 1AUh

Le secteur 1AUh de la friche de la route de Cuverville (**10 179 m²**) est situé au nord de Fresne-l'Archevêque, contre le bâtiment abritant des commerces et des petites activités économiques.

Il s'agit d'un terrain qui a fait l'objet par le passé d'une occupation par une activité économique (établissement Fresne Prestation), et qui doit être considéré comme une opération de renouvellement urbain (elle ne consomme donc pas d'espace naturel, agricole ou forestier dit « ENAF »).

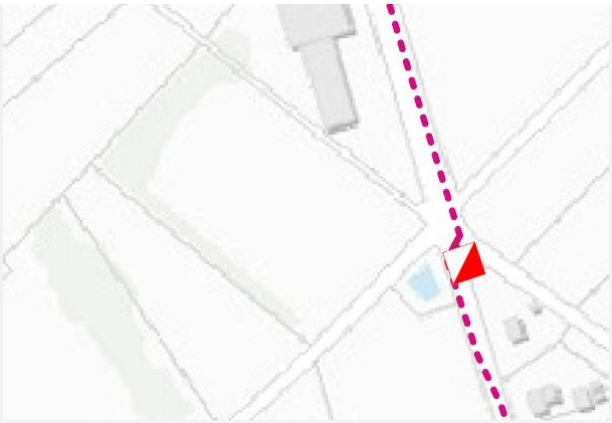
On estime que ce secteur pourrait accueillir environ **15 logements** avec mixité sociale et/ou intergénérationnelle (≥50%).

Le secteur 1AUh de la friche de la route de Cuverville est desservi par :

La route de Cuverville qui dispose d'une chaussée d'environ 5,5 m, parfaitement adaptée à la desserte de ces nouvelles constructions.

Elle est raccordée à la RD1, voie structurante à l'échelle du territoire, par un aménagement de sécurité de type giratoire allongé, garant d'une insertion sécurisée du trafic routier en entrée de village.

Une canalisation d'adduction en eau ø250 longe la rue Grande (puis la route départementale), bien adaptée à la desserte de ces nouvelles constructions..



Extrait du plan du réseau d'eau potable (source Véolia)

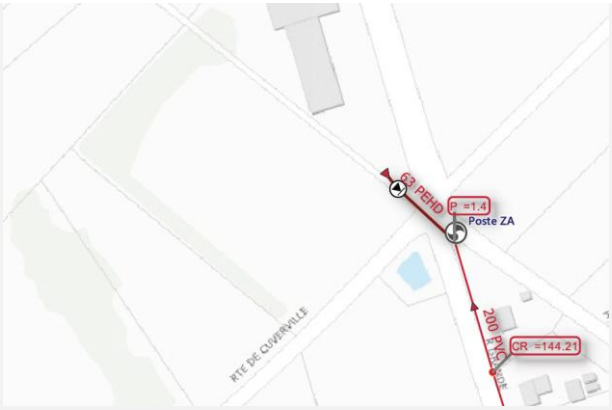
Selon la plateforme départementale d'information sur la défense extérieure contre l'incendie (DECI), il existe une bouche Incendie au niveau de la mare communale, où le débit a été mesuré à 123 m³/h.

Source SDIS

Une canalisation d'assainissement ø200 longe la rue Grande jusqu'au niveau de la mare communale, où est présent un poste de refoulement.

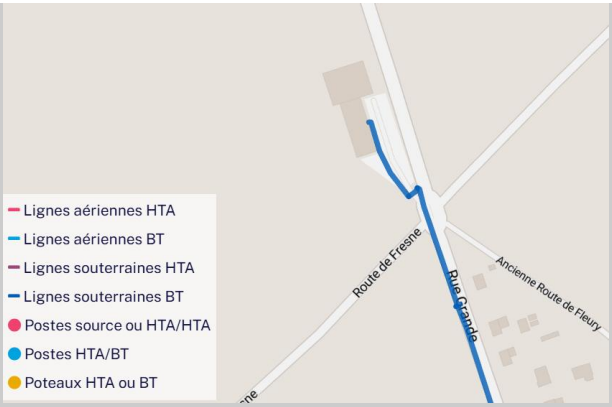
Le raccordement est possible vers ce poste.

A noter qu'il existe déjà une antenne de ø63 vers le secteur d'activités et de commerces.



Extrait du plan du réseau d'assainissement (source Véolia)

Une ligne souterraine basse tension d'électricité passe sous la rue Grande.



Source Enedis

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble du secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II.3.1.2.2. Secteur 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers

Secteur 1AUac

Le secteur 1AUac (**10 263 m²**) est destiné à l'accueil d'activités économiques liées aux productions alimentaires ou agricoles locales : activités de transformation, de vente, de restauration fermière, etc.

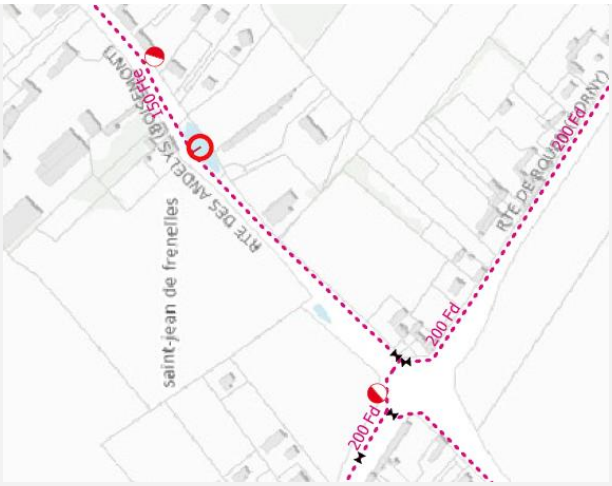
Selon leur importance, 2 à 6 entreprises, voire davantage, pourraient être accueillies dans ce secteur.

Le secteur 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers est desservi par :

La route des Andelys qui dispose d'une chaussée d'environ 6,5 m, parfaitement adaptée à la desserte de ces nouvelles constructions.

Elle est raccordée à la RD6014, voie structurante à l'échelle du territoire, par un rond-point qui sécurise le croisement entre les voies.

Une canalisation d'adduction en eau ø150 passe sous la route des Andelys, bien adaptée à la desserte de ces nouvelles constructions.



Extrait du plan du réseau d'eau potable (source Véolia)

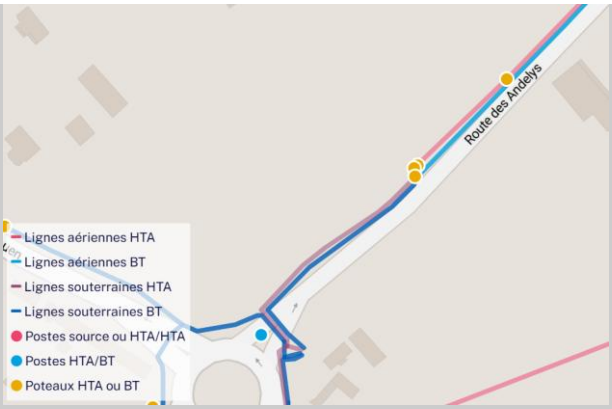
Selon la plateforme départementale d'information sur la défense extérieure contre l'incendie (DECI), il existe un poteau incendie à côté du distributeur de pommes de terre « Le Pallox » où le débit a été mesuré à 35 m³/h, et un point d'eau naturel (mare communale) offrant un volume théorique de 290 m³.

Source SDIS

Le terrain n'est pas desservi par le réseau d'assainissement des eaux usées.

L'assainissement devra donc être réalisé en filière individuelle.

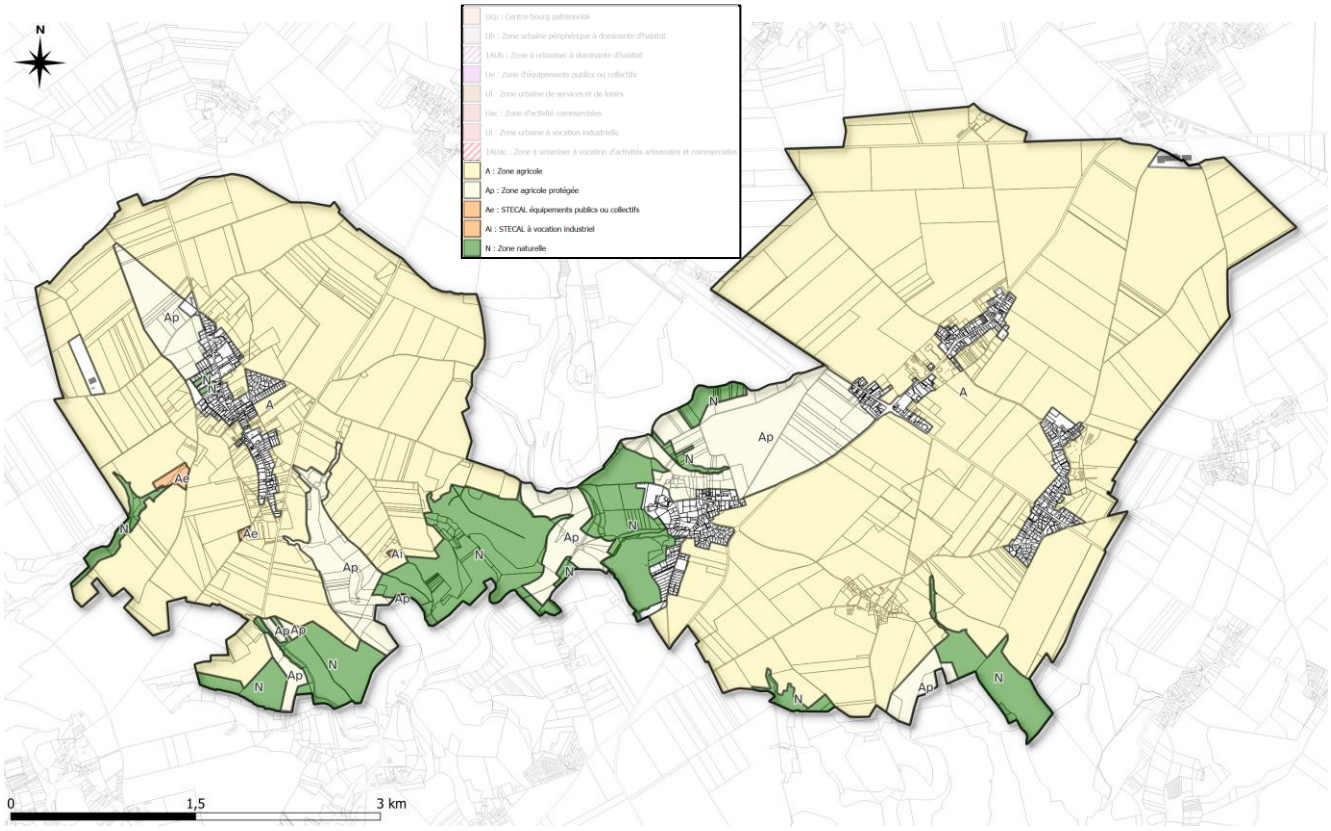
Une ligne souterraine basse tension et une ligne haute tension d'électricité passent sous la route des Andelys.



Source Enedis

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, les voies publiques et les réseaux d'eau et d'électricité existants à la périphérie immédiate ont été jugés **suffisants pour desservir les constructions** dans l'ensemble du secteur pour que les constructions y soient autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

II.3.1.3. *Les zones agricoles, naturelles et forestières*



Zones agricoles, naturelles et forestières

Sont classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont classés en zone naturelle les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L**es zones agricoles, naturelles et forestières couvrent l'essentiel du territoire** (95,5%, dont 86,5% pour la zone agricole et 9% pour la zone naturelle et forestière). Elles sont le négatif des zones urbaines et à urbaniser, c'est-à-dire de l'emprise des 4 bourgs de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles (4,5% de la superficie communale).

Les hameaux et écarts bâtis (Léomesnil, La Heunière, Sauvagemare) sont intégrés à la zone agricole, car ils ne doivent pas être les germes du développement de nouvelles urbanisations diffuses à l'écart des villages.

En pratique, l'essentiel des espaces ruraux sont classés en zone agricole. La zone naturelle est plus limitée, essentiellement réservée à des terrains boisés, à quelques exceptions :

- Des prairies et labours agricoles au fond de la vallée sèche entre Corny et Fresne-l'Archevêque, afin de marquer leur importance pour le fonctionnement écologique du territoire (ZNIEFF, corridor calcicole de la trame verte et bleue) ;
- Les grands terrains situés le long de l'allée du stade (la voirie n'étant pas en capacité de desservir de nouvelles constructions) ;
- Le terrain enherbé coincé entre le bourg de Corny et la forêt (ancienne zone à urbaniser).

La zone agricole intègre un **secteur de protection Ap**. Ce secteur correspond à des terrains à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages. Ce classement « agricole » a été retenu afin de marquer l'importance des activités agricoles exercées sur ces terrains, tout en affichant la volonté de préserver la qualité paysagère et environnementale de ces espaces. Il a été retenu pour :

- Les grandes prairies et labours agricoles au fond de la vallée sèche entre Corny et Fresne-l'Archevêque, afin de marquer leur importance pour le fonctionnement écologique du territoire (ZNIEFF, corridor calcicole de la trame verte et bleue) ;
- Les terrains formant le talweg passant au sud de Sauvagemare, entre la vallée sèche et Fresne-l'Archevêque ;
- Les terrains assurant la jonction paysagère entre Corny et Saint-Jean-de-Frenelles, dans la continuité des boisements de Mussegros (commune d'Écouis) ;
- Les terrains dans la perspective de l'église de Fresne-l'Archevêque, protégée au titre des monuments historiques.

De plus, la zone agricole intègre deux **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL), permettant la gestion des constructions existantes ou l'implantation de nouvelles constructions :

Ae	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ae correspond à des équipements d'intérêt collectif et services publics isolés dans la zone agricole (station d'épuration de Fresne-l'Archevêque, usine de décarbonatation de l'eau de Fresne-l'Archevêque, etc.).
Ai	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ai correspond à une activité économique isolée dans la zone agricole (garage de Sauvagemare)

II.3.1.4. *Tableau des surfaces*

Le tableau en page suivante résume la répartition des zones urbaines, à urbaniser et agricoles et naturelles et forestières :

Tableau de surfaces :

Ancien PLU Boisemont	Surface (ha)	Ancien PLU Corny	Surface (ha)	Ancienne CC	Surface (ha)	Nouveau PLU	Surface (ha)
Zones urbaines	**58,69**		**37,40**		**50,52**		**135,98**
UA (bourg et Saint-Jean de Frenelles)	47,94	UA (habitat ancien)	7,44	SC (secteur constructible)	49,90	Ucp (centre-bourg)	29,87
		UAb (habitat très ancien)	4,70				
		UB (habitat récent)	17,51			Uh (zone urbaine périphérique à dominante d'habitat)	85,52
UB (Léomesnil)	5,34	UF (habitat à caractère rural)	3,51				
Uaep (équipements publics)	2,34	UBep (équipements publics ou collectifs)	0,96			Ue (équipements publics ou collectifs)	5,23
				Sact (secteur constructible - activités)	0,62	Uac (activité commerciales)	0,66
		UR (activités de réceptions-séminaires)	3,28			Uℓ (services et de loisirs)	6,17
UI (vocation industrielle)	3,07					Ui (vocation industrielle)	8,53
Zones à urbaniser	**7,23**		**1,38**		**0,00**		**2,05**
AUa (habitat)	7,23	AUB (habitat)	1,38			1AUh (habitat)	1,02
						1AUac (activité commerciales)	1,03
Zones agricoles	**1 220,84**		**328,09**		**1 017,46**		**2 525,33**
A (zone agricole stricte)	1 220,84	A (zone agricole stricte)	258,72	A (secteur non constructible)	1 017,46	A (zone agricole stricte)	2 266,06
		Ao (protection de vue paysagère remarquable)	67,60			Ap (zone agricole protégée)	255,27
						Ae (STECAL équipements publics ou collectifs)	3,77
						Ai (STECAL à vocation industrielle)	0,23
		At (accueil touristique)	1,77				
Zones naturelles	**45,41**		**158,90**		**0,00**		**262,05**
N (zone naturelle stricte)	41,07	N (zone naturelle stricte)	157,07			N (zone naturelle stricte)	262,05
		Ne (fort enjeu environnemental)	0,66				
Nb (zone naturelle où les évolutions de constructions existantes sont autorisées)	3,18	Nh (zone naturelle où les évolutions sont autirisées)	0,40				
		Nj (zone naturelle où les annexes des constructions sont autorisées)	0,77				
NL (activités de loisirs)	1,16						
Total	**1 332,17**		**525,78**		**1 067,98**		**2 925,41**

II.3.2. Autres prescriptions graphiques

II.3.2.1. *Périmètre des secteurs auxquels les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont applicables*

Les périmètres où sont opposables les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles sont figurés sur le plan de zonage, afin de correctement informer les pétitionnaires.

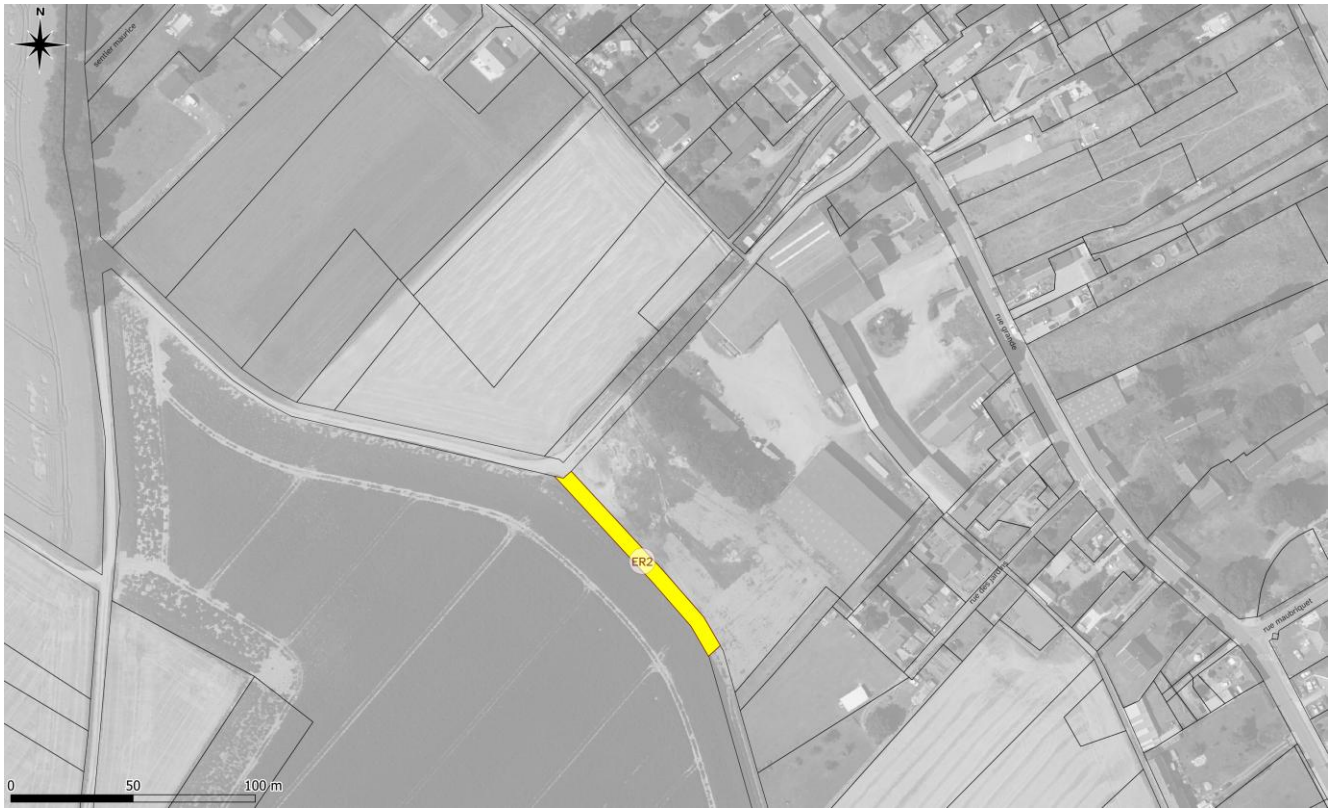
Voir plan au paragraphe précédent « II.2. Justification des orientations d'aménagement et de programmation ».

II.3.2.2. *Emplacements réservés*

Plusieurs emplacements réservés ont été institués :

1. À Saint-Jean-de-Frenelles, un terrain de 322 m² pour aménager la voirie (sécurisation du croisement) :

2. À Fresne-l'Archevêque, un terrain de 605 m² pour la création d'un chemin piéton (réouverture d'un chemin perdu lors du remembrement). Cette réouverture a pour objet de restituer une continuité de circulation autour du village (boucle piétonne) :



3. À Léomesnil, un terrain de 292 m² pour élargir la voirie (sécurisation de la circulation) :

4/5. À Boisemont, deux terrains de 68 m² et 30 m² pour aménager la voirie (sécurisation du croisement) :

6/7. À Léomesnil, deux terrains de 43 m² et 7 m² pour aménager la voirie (sécurisation du croisement) :

8. À Boisemont, un terrain de 628 m² pour la création d'un chemin piéton depuis le dernier lotissement aménagé :

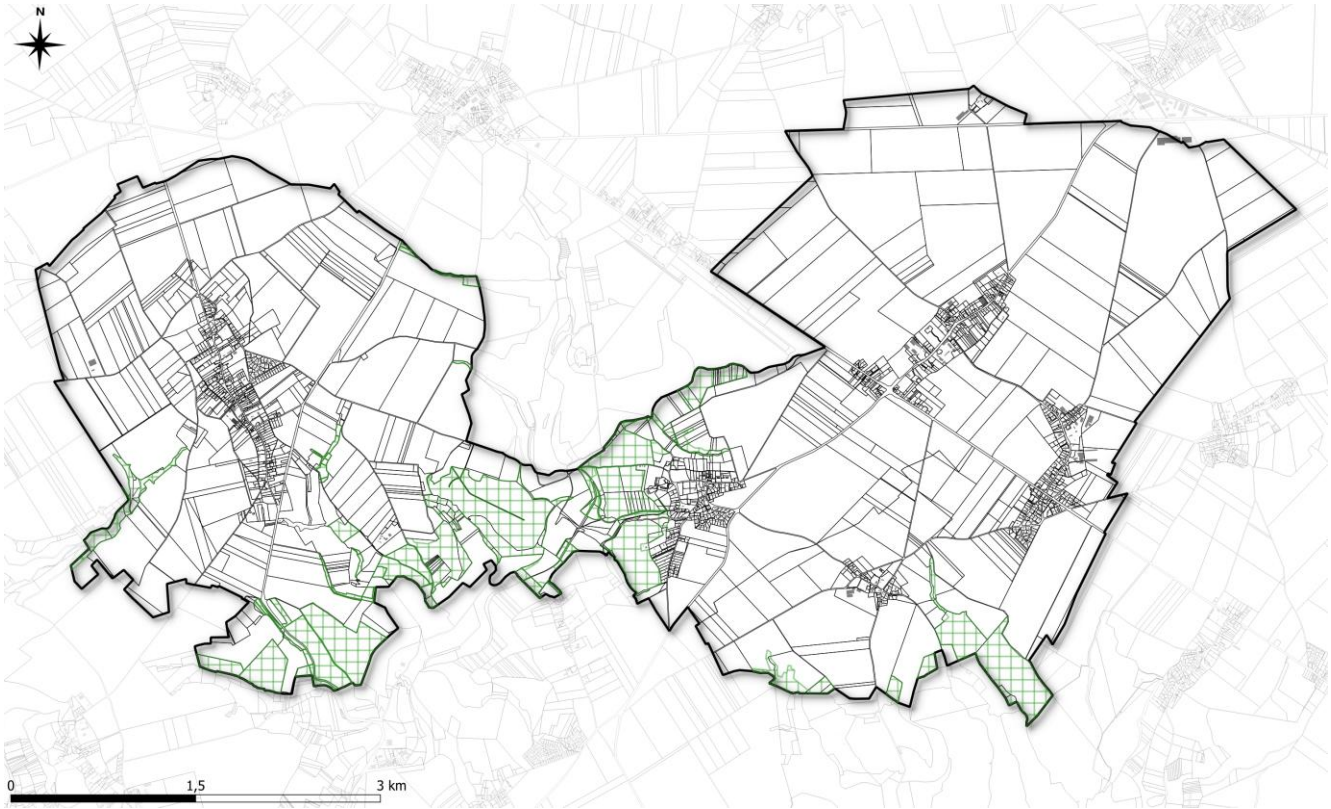
9/10. À Saint-Jean-de-Frenelles, deux terrains de 1 027 m² et 911 m² ont été réservés pour élargir la voirie (sécurisation de la circulation) :

11. À Boisemont, la parcelle ZA328 (1 376 m²) est réservée pour l'accueil d'un cabinet médical (actuellement, ce local est utilisé pour une activité de prévention et santé au travail ; l'emplacement réservé a été institué afin d'anticiper un éventuel changement d'activité et préparer une reconversion en cabinet médical) :

12. Fresne-l'Archevêque, un terrain de 43 m² pour aménager la voirie (sécurisation du croisement) :

13. À Boisemont, un terrain de 285 m², occupé par une construction, pour l'extension du pôle « équipements publics » :

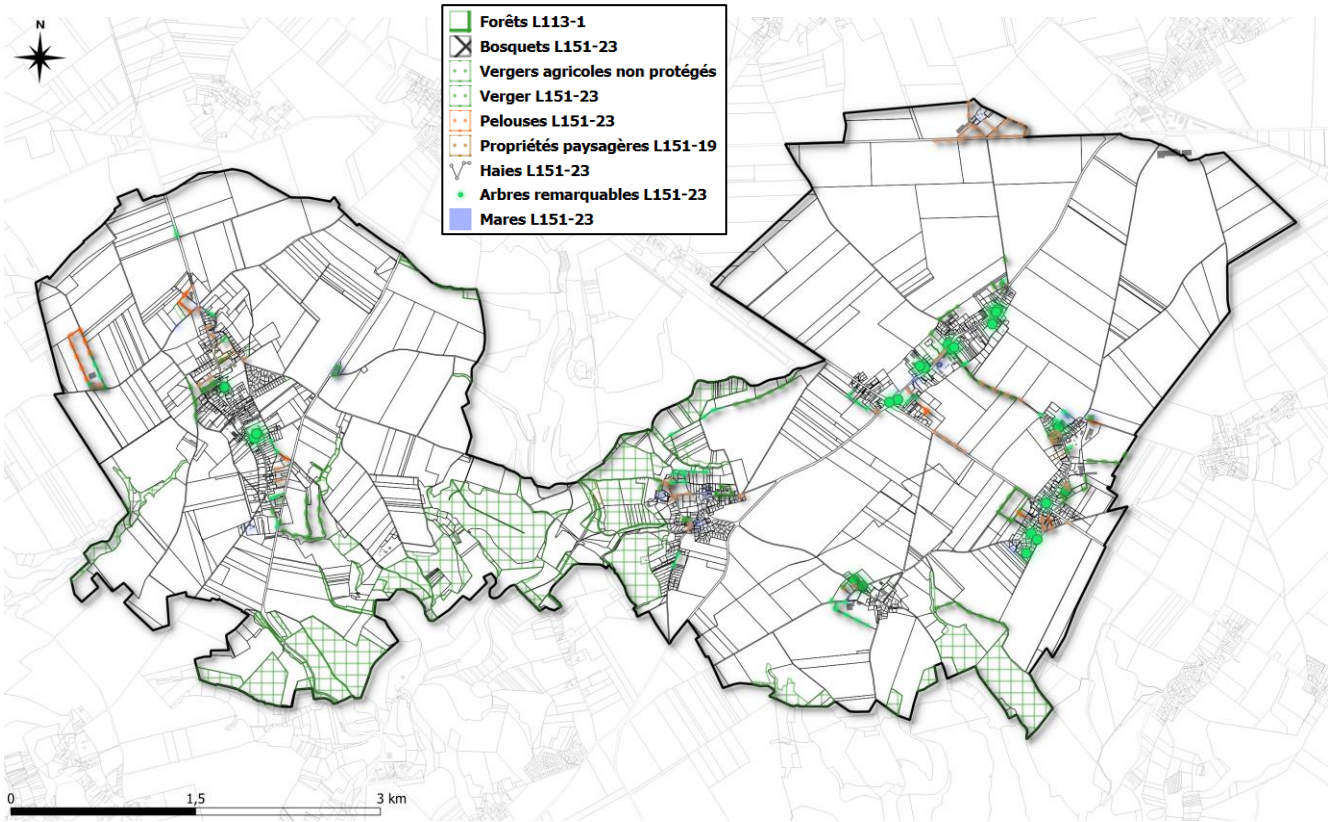
II.3.2.3. *Espaces boisés classés*



La protection en espace boisé classé (EBC) vise à préserver durablement des espaces boisés, qu'ils soient publics ou privés, pour leur importance stratégique pour l'environnement et les paysages. À Frenelles en Vexin, cette protection a été retenue pour l'ensemble des **boisements de la vallée sèche** et en **rebord de la vallée du Gambon**.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

II.3.2.4. *Éléments du patrimoine naturel identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*



De manière complémentaire à la protection des EBC, le PLU de Frenelles en Vexin classe des éléments du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Espaces Boisés Classés	**247,86 ha**
Bosquets	1,26 ha
Vergers	3,68 ha (11 vergers)
Pelouses	0,66 ha (1 pelouse)
Propriétés paysagères	1,89 ha (2 propriétés)
Haies basses	4,5 km
Haies de haut-jet	6,3 km
Haies de moyen-jet ou en taillis	2,9 km
Haies à planter	1,5 km
Arbres isolés	24 sujets

Mares	18 mares

Au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable. Le règlement écrit édicte des prescriptions spécifiques, destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration.

À la différence du régime des espaces boisés classés qui interdit toute évolution de nature à compromettre la conservation du boisement, et qui s'avère très rigide à l'usage (par exemple, il est interdit de « percer » un EBC pour créer un chemin d'accès), les protections « L151-23 » sont plus souples et adaptables. Par exemple, le règlement permet :

- De réaliser des coupes à condition de procéder à une compensation ;
- De supprimer une partie d'un alignement d'arbres ou d'une haie basse aux fins de création de nouveaux accès ou en cas d'impératif de sécurité.

II.3.2.5. *Éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme*

Les constructions anciennes représentent environ 28% du parc de logements. Parmi celles-ci, les plus intéressantes ont été repérées et protégées par le PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : 170 constructions remarquables (anciens bâtiments de ferme, édifices religieux, châteaux, manoirs et maisons de maître).

Ces bâtiments anciens de Frenelles en Vexin ont globalement conservé une présentation de qualité, mais quelques anomalies peuvent être observées (présence de tôle ou de plastique ondulée, façades non entretenues, etc.).

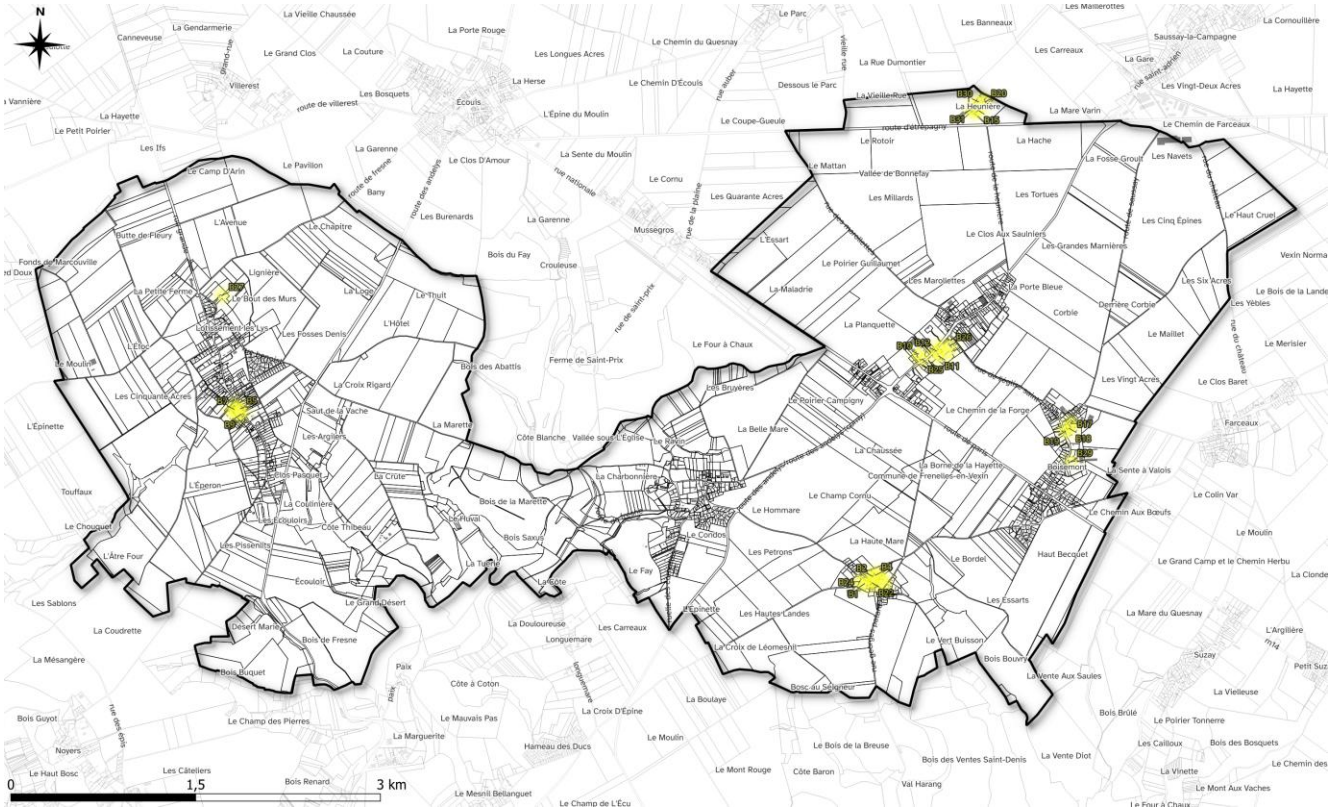
54 murs de clôture remarquable sont également protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (murs en briques, en bauge, ferronneries, etc.).

Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer une construction identifiée doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire.

Au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Le règlement écrit édicte des prescriptions spécifiques, destinées à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration (par exemple, pas d'isolation par l'extérieur qui viendrait ruiner leur qualité esthétique et risquer d'endommager les structures en bloquant la respiration des maçonneries traditionnelles).

II.3.2.6. *Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole, identifiés au titre du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme*



Les **zones agricoles** correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Selon l'article R123-7 du code de l'urbanisme, seules sont autorisées dans la zone agricole « *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, […]* ».

Ainsi, les corps de ferme en activité et les espaces agricoles ont été placés en zone agricole.

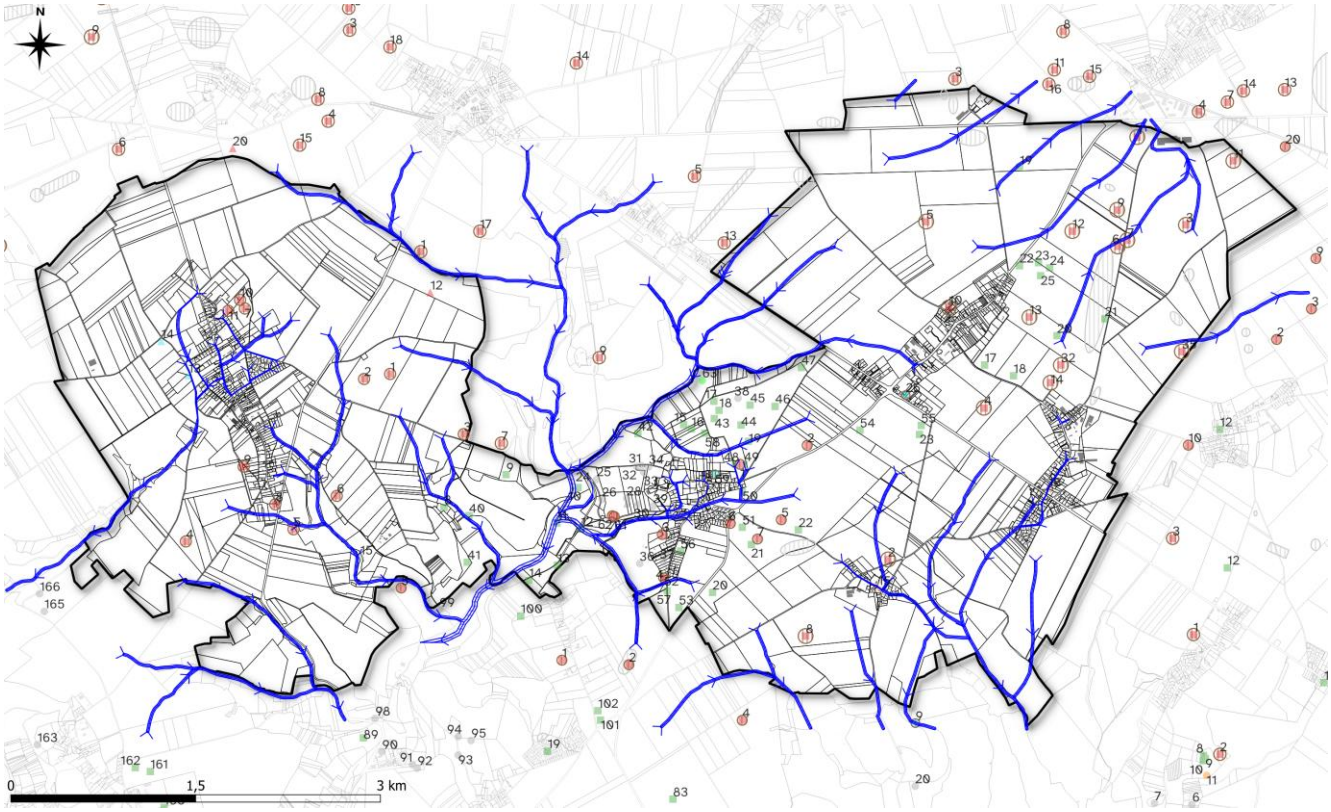
Mais les zones agricoles incluent également des bâtiments dispersés ne pouvant pas être rattachés à une zone urbaine. Parmi eux, le PLU identifie ceux qui, en raison de leur **intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un **changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. En zone agricole, le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la Commission

Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ce recensement a été mené selon une **analyse multicritère**, à l'issue de laquelle **31 bâtiments ont été retenus** :

- Intérêt patrimonial (le bâtiment présente-t-il une architecture de qualité ou un intérêt patrimonial, culturel ou historique, caractéristique des usages et coutumes euroises ? Possède-t-il des éléments caractéristiques des constructions euroises ?) ;
- Époque de construction (associée à des techniques de construction traditionnelles) ;
- Intérêt architectural (il s'agit ici de la qualité intrinsèque de l'architecture) ;
- Les dégradations subies par le bâtiment (ce sont les dégradations humaines – ouvertures de baies surdimensionnées, destructions d'éléments décoratifs jugés « inutiles », etc., et les dégradations naturelles – humidité, attaque par des végétaux, etc. – ces dégradations ne doivent pas avoir altéré le bâtiment de manière trop importante) ;
- État de conservation (les structures porteuses sont-elles trop dégradées pour envisager une réhabilitation dans un état intéressant ?) ;
- Dimensions du bâtiment (un bâtiment trop petit ne pourra pas offrir d'espaces de vie suffisants) ;
- Proximité des usages agricoles (la réhabilitation d'un bâtiment ne doit pas être la source de futurs conflits entre usagers – agriculteurs et occupants d'un logement par exemple) ;
- Utilisation actuelle du bâtiment (le bâtiment est-il nécessaire à l'exploitation agricole ? le bâtiment est-il déjà affecté à un usage autre que l'usage agricole ?) ;
- Desserte des réseaux (la desserte par les réseaux ne doit pas occasionner une surcharge trop importante pour la collectivité) ;
- Aptitude du sol à l'assainissement en l'absence de tout-à-l'égout ;
- Zone à risque naturel (la constructibilité dans les zones à risque d'effondrement de cavité souterraine ou d'inondation ne doit pas conduire à augmenter le nombre de logements).

II.3.2.7. *Secteurs affectés par des risques*



Le plan de zonage fait apparaître les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient interdites, ou soumises à des prescriptions particulières, les constructions et installations de toutes natures :

- Zones à **risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines** issues de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure, reportées sur le plan de zonage. À l'intérieur de cette trame, **toute construction nouvelle sera interdite** tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés ;
- **Zones inondables**, issues du Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de SNA / SOGETI. Le règlement édicte des prescriptions visant à éviter les atteintes aux biens ou aux personnes ;
- Risque de **coulée de boue** au nord de Corny.

II.3.2.8. *Chemins identifiés au titre de l'article L151-38*

Le PLU identifie 33,8 km de chemins piétons à conserver. Ces chemins doivent conserver un revêtement « naturel » (pas de ciment ou de bitume) et leur continuité devra être maintenue.

Il identifie 25,9 km de chemins à créer ou à réaménager.

Ces tracés sont issus d'un travail réalisé par les élus, le « plan des chemins » qui a recensé les chemins fonctionnels et à améliorer, dans les villages et entre eux.

II.4. Justification du règlement écrit

II.4.1. Dispositions générales

Les **dispositions générales s'appliquent sur l'ensemble du territoire communal**, quels que soient les zones (U, AU, A et N) et secteurs. Elles sont rédigées dans la 1ère partie du règlement écrit.

II.4.1.1. *Articles transversaux*

Ces articles édictent des dispositions opposables sur l'ensemble du territoire, quelle que soit la zone concernée. Il s'agit de :

I.	Utilisation du règlement et du document graphique	C'est le « mode d'emploi » du règlement, avec l'exposé des couches graphiques présentes sur le plan de zonage.
II.	Modalités de prise en compte des risques naturels	Cet article fixe les obligations et limitations des droits des sols qui s'imposent dans les zones à risque (effondrement de cavités souterraines et inondations), quelle que soit la zone concernée (U, AU, A et N) : ■ Dans les rayons de sécurité autour des **cavités souterraines** avérées, où toute construction nouvelle sera interdite tant que la présence du risque ne sera pas écartée après études et travaux adaptés ; ■ Dans les **zones inondables** correspondant aux zones d'expansion de crue autour des axes de ruissellement, des limitations des possibilités d'occupation des sols sont édictées afin de protéger les personnes et les biens ; ■ Dans les zones concernées par le risque de **remontée de nappe**, où des précautions sont imposées pour éviter les désordres liés à l'eau ; ■ Dans les zones affectées par un risque de **retrait gonflement des argiles**, le PLU n'impose pas de limitation des droits de construire, mais renvoie vers le site GeoRisques pour des recommandations destinées à se prémunir des désordres susceptibles d'apparaître ; ■ Enfin, le PLU rappelle l'existence d'une **coulée de boue** / glissement de terrain au nord de Corny. Rappelons qu'au-delà de ces règles générales, il pourra être fait application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme pour s'opposer à un projet ou le soumettre à des prescriptions plus spécifiques.
III.	Mesures destinées à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti	Cet article édicte des mesures de **protection du patrimoine bâti** repéré au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire sa conservation et l'encadrement des travaux afin d'en conserver les qualités patrimoniales : ■ **Pas de démolitions**, sauf exceptions strictement encadrées ; ■ Utilisation de **matériaux traditionnels**, compatibles avec l'architecture des constructions et les caractéristiques des structures anciennes (par exemple, on sait que le ciment, très dur, est nocif s'il est utilisé en jointoiement des briques anciennes ; et s'il est employé en enduit, son caractère hydrofuge

		enferme l'eau dans les murs anciens, entraînant des dégradations importantes) ; ■ **Interdiction de l'isolation thermique par l'extérieur**, non compatible avec la préservation du caractère patrimonial ; ■ Respect de la **composition des façades** et des **ouvertures** ; ■ Maintien des éléments de **détails architecturaux**, etc. Cet article vise également les murs remarquables, en demandant leur protection et leur mise en valeur (murs maçonnés et murs-bahuts surmontés de grilles en ferronneries ou de claire-voie en bois, y compris leurs portails et portillons).
IV.	Mesures destinées à assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine environnemental et paysager	Le PLU classe des **espaces boisés classés** au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme (Forêts). Il s'agit d'une protection stricte, encadrée par le code de l'urbanisme, qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Puis le PLU classe des éléments du patrimoine environnemental et paysager au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : ■ **Bosquets** ■ **Vergers** ■ **Pelouses** ■ **Propriétés paysagères** ■ **Haies basses** ■ **Haies de haut-jet** ■ **Haies de moyen-jet ou en taillis** ■ **Arbres isolés** ■ **Mares** Il s'agit d'une **protection plus souple** que celle relative aux espaces boisés classés, dans la mesure où l'article R421-23 du code de l'urbanisme demande simplement que les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié soient précédés d'une déclaration préalable. Les règles à suivre pour assurer la préservation, la conservation ou la restauration de ces éléments sont édictées par le règlement du PLU (règles non dépendantes d'une règlementation nationale comme le régime EBC) : ■ Pour les **bosquets** : le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en surface et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique) ;

		■ Pour les **vergers** : le règlement demande de préserver l'emprise des vergers, y interdit tous travaux sauf ceux destinés à leur gestion (par exemple, un abri pour stocker le matériel d'entretien ou les fruits), et impose le remplacement des arbres abattus ; ■ Pour les **pelouses** : le règlement demande de préserver l'emprise des pelouses, en conservant une végétation locale (qui est la plus adaptée pour de bonnes fonctionnalités écologiques de ces milieux remarquables du territoire) ; ■ Pour les **propriétés paysagères** : il s'agit d'une protection visant le parc de deux belles propriétés emblématiques, à Boisemont et à Fresne-l'Archevêque. La protection porte sur l'emprise dessinée sur le plan, dans laquelle des projets (constructions, allées, terrasses, piscines, etc.) restent possible, sous réserve de ne pas réduire de plus de 10% la surface protégée sur la parcelle à la date d'approbation du PLU (la surface prise en compte étant la totalité de la surface protégée en application de l'article L151-19, déduction faite des emprises des constructions) ; ■ Protection des **haies** : le règlement autorise leur suppression, partielle ou intégrale, à la condition qu'elle soit accompagnée d'une compensation (replantation équivalente en longueur et en essences locales – toutefois, il n'est pas imposé de conserver strictement les mêmes essences, afin de permettre l'emploi de végétaux mieux adaptés au réchauffement climatique). Deux autres cas sont envisagés : création d'un nouvel accès / impératif de sécurité. Dans le cas des haies de haut-jet, de moyen-jet ou en taillis, le règlement impose un recul des constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes), afin de se prémunir des chutes de branches. Ce recul sera bénéfique aux arbres, en conservant des emprises non bâties à leurs abords. ■ Protection des **arbres isolés** remarquables : pas de défrichement ou de coupe à blanc ; ■ Protection des **mares** : pas de rebouchage, traitement paysager des abords, emploi d'essences végétales locales. Le règlement impose un recul des constructions principales à vocation d'habitation ou d'hébergement touristique (hors annexes), afin de se prémunir des infiltrations d'eau. Ce recul sera bénéfique aux mares, en conservant des emprises non bâties à leurs abords, indispensables à leur bon équilibre écologique.
V.	Principes de protection et de création des chemins doux	Le PLU impose de **ne pas couper la continuité des chemins** existants, et de maintenir leur caractère rural, en interdisant l'emploi de ciment ou de bitume.

		Pour les chemins à créer ou à réaménager, ils devront respecter les obligations de cet article.
VI.	Exigences en matière de stationnement sur les propriétés privées	Le règlement fixe des **obligations de stationnement** des véhicules, de manière à ce que les voies ne soient pas encombrées. Des **normes chiffrées** sont définies pour les destinations / sous-destination les plus courantes (habitat, commerce, etc.). Pour les destinations où aucune norme n'est chiffrée, il appartiendra aux pétitionnaires de déterminer le nombre d'emplacements de stationnements nécessaires en prenant en compte la destination des constructions, leur situation géographique et les possibilités de fréquentation simultanées (foisonnement des emplacements). Des dispositions alternatives sont prévues en cas de projet portant sur un bâtiment existant (seule la différence entre le nombre de places avant et après travaux est exigée). Afin d'encourager la pratique du vélo, le PLU impose des emplacements de stationnement dédiés pour toute nouvelle construction à usage d'habitation ou de bureau.
VII.	Dispositions générales en matière de raccordement à la voirie et aux réseaux publics	Le règlement fixe les conditions de **desserte des terrains** par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné, répondant aux besoins de la zone à desservir en termes de capacité et participant à un maillage de voie assurant une bonne desserte de l'ensemble des quartiers. Le choix du PLU est de ne pas retenir de normes trop rigides relatives à la dimension des voies. En effet, la voirie doit être adaptée, dans ses formes et caractéristiques, aux usages qu'elle supporte. Ainsi, les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères. Le règlement définit les principes à respecter pour la desserte par les réseaux : ■ Réseau d'**eau potable** (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant) ; ■ Réseau d'**assainissement des eaux usées** (auquel le raccordement est obligatoire s'il existe) ; Lorsque le réseau d'assainissement public n'existe pas, l'assainissement individuel, respectant la réglementation en vigueur, est obligatoire. Lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas encore, mais qu'il est prévu, la conception du système d'assainissement individuel doit permettre le branchement ultérieur sur le réseau collectif ; ■ Gestion des **eaux pluviales** (avec notamment l'obligation de gérer ses eaux à la parcelle, sur la base d'un dimensionnement centennal et d'un débit de fuite limité à 2L/s/ha aménagé). Ces règles sont issues

		de la doctrine de la police de l'eau de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer) ; ■ Réseaux **électrique et téléphonique** : pour des raisons paysagères, les branchements seront enterrés si le réseau public est enterré, et seront réalisés en aérosouterrain dans le cas contraire (afin que le branchement souterrain puisse être effectué ultérieurement, dès que le réseau public sera lui-même enterré) ; ■ Réseau **numérique**, et notamment la fibre (auquel le raccordement est obligatoire pour les constructions le nécessitant) ; ■ Obligation de réaliser des locaux de stockage, aires de présentation des **déchets**, etc. selon les exigences du règlement de collecte des déchets ménagers et assimilés du Syndicat de Gestion des Ordures Ménagères du Nord et de l'Est du Département de l'Eure (SYGOM).
VIII.	Rappel d'autres règles venant se superposer au PLU	Il s'agit notamment des articles des articles dits d'ordre public du règlement national d'urbanisme, ainsi que des servitudes d'utilité publique.
IX.	Principes de gestion des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme	Cet article est dédié aux **constructions existantes ne respectant pas les dispositions du plan local d'urbanisme**. Il donne les principes de gestion de ces constructions, et comment les différentes règles peuvent être adaptées, en autorisant notamment les travaux qui doivent **rendre la construction plus conforme** aux dispositions réglementaires méconnues **ou qui sont étrangers à ces dispositions**.
X.	Cas des reconstructions en cas de sinistre	Rappel de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
XI.	Possibilités de dérogations au plan local d'urbanisme	**Le respect des règles du PLU est un principe essentiel en droit de l'urbanisme.** Le code de l'urbanisme n'a prévu que des situations strictement encadrées où : ■ Ces règles peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ; ■ Ces règles peuvent faire l'objet des dérogations prévues par les dispositions des articles L152-4 à L152-6 du code de l'urbanisme. Aucune autre dérogation ne peut être admise !

II.4.2. Dispositions spécifiques aux différentes zones et secteurs

Afin de faciliter la lecture des règles, le règlement comporte plusieurs chapitres permettant de tenir compte des différences des zones :

- Zone urbaine : secteurs Ucp et Uh à vocation résidentielle mixte
- Zone urbaine : secteurs Ue, Ul, Uac et Ui à vocation d'activités et d'équipements
- Zone à urbaniser : secteur 1AUh à vocation résidentielle
- Zone à urbaniser : secteur 1AUac à vocation d'activités
- Zones naturelles, agricoles et forestières

Chaque chapitre est découpé selon la structure suivante :

1. Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité	
2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Volumétrie et implantation des constructions
	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
	Clôtures
	Stationnement (compléments éventuels aux dispositions générales)
3. Équipement et réseaux	Accès et voiries (compléments éventuels aux dispositions générales)
	Desserte par les réseaux (compléments éventuels aux dispositions générales)

II.4.2.1. *Zone urbaine : secteurs Ucp et Uh à vocation résidentielle mixte*

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur		Qualification
	Ucp	Secteur urbain des centres-bourgs de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles, à vocation principale d'habitat, d'équipements et d'activités d'accompagnement (commerces, artisanat, services, bureaux), caractérisé par la présence de bâti ancien parfois aligné sur les voies et par des constructions plus récentes. Les caractéristiques patrimoniales de ses secteurs doivent être préservées.
	Uh	Secteur urbain à vocation principale d'habitat de faible / moyenne densité, caractérisé par la présence de bâti récent, notamment sous forme d'habitat pavillonnaire.

Vocation : Les secteurs Ucp et Uh sont destinés à accueillir toute la **diversité des fonctions urbaines**, à l'exclusion de celles qui seraient non compatibles avec la proximité des zones résidentielles. Ils sont donc associés à un règlement ouvert, où seules les destinations / sous-destinations manifestement incompatibles sont exclues : Exploitation agricole et forestière, Industrie, Centre de congrès et d'exposition.

Dans les secteurs Ucp et Uh, l'autorisation de certaines destinations / sous-destinations est conditionnée à l'absence de nuisances (appréciée en termes de bruit, poussière, odeurs, fumée, circulation, pollution, risque d'incendie, d'explosion, etc.), avec une limite de surface de plancher

destinée à n'accepter que des projets de taille raisonnable, ne remettant pas en cause le caractère majoritairement résidentiel.

Implantation : En matière d'implantation par rapport à la rue, les règles sont simples et adaptées au caractère résidentiel rural de ces secteurs. Si un alignement de fait existe, il convient de le respecter (ce sera notamment le cas dans les cœurs de bourg, où l'implantation à l'alignement est courante). Dans le cas contraire, on maintiendra une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies, ce qui permet de préserver un certain écart par rapport aux axes de circulation et à leurs nuisances (bruits, poussières, vibrations, etc.).

Dans le secteur Ucp, la règle d'implantation par rapport aux voisins est calquée sur le RNU, avec notamment la possibilité d'implantation sur borne. En Uh, où la densité est moindre, ce type d'implantation est réservée aux petites constructions (volumes ne dépassant pas 3,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère).

À noter :

- Le règlement facilite l'isolation thermique par l'extérieur en réduisant les obligations de recul ci-dessus. Il est rappelé qu'en cas de débord sur le domaine public, le maintien d'une bonne circulabilité des rues est obligatoire ;
- Des dispositions spécifiques ont été ajoutées pour le cas des annexes (règles simplifiées).

Gabarit : La hauteur est limitée à R+1+C et 6,50 mètres à l'égout ou 7 mètres à l'acrotère, ce qui correspond aux constructions ordinaires les plus élevées.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface totale de la propriété en Ucp (40% en Uh où la densité est moindre).

Adaptation au sol : Le principe est d'imposer aux constructions de s'adapter aux sols naturels, et non l'inverse.

Sur les terrains en pente, il sera exigé que les constructions soient adaptées à la topographie, afin de respecter le terrain naturel. Sur les terrains plats, les rez-de-chaussée ne devront pas excéder 0,50 mètre au-dessus du terrain naturel, afin de ne pas créer de « talus » trop élevés autour des constructions.

Forme des constructions et des toitures : La volonté du PLU de Frenelles en Vexin est de respecter les caractéristiques volumétriques de l'architecture traditionnelle locale, sans exclure les architectures contemporaines de qualité, qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel.

En particulier :

- Volumétrie simple et/ou à angles droits, conformément aux principes des architectures traditionnelles euroises ;
- Toitures à pentes avec débords, Mansards.

Les toitures monopentes et les toitures-terrasses sont admises sous conditions, dans le cas d'architectures spécifiques.

Aspect des constructions : La volonté de la commune est de respecter les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (matériaux, percements, éléments rapportés aux constructions, etc.), sans exclure les architectures contemporaines de qualité, qui devront toutefois rechercher la cohérence avec le cadre architectural traditionnel. En particulier, le règlement demande :

- L'emploi de matériaux en harmonie avec les bâtiments traditionnels, tant en façade (brique de terre cuite rouge vieillie, brique silico-calcaire jaune, moellons de grès, silex, grouettes, enduits dans les beiges clairs ou foncés et ocres légers, bardage de bois naturel ou composite, essentage d'ardoise, colombage) qu'en couverture (ardoises, tuiles de teinte brun vieilli à jaune vieilli, tuiles mécaniques, chaume, tuiles béton de couleur ardoise en Uh, tuiles solaires) ;
- Une attention aux rythmes des percements en toiture ;
- Une attention particulière en cas de pose de dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur).

Surface éco-aménagée : Afin de conserver le caractère rural de la commune, cet article impose une limitation de l'imperméabilisation des sols, avec l'obligation de maintenir une surface éco-aménagée minimale sur le terrain (aussi appelé coefficient de biotope) :

- 70% de la surface du terrain pour les habitations, les équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- 40% de la surface du terrain des commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Une pondération est effectuée pour tenir compte de la perméabilité et des potentialités biologiques des surfaces. On distingue les espaces verts de pleine terre et les surfaces intermédiaires (toitures végétalisées et sols semi-perméables).

Cet outil permet d'encourager l'emploi de matériaux perméables et favorables à la biodiversité sur le territoire communal. Il favorise une couverture perméable et/ou végétale des sols, caractéristique des campagnes euroises (mais qui a tendance à régresser avec de plus en plus d'artificialisation des sols).

Rappelons que même au cœur des espaces urbains, les surfaces perméable et/ou végétalisées rendent des services écosystémiques très intéressants et qui sont donc favorisés par le PLU :

- La perméabilité de leur sol et la présence de végétation sont favorables à la biodiversité ;
- Ils constituent des refuges pour la faune (corridors urbains de biodiversité) ;
- Ils permettent de lutter contre l'effet d'îlots de chaleur ;
- Ces espaces peu imperméabilisés jouent un rôle bénéfique pour la gestion des eaux pluviales et la lutte contre les inondations.

Clôtures :

Les règles d'implantation des clôtures sont destinées à conserver un paysage urbain et rural qualitatif, avec des interfaces agréables enter le domaine public et les parcelles privatives.

Les types de clôtures autorisées sur rue sont :

	Ucp	**Uh**
Murs pleins	Oui, s'ils existent déjà	Non
Haies vives d'essences locales, doublées ou non d'un grillage	Oui	Oui
Murs-bahut	Oui	Oui
Lisses, doublées ou non de haies vives d'essences locales	Oui	Oui

Entre voisins, l'expression des clôtures est libre. Toutefois, il est demandé de conserver les clôtures traditionnelles (haies vives traditionnelles, murs et murets anciens en matériaux traditionnels).

À noter : Les clôtures pleines et murs sont interdits dans les zones inondables, afin d'éviter les risques d'accumulation d'eau.

Accès et voiries : En plus des dispositions générales, il est exigé une entrée charretière permettant de sécuriser l'entrée et la sortie des véhicules des propriétés.

II.4.2.2. *Zone urbaine : secteurs Ue, Uℓ, Uac et Ui à vocation d'activités et d'équipements*

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants de la zone urbaine :

Secteur		Qualification
	Ue	Secteur dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics (stade de Corny, stade de Fresne-l'Archevêque, station d'épuration de Corny, terrains annexes au pôle mairie-école de Boisemont, etc.)
	Uℓ	Secteur dédié aux loisirs (château de Corny)
	Uac	Secteur dédié aux activités artisanales et commerciales (zone au nord de Fresne-l'Archevêque)
	Ui	Secteur dédié aux activités industrielles

Vocation : Il s'agit de secteurs délimités autour d'activités ou d'équipements particuliers, avec des règles adaptées à leurs caractéristiques. Aussi le tableau de l'article II.1 cible les destinations / sous-destinations admises en lien avec l'occupation de ces secteurs.

Par exemple, en Uℓ, on autorise l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que la restauration. Et d'une manière générale les équipements d'intérêt collectif et services publics, qu'ils soient associés à l'activité exercée (par exemple, une construction destinée aux activités créatives, artistiques et de spectacle, de musée, etc.) ou liés aux infrastructures publiques nécessitées par le site (par exemple, un poste de transformation électrique).

Les autres destinations, non liées à la vocation du secteur, sont interdites.

Implantation : Il est demandé de respecter une marge de recul de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies, ce qui permet de préserver un certain écart par rapport aux axes de circulation et à leurs nuisances (bruits, poussières, vibrations, etc.).

L'implantation par rapport aux voisins ne fait pas l'objet de dispositions particulières, sauf par rapport aux limites avec la zone agricole (A) ou avec les zones résidentielles (Ucp, Uh et 1AUh), où une marge de recul de 5m doit être conservée afin de bien séparer les usages.

À noter :

- Le règlement facilite l'isolation thermique par l'extérieur en réduisant les obligations de recul ci-dessus. Il est rappelé qu'en cas de débord sur le domaine public, le maintien d'une bonne circulabilité des rues est obligatoire ;
- Des dispositions spécifiques ont été ajoutées pour le cas des annexes et des petits ouvrages nécessaires aux services publics (règles simplifiées).

Gabarit : La hauteur maximale est ajustée selon les secteurs en fonction de l'importance des constructions attendues. Ainsi en Uℓ, la hauteur maximale est la même qu'en Ucp/Uh. Par contre, en Uac (activités commerciales) et Ui (activités industrielles), elle sera plus importante (respectivement 8,5 et 12,5m) …

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface totale de la propriété (Uℓ, Uac et Ui).

Le secteur Ue est faiblement bâti (stade de foot, cimetière, etc.). Afin de conserver cet état naturel ou semi-naturel, l'emprise au sol a volontairement été très limitée (2%).

Adaptation au sol : Dans les secteurs Ue, Uℓ et Uac, il sera fait application des mêmes dispositions qu'en Uh.

En Ui, aucune obligation n'est imposée pour ne pas créer de contraintes aux activités économiques, qui nécessitent généralement d'importantes surfaces planes pour leur exercice.

Forme des constructions et des toitures : Dans les secteurs Ue et Uℓ, il sera fait application des mêmes dispositions qu'en Uh.

En Uac et en Ui, des dispositions spécifiques sont édictées afin de tenir compte des spécificités des constructions d'activité (dont les volumes très importants ne sont pas adaptés à des toitures à forte pente).

Aspect des constructions : Dans les secteurs Ue et Uℓ, il sera fait application des mêmes dispositions qu'en Uh.

En Uac et en Ui, les dispositions sont adaptées aux locaux d'activités économiques, avec des règles plus simples en matière de volumétrie, de toiture, de matériaux de façade, etc. Les dispositions retenues ont pour objectif de rechercher une certaine sobriété d'aspect pour ces constructions. Par exemple, en limitant à deux ou trois matériaux sur une même construction, afin d'éviter un effet « patchwork ».

Surface éco-aménagée : Il sera fait application des mêmes dispositions qu'en Uh.

Clôtures : Dans les secteurs Ue, Uℓ et Uac, il sera fait application des mêmes dispositions qu'en Uh.

En Ui, la règle est plus simple et cible les clôtures constituées de grillages en treillis soudés plastifiés de couleur sombre ou de haies d'essences locales doublées ou non d'un grillage non visible depuis la voie publique.

Accès et voiries : Il sera uniquement fait application des dispositions générales.

II.4.2.3. *Zone à urbaniser : secteur 1AUh à vocation résidentielle*

Ce chapitre du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

Secteur		Qualification
	1AUh	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation mixte à vocation principale d'habitat dans le cadre d'une opération d'ensemble unique

Les règles du secteur 1AUh sont identiques à celles applicables au secteur Uh qu'il est destiné à agrandir. Il y a toutefois deux différences importantes :

- Son mode d'urbanisation, qui doit être réalisée dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur l'intégralité du secteur 1AUh ;
- Le traitement des **limites avec la zone agricole**, où il est demandé la plantation d'alignements d'arbres d'essences locales sur merlon.

II.4.2.4. *Zone à urbaniser : secteur 1AUac à vocation d'activités*

Ce chapitre du règlement s'applique au secteur suivant de la zone à urbaniser :

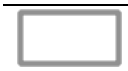
Secteur		Qualification
	1AUac	Secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à une urbanisation à vocation principale d'activités artisanales et commerciales dans le cadre d'une opération d'ensemble unique

Les règles du secteur 1AUac sont identiques à celles applicables au secteur Uac. Il y a toutefois une différence importante :

- Son mode d'urbanisation, qui doit être réalisée dans le cadre d'**une seule opération d'aménagement d'ensemble**, portant sur l'intégralité du secteur 1AUac.

II.4.2.5. *Zones naturelles, agricoles et forestières*

Ce chapitre du règlement s'applique aux secteurs suivants des zones naturelles, agricoles et forestières :

Secteur		Qualification
	A	Le secteur A strict est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées
	Ap	Le secteur Ap est à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, ainsi que de la qualité des milieux naturels et des paysages
	Ae	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ae correspond à des équipements d'intérêt collectif et services publics isolés dans la zone agricole (station d'épuration de Fresne-l'Archevêque, usine de décarbonatation de l'eau de Fresne-l'Archevêque, etc.)
	Ai	Le secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) Ai correspond à des activités économiques isolées dans la zone agricole
	N	Parties du territoire affectées à la protection des espaces boisés, des milieux naturels et des paysages de Frenelles en Vexin

Les zones agricoles, naturelles et forestières du PLU de Frenelles en Vexin correspondent à des espaces protégés. Seuls les usages et affectations des sols, types d'activités, destinations et sous-destinations explicitement autorisés peuvent y être admis.

En secteur A strict, le règlement admet, au titre des activités agricoles :

Les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**.
Les constructions et installations nécessaires au **stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.
Les constructions et installations nécessaires à la **transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Le règlement autorise, sous réserve de leur compatibilité avec le caractère agricole de la zone, les **équipements d'intérêt collectif et services publics** :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
La construction et la maintenance des ouvrages électriques.

Il ne peut donc s'agir que de petits équipements ne compromettant pas le caractère agricole ou naturel du site (par exemple, une antenne téléphonique, un transformateur électrique, etc.).

Enfin, le règlement autorise les constructions suivantes (non liées à l'agriculture) :

Le **changement de destination des bâtiments identifiés** au plan de zonage en application du 2° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme.
L'**extension des bâtiments d'habitation existants**, à condition de ne pas dépasser 25% ou 50 m² d'emprise au sol en plus et que cette extension ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les **annexes des bâtiments d'habitation existants**, à condition que la surface de plancher de l'ensemble des annexes ne dépasse pas 40 m² et que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les piscines (non couvertes ou couvertes par un abri de moins de 1,80 m), les terrains de tennis et autres équipements sportifs et de loisirs, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
Les serres de culture (y compris attenantes à des habitations non liées à l'activité agricole).

Le PLU prévoit un secteur protégé Ap, où seuls sont autorisés, afin de préserver la qualité des paysages et les corridors écologiques :

L'extension des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole (mais pas les nouvelles constructions).
Les petits équipements publics nécessaires aux services publics.
La construction et la maintenance des ouvrages électriques.
Le changement de destination des bâtiments identifiés.
L'extension des bâtiments d'habitation existants et leurs annexes, dans des conditions identiques au secteur A strict.

Le secteur N strict est associé à un règlement très proche de celui du secteur Ap, à la différence qu'il autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

Enfin, dans les **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités** (STECAL), le règlement admet :

Ae	Les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la localisation est impossible au sein des zones urbanisées en raison de leurs contraintes de fonctionnement et/ou des nuisances générées.
Ai	L'extension, les annexes et les nouvelles constructions et installations à destination d'activités économiques : activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, industrie (y compris les destinations accessoires liées à cette activité).

Les règles sont globalement inspirées du secteur Uh, mais prévoient des **dispositions spéciales pour les constructions agricoles** en matière d'implantation, de hauteur (15m), de volumétrie (toits à faible pente possibles), d'aspect (matériaux spécifiques).

Des règles particulières sont également édictées pour :

- Les extensions et les annexes aux habitations existantes, afin qu'elles restent mesurées et discrètes par rapport à la construction d'origine ;
- Les STECAL Ae et Ai, où la hauteur maximale est portée à 10m et les règles de volumétrie, d'aspect et de clôtures sont inspirées des secteurs Ue et Ui. L'emprise au sol a été calibrée pour permettre une légère constructibilité sur chacun des secteurs, sans toutefois en bouleverser l'occupation des sols.

II.4.3. Annexes du règlement

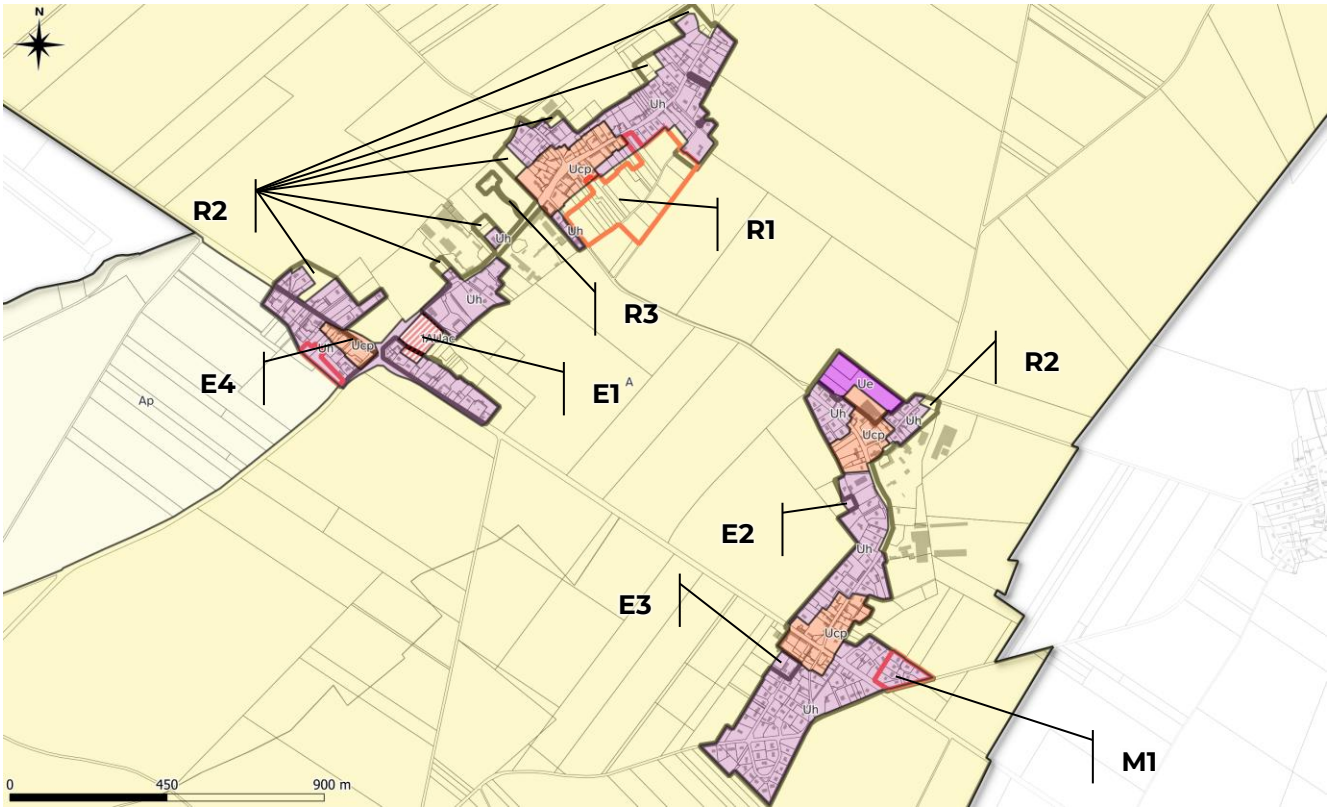
Le règlement écrit contient 8 annexes destinées à préciser son contenu :

1. Liste des emplacements réservés ;
2. Lexique (il explique et précise les termes employés dans le règlement. Il fait notamment référence aux définitions données dans le lexique national d'urbanisme) ;
3. Définition des destinations et sous-destinations de constructions (selon les arrêtés du 10 novembre 2016 et du 31 janvier 2020 définissant les destinations et sous-destinations) ;
4. Liste des essences locales (la liste présentée a été dressée par le parc naturel régional des Boucles de la Seine Normande, dont les caractéristiques géomorphologiques et climatiques présentent des similitudes avec le Vexin Normand) ;
5. Liste d'espèces invasives envahissantes ;
6. Couleurs autorisées pour les enduits de façade (palette issue du PLU de Corny) ;
7. Protection du patrimoine naturel et bâti (cette annexe présente l'ensemble des éléments du patrimoine naturel et bâti protégés par le PLU, avec des fiches synthétiques pour chaque construction remarquable) ;
8. Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole (avec des fiches synthétiques pour chaque bâtiment).

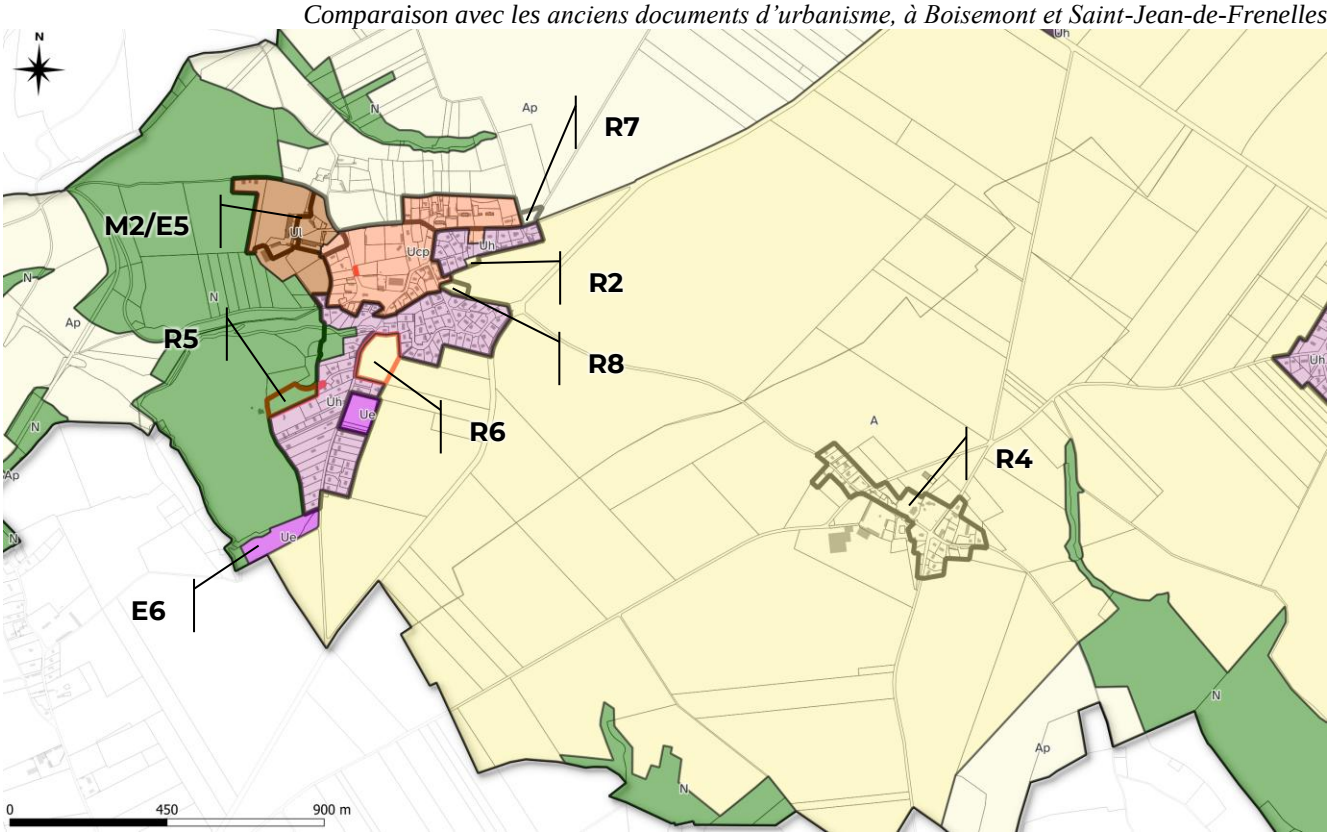
II.5. Évolutions par rapport aux anciens documents d'urbanisme

Ce chapitre témoigne des **évolutions entre les anciens documents d'urbanisme et le nouveau PLU** (évolutions des documents graphiques).

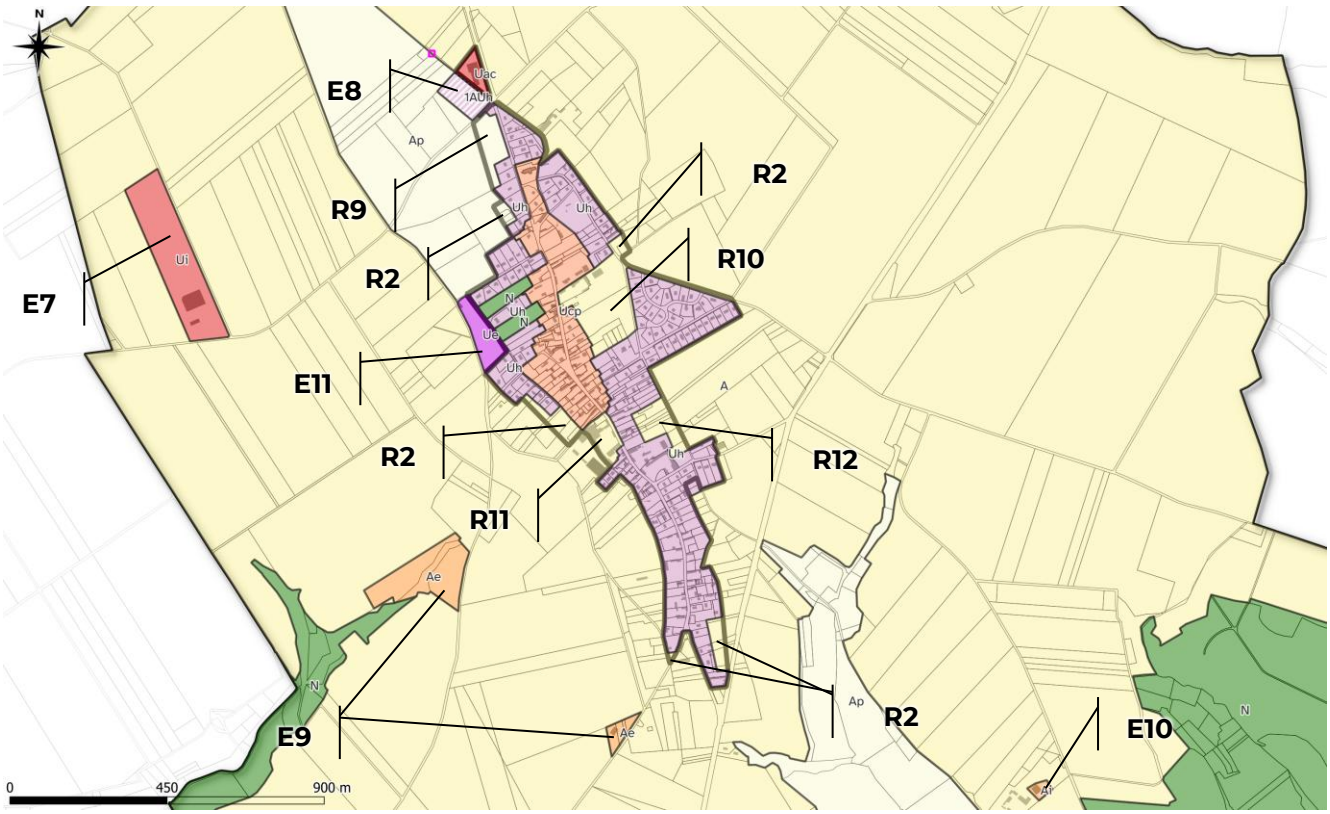
II.5.1. Découpage en zones



Comparaison avec les anciens documents d'urbanisme, à Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles



Comparaison avec les anciens documents d'urbanisme, à Corny



Comparaison avec les anciens documents d'urbanisme, à Fresne-l'Archevêque

Les modifications du découpage en zones :

M1 : L'ancienne zone AUa de Boisemont a été aménagée et est donc réintégrée dans le secteur Uh.

M2 / E5 : L'ancienne zone UR du château de Corny (activité de réceptions) est élargie à l'ensemble du domaine, en l'associant à une règle dite des polygones d'implantation limitant la partie réellement constructible.

Les extensions des zones urbaines :

E1 : La zone 1AUac était classée en zone A du PLU de Boisemont.

E2 : Ce petit fond de parcelle a été intégré dans la zone Uh afin de « lisser » le contour de la zone Uh et présenter un tracé plus naturel (éviter les décrochés).

E3 : Ce bâtiment proche du centre équestre avait été écarté de la zone urbaine du PLU de Boisemont. Il a été intégré dans la zone Uh afin de « lisser » le contour de la zone Uh et présenter un tracé plus naturel (éviter les décrochés).

E4 : Le zonage a été revu au bénéfice d'un secteur Ucp intégrant le distributeur de produits fermiers (Le Pallox, auparavant en A).

M2 / E5 : L'ancienne zone UR du château de Corny (activité de réceptions) est élargie à l'ensemble du domaine, en l'associant à une règle dite des polygones d'implantation limitant la partie réellement constructible.

E6 : La station d'épuration de Corny est classée en Ue.

E7 : L'ancienne entreprise Depeaux était classée en zone non constructible de la carte communale de Fresne-l'Archevêque. Dans le nouveau PLU, le terrain est classé en Ui afin d'accueillir une nouvelle entreprise dans ces locaux (teillage du Neubourg).

E8 : La friche au nord de Fresne-l'Archevêque était classée en zone non constructible de la carte communale. Dans le nouveau PLU, le terrain est classé en 1AUh afin d'accueillir une opération résidentielle avec mixité.

E9 : Ces deux terrains correspondent à des équipements publics (station d'épuration de Fresne-l'Archevêque et usine de décarbonatation) étaient classés en zone non constructible de la carte communale. Dans le nouveau PLU, ils sont classés en Ae.

E10 : Ce garage automobile était classé en zone non constructible de la carte communale. Dans le nouveau PLU, le terrain est classé en Ai afin de permettre le fonctionnement, voire l'évolution de cette activité.

E11 : Le stade de Fresne-l'Archevêque est classé en zone Ue.

Les réductions des zones urbaines :

R1 : L'ancienne zone AUa de Saint-Jean-de-Frenelles est mal desservie et présente une surface considérable (6,2 ha), incompatible avec les objectifs de modération de la consommation foncière et la trajectoire du ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

R2 : L'ensemble de ces terrains correspondent à des petites extensions potentielles autorisées par l'ancien document d'urbanisme, mais qui ont été retirées à l'occasion d'un resserrement de la zone constructible autour des constructions existantes, afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

R3 : Cette habitation est située à l'écart des zones urbaines de Saint-Jean-de-Frenelles. Elle est requalifiée en zone agricole, où elle bénéficie de possibilités d'extension et d'annexes.

R4 : Le hameau de Léomesnil est requalifié en zone A, où les habitations bénéficient de possibilités d'extension et d'annexes, mais où les constructions nouvelles sont interdites afin de ne pas renforcer l'importance de ce secteur bâti à l'écart des services, commerces, etc.

R5 : L'ancienne zone UB de Corny permettait une extension résidentielle d'environ 7 000 m² entre le village et la forêt. Elle a été retirée afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

R6 : L'ancienne zone AUB de Corny permettait une extension résidentielle d'environ 1,4 ha à l'est du village. Elle a été retirée afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

R7 : Un parking pour les poids lourds avait été envisagé ici (environ 1 550 m²). Il s'agissait de répondre à un problème particulier de stationnement, qui a été retiré afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT). De plus, des ruissellements passent à proximité (voire sur le terrain).

R8 : Une extension du cimetière avait été envisagée ici (environ 1 870 m²). Le besoin a été requestionné et l'extension n'apparait plus comme nécessaire. Le terrain a été retiré afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT). De plus, des ruissellements passent à proximité (voire sur le terrain).

R9 : Cette bande de terrains permettait l'implantation de constructions en linéaire le long de la rue Grande à Fresne-l'Archevêque. Elle a été retirée afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT). De plus, cette urbanisation aurait fortement contribué à l'étalement urbain, en fermant la perspective vers l'église, monument historique protégé.

R10 : L'ancienne carte communale de Fresne-l'Archevêque classait en zone constructible un corps de ferme agricole en activité avec les terrains attenants, pour une surface globale d'environ 3,6 ha. Ces terrains ont été reclassés en zone A du PLU afin de protéger cette exploitation agricole et se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

R11 : L'ancienne carte communale de Fresne-l'Archevêque classait en zone constructible une partie de corps de ferme agricole en activité, pour une surface d'environ 8 000 m². Ce terrain a été reclassé en zone A du PLU afin de protéger cette exploitation agricole et se conformer aux impératifs de

modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

R12 : Cet ensemble de terrains permettait l'implantation de constructions à l'est de Fresne-l'Archevêque. Il a été retiré afin de se conformer aux impératifs de modération de la consommation foncière et de trajectoire ZAN (et notamment sa déclinaison inscrite dans le SCOT).

II.5.2. Autres évolutions du document graphique

Risques :

Les zones inondables ont évolué pour tenir compte du nouveau Schéma de Gestion des Eaux Pluviales réalisé par SOGETI pour SNA (étude en cours à l'échelle de SNA, mais finalisée pour Frenelles en Vexin).

Les périmètres de risque de cavités ont été actualisés selon les données de l'atlas des cavités souterraines de l'Eure.

Protection du patrimoine naturel et bâti :

Les mesures de protection du patrimoine naturel et bâti étaient traitées de manière différentes selon les anciens documents d'urbanisme. Des inventaires avaient été réalisés à Corny et Boisemont, mais pas dans la carte communale de Fresne-l'Archevêque.

Le PLU de Frenelles en Vexin renouvelle entièrement la prise en compte du patrimoine naturel et bâti, en élargissant les mesures de protection (par exemple, par un inventaire des haies beaucoup plus complet, par l'ajout d'un inventaire des murs de clôture, etc.) et en les harmonisant à l'échelle de la commune nouvelle.

Chemins piétons :

L'élaboration du nouveau PLU a intégré une nouvelle politique de protection des chemins et de création de nouveaux itinéraires.

Emplacements réservés :

La liste des emplacements réservés a été actualisée lors de l'élaboration du nouveau PLU.

Périmètres des OAP :

Les périmètres d'application des OAP ont été ajoutés lors de l'élaboration du nouveau PLU.

Polygone d'implantation :

L'élaboration du nouveau PLU recourt à cet outil qui permet de limiter, au sein d'une emprise données (le secteur U*ℓ*), la partie réellement constructible, afin d'éviter un étalement urbain non souhaité et une attente au caractère paysager du secteur.

5EME PARTIE : RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

I. Préparation de l'évaluation environnementale

I.1. Contexte règlementaire

L'évaluation environnementale est une démarche itérative visant à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les choix de planification et d'aménagement. Celle-ci se pratique à travers plusieurs étapes :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- L'analyse des effets (positifs ou négatifs) des différentes variantes envisagées sur l'environnement et la santé ;
- La définition des mesures pour éviter, réduire, voire compenser les effets négatifs du document sur l'environnement et la santé.

L'article R151-3 du code de l'urbanisme décrit le contenu de l'évaluation environnementale :

« *1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. [...] »

I.2. Organisation de l'évaluation environnementale

La 5ème partie du rapport de présentation a pour objet de **restituer la démarche d'évaluation environnementale** au sein du rapport de présentation, en complément :

- De l'**état initial de l'environnement** (tome 1 du rapport de présentation) ;
- Des **justifications** du projet (tome 2 du rapport de présentation : chapitre précédent) ;
- Du **résumé non technique** (tome 3 du rapport de présentation).

Dans un souci d'adaptation au contexte de Frenelles en Vexin, le plan du présent rapport ne suit pas systématiquement l'ordre des rubriques prévues à l'article R151-3 du code de l'urbanisme. Le tableau suivant montre la correspondance avec les chapitres du rapport de présentation :

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R151-3	Chapitres du rapport de présentation
Articulation avec les autres plans et programmes	1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L131-4 à L131-6, L131-8 et L131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte (R151-3 1°).	Tome 2 / 5ème partie Rapport environnemental II. Articulation avec les législations et règlementations nationales ou supra-communales
État initial de l'environnement	2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan (R151-3 2°).	Tome 1 / 2ème partie État initial de l'environnement
Incidences environnementales	3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement (R151-3 3°).	Tome 2 / 5ème partie Rapport environnemental V. Incidences environnementales prévisibles
Explication des choix au regard de l'environnement	4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan (R151-3 4°).	Tome 2 / 5ème partie Rapport environnemental III. Explication des choix au regard de l'environnement (Complément à la 4ème partie : Justification du projet)

Composantes de l'évaluation environnementale	Contenu de l'article R151-3	Chapitres du rapport de présentation
Mesures d'évitement, réduction, compensation	5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement (R151-3 5°).	Tome 2 / 5ème partie Rapport environnemental IV. Mesures Eviter-Réduire-Compenser
Dispositif de suivi	6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées (R151-3 6°).	Tome 2 / 5ème partie Rapport environnemental VI. Suivi du PLU
Résumé non technique et méthodologie de l'évaluation	7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée (R151-3 7°).	Tome 3 Résumé non technique

I.3. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Ce chapitre a pour objectif de présenter la méthode employée pour mener l'évaluation environnementale qui a été réalisée tout au long des phases d'étude du PLU (depuis son lancement le 27 juin 2022 jusqu'à son approbation).

I.3.1. Phase 1 : état initial de l'environnement ⇨ Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement »

La réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de **mettre en lumière les principaux enjeux environnementaux du territoire**. Cet exercice a permis d'introduire une première étape de hiérarchisation des enjeux environnementaux réalisée à travers deux regards :

- Le regard technique du bureau d'étude, s'appuyant sur les études réalisées au sein de l'état initial de l'environnement et l'analyse de terrain. Le bureau d'études a ainsi participé à la **pré-hiérarchisation des enjeux environnementaux** du territoire, constituant une base de réflexion pour les élus du territoire ;
- Le **regard politique des élus**, s'appuyant sur la connaissance fine de leur commune, pour apporter une analyse critique de la proposition du bureau d'études, et ce afin d'ajuster cet exercice de hiérarchisation.

Le croisement des regards technique et politique a, de fait, permis de classer les sensibilités environnementales du territoire de manière harmonisée et partagée.

Chacune de ses thématiques et leurs enjeux respectifs ont par la suite été abordés dans l'élaboration des différents documents du PLU, afin d'alimenter la démarche itérative d'intégration des enjeux environnementaux au sein du PLU.

Pour information, les thématiques et les sources de données suivantes ont été analysées :

Thématique environnementale	Source de données
Climat	Météo France ATMO Normandie PCAET Seine Normandie Agglomération Schéma Régional Eolien Terrestre de Haute-Normandie Étude des zones propices et zones défavorables à l'éolien par l'UDAP 27 Guide régional pour le développement des projets photovoltaïques en Normandie
Relief, géologie et hydrogéologie	BD TOPO IGN Carte géologique BRGM Agence de l'eau Seine Normandie SDAGE Agence Régionale de Santé
Analyse paysagère	Atlas des paysages de Normandie Cadastre napoléonien Recensement Général Agricole et Registre Parcellaire Graphique (agriculture) Études de terrain
Patrimoine architectural	Atlas des Patrimoines Inventaire patrimonial de l'UDAP 27 Arrêté d'inscription de l'église de Fresne-l'Archevêque Étude de terrain
Milieux naturels et espaces remarquables	Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) DREAL Département / Conservatoire du littoral (espaces naturels sensibles) Étude de terrain
Trame verte et bleue	Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) Étude de terrain
Risques naturels et technologiques	www.georisques.gouv.fr (argiles) DDTM (cavités) SNA / SOGETI (inondations) DDTM (transport de matières dangereuses)
Nuisances	DREAL BASIAS / BASOL Classement préfectoral des infrastructures bruyantes
Ressources	Rapport Prix et Qualité du Service « Eau et Assainissement » des syndicats

Thématique environnementale	Source de données
Consommation de l'espace par l'urbanisation	Archives communales des permis de construire Orthophotographies historiques IGN et Google Satellite

I.3.2. Phase 2 : définition de la stratégie communale ⇨ Tome 2 / 4ème partie « Justifications »

Les élus de Frenelles en Vexin ont formalisé leur **stratégie prospective d'urbanisme dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**. Celle-ci repose sur 4 orientations principales et 25 objectifs :

Orientations du PADD	Objectifs du PADD
Orientation n°1 : Fédérer les trois villages autour d'un cadre de vie champêtre et d'un environnement à préserver	Objectif n°1.1 : Protéger les milieux naturels d'intérêt écologique
	Objectif n°1.2 : Préserver et développer les fonctionnalités de la trame verte et bleue
	Objectif n°1.3 : Protéger les éléments remarquables du paysage : massifs boisés, alignements d'arbres, haies basses, vergers traditionnels, arbres isolés remarquables, mares, etc.
	Objectif n°1.4 : Mettre en valeur les grandes perspectives paysagères et les entrées de village
	Objectif n°1.5 : Maintenir une agriculture forte, garante de la qualité des paysages et porteuse de services environnementaux
	Objectif n°1.6 : Valoriser l'architecture et le patrimoine
	Objectif n°1.7 : Faciliter les déplacements doux
	Objectif n°1.8 : Protéger les habitants des risques naturels
	Objectif n°1.9 : Faciliter la rénovation énergétique des bâtiments existants dans le respect de l'architecturale et des paysages du Vexin
	Objectif n°1.10 : Favoriser le recours aux énergies renouvelables
	Objectif n°1.11 : Améliorer la résilience du territoire face au changement climatique
Orientation n°2 : Organiser une croissance démographique et une évolution de l'offre en équipements et services en phase avec la place de Frenelles en Vexin dans la structuration du territoire	Objectif n°2.1 : Prévoir la construction d'environ 4 à 5 logements par an
	Objectif n°2.2 : Encourager le renouvellement urbain (mobilisation des dents-creuses, des grands terrains divisibles et des friches)
	Objectif n°2.3 : Mobiliser une offre foncière complémentaire permettant la construction de quelques nouveaux logements en extension des urbanisations existantes
	Objectif n°2.4 : Orienter la production de logements de manière à mieux répondre aux besoins des habitants tout au long de leur parcours résidentiel
	Objectif n°2.5 : Veiller à conserver une vacance faible des logements
	Objectif n°2.6 : Adapter l'offre en équipements publics aux besoins de la population
	Objectif n°2.7 : Conforter l'attractivité du territoire en poursuivant le développement des communications numériques

Orientations du PADD	Objectifs du PADD
<u>Orientation n°3</u> : Poursuivre les efforts engagés pour le développement d'un emploi local et d'activités utiles au territoire	<u>Objectif n°3.1</u> : Protéger et développer l'activité agricole
	<u>Objectif n°3.2</u> : Développer le pôle para-agricole alimentaire / produits fermiers de Saint-Jean-de-Frenelles
	<u>Objectif n°3.3</u> : Soutenir le commerce de proximité
	<u>Objectif n°3.4</u> : Encourager l'économie touristique
	<u>Objectif n°3.5</u> : Encourager la mixité fonctionnelle, c'est-à-dire la coexistence entre les habitations et les activités économiques peu nuisantes, ainsi que le confortement des activités en place
<u>Orientation n°4</u> : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du « zéro artificialisation nette »	<u>Objectif n°4.1</u> : Réduire la consommation foncière pour répondre au « zéro artificialisation nette », en compatibilité avec le SCOT
	<u>Objectif n°4.2</u> : Optimiser l'utilisation foncière en mettant en œuvre une densité minimale de 15 logements / hectare pour les opérations structurantes

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été réalisée en plusieurs étapes. La première étape a permis de construire le **projet politique** du territoire sur la base des volontés et de priorités des élus vis-à-vis du développement de la commune. Une fois cette première version stabilisée, cette dernière a constitué une base d'analyse des incidences négatives potentielles du projet politique sur l'environnement, et de réflexion sur les mesures d'évitement ou d'atténuation à mettre en œuvre pour limiter ses effets néfastes.

La commune a utilisé la séquence « éviter, réduire, compenser » (ERC) :

E - Éviter les atteintes à l'environnement ;

R - Réduire celles qui n'ont pu être évitées ;

C - Compenser les effets qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

C'est sur la base de cet exercice qu'une **seconde version** du PADD a été réalisée, intégrant des mesures directes d'évitement ou d'atténuation des incidences négatives de la première version constituée. Cette méthodologie a permis de dimensionner le projet communal selon ses incidences environnementales prévisibles, notamment par le choix **d'un scénario de développement et d'une stratégie foncière générant une pression acceptable sur les ressources environnementales**.

La **concertation menée avec les services de l'état** a, elle aussi, permis d'**amender le projet politique**, en confortant notamment le projet sur le volet de la consommation foncière.

Les documents supra-communaux (en particulier le futur SCOT de SNA, avec lequel le PLU devra être compatible) ont été pris en compte afin de s'assurer de la cohérence de la stratégie d'urbanisme communale avec les politiques supra-communales.

I.3.3. Phase 3 : traduction règlementaire et mise au point des OAP ⇨ Tome 2 / 5ème partie « Évaluation environnementale »

Les **orientations stratégiques du PADD ont ensuite été traduites de manière fine**, à l'échelle parcellaire, dans le zonage du PLU, le règlement écrit et les orientations d'aménagement et de programmation.

La commune a de nouveau employé la **séquence « éviter, réduire, compenser »** pour délimiter les zones et secteurs du PLU, leur règlement et les OAP, en cohérence avec le PADD.

En particulier, les points de vigilance soulevés par l'évaluation environnementale du PADD (les projets en extension de l'urbanisation) ont fait l'objet de propositions de mesures visant à réduire ou

à compenser les impacts négatifs, à intégrer dans le processus d'élaboration du règlement graphique, du règlement écrit et des OAP. Sur la base d'une démarche pédagogique auprès des élus, cette logique itérative a fait l'objet de plusieurs comités de pilotage permettant d'exposer ces mesures d'évitement ou de réduction ou de compensation, sur lesquelles les élus ont pu s'exprimer et se positionner.

Cela a notamment conduit à écarter plusieurs zones envisagées pour le développement résidentiel urbain (y compris en requestionnant les zones constructibles dans les anciens documents d'urbanisme des communes).

Une réflexion similaire a été portée sur le volet économique, en lien avec SNA qui porte la compétence en matière de développement économique.

L'évaluation approfondie des incidences environnementales prévisibles a été menée à cette étape sur les **secteurs à enjeux** :

- Zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque ;
- Zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles ;
- Zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg.

C'est également à cette étape qu'a été confirmée la cohérence du projet avec les documents supra-communaux.

I.3.4. Phase 4 : restitution du rapport environnemental ⇨ Tome 1 « Diagnostic et état initial de l'environnement », tome 2 / 4ème partie « Justifications », tome 2 / 5ème partie « Évaluation environnementale » et tome 3 « Résumé non technique »

Le rapport environnemental a pour objectif de restituer la démarche d'évaluation environnementale, c'est-à-dire d'expliquer les choix à l'attention du grand public, des partenaires et de l'Autorité environnementale.

Tout au long des phases 1 à 4 : la concertation

Afin de recueillir les remarques du public, des **registres** ont été mis à disposition en mairie de Frenelles en Vexin. Les **réunions publiques** (22 janvier 2024 et 30 septembre 2024) ont permis aux habitants d'être informés et de soumettre leurs réflexions et attentes vis-à-vis du projet.

Les principaux thèmes abordés étaient :

- Zéro artificialisation nette : Le sujet a fait l'objet de nombreuses questions et demandes d'explication, afin de répondre aux inquiétudes et aider à la compréhension de ses enjeux ;
- Patrimoine naturel : Les réunions ont permis d'expliquer la démarche de protection du patrimoine naturel et bâti souhaitée par les élus pour préserver la qualité des paysages et du cadre de vie communal / conserver les fonctionnalités environnementales (notion de trame verte et bleue) ;
- Patrimoine bâti : Les réunions ont conduit à de longs échanges sur l'attention aux travaux sur les immeubles anciens, afin de ne pas risquer de les mettre en péril (ciment et matériaux hydrofuges) ou de les dénaturer (isolation par l'extérieur) ;
- Bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et bâtiments remarquables : Les échanges ont été nourris sur les questions de réhabilitation des constructions anciennes, tant en termes d'enjeux de préservation du patrimoine communal, d'articulation avec les contraintes de fonctionnement des exploitations agricoles ou financier (coût des réhabilitations). 28 bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole ont été inventoriés dans le projet présenté. Les habitants ont été appelés à vérifier cet inventaire (afin d'éviter un oubli de bâtiment).

Le projet a également fait l'objet d'une **concertation avec les personnes publiques associées**, le 28 mars 2023, le 15 janvier 2024 et le 3 juin 2024. Ces différentes réunions ont permis une co-construction progressive avec les partenaires institutionnels, notamment pour l'intégration des objectifs de modération de la consommation foncière (avec SNA qui élabore son SCOT en parallèle du PLU) ou des contraintes liées aux risques naturels (avec la DDTM et SNA).

I.4. Choix des secteurs à enjeux

L'article R151-3 du code de l'urbanisme stipule que le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

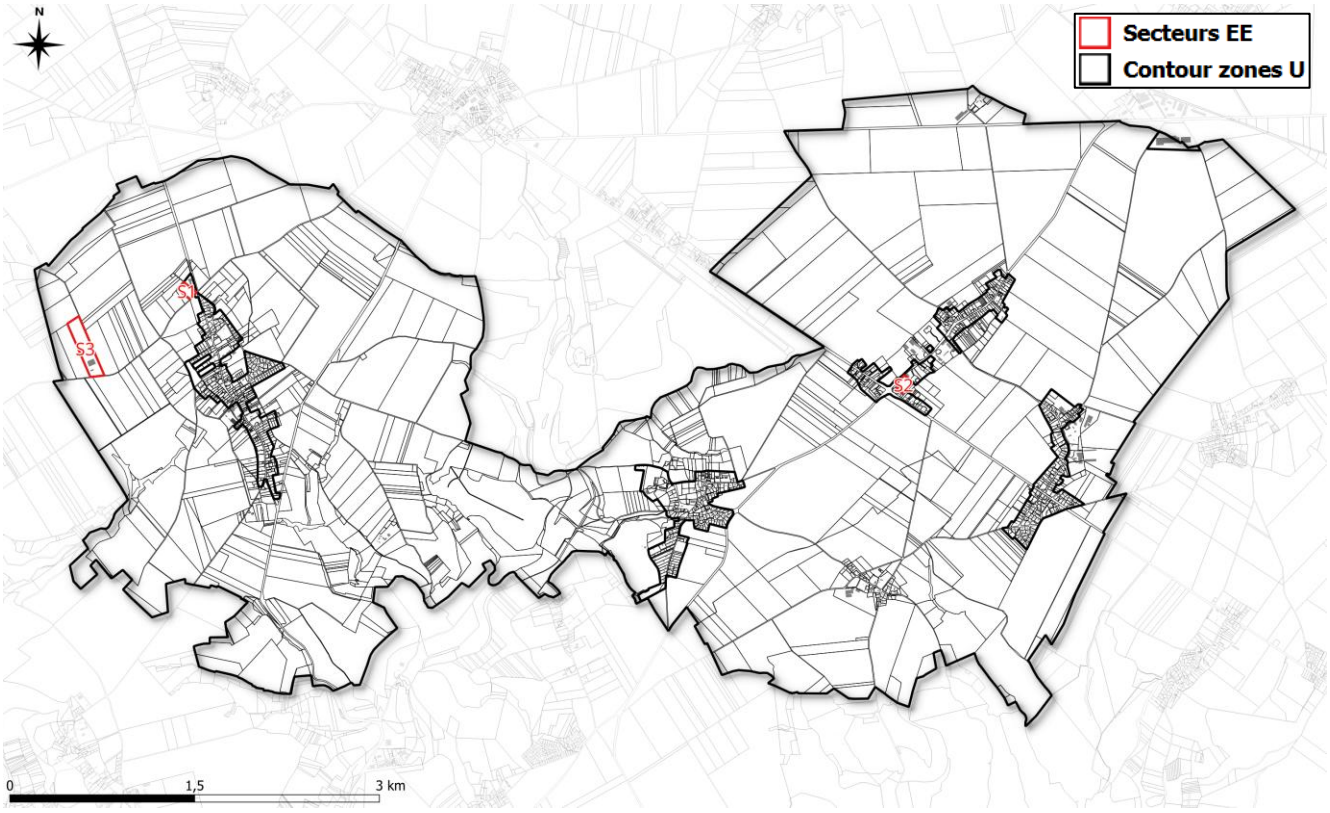
Pour le PLU de Frenelles en Vexin, les secteurs à enjeux retenus pour l'évaluation environnementale sont :

S1 : Zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque

S2 : Zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles

S3 : Zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg

U : Au-delà des 3 secteurs à enjeux précédents, qui constituent les lieux où les évolutions urbaines les plus importantes sont attendues, il est intéressant de voir de quelle manière la définition des zones constructibles, dont la densification est possible, a été appréhendée au regard de leur incidence sur l'environnement.



Localisation des secteurs à enjeux pour l'évaluation environnementale

I.4.1. S1 : Zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque

La friche de la route de Cuverville (**secteur 1AUh de 10 179 m²**) est située au nord de Fresne-l'Archevêque, contre le bâtiment abritant des commerces et des petites activités économiques.

Il s'agit d'un terrain qui a fait l'objet par le passé d'une occupation par une activité économique (établissement Fresne Prestation). Cette occupation est visible à partir du début des années 1980 sur les photographies aériennes.

Les sols, stabilisés et longtemps occupés par des dépôts divers, ont fait l'objet d'une dépollution.

Aujourd'hui, les élus souhaitent recycler ce terrain, afin qu'il y soit réalisé une **opération de logements dans un objectif de mixité sociale et/ou intergénérationnelle**. La capacité d'accueil est estimée à environ **15 logements**.

I.4.2. S2 : Zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles

Ce terrain de **10 263 m²**, **classé 1AUac**, est destiné à l'accueil d'activités économiques liées aux productions alimentaires ou agricoles locales : activités de transformation, de vente, de restauration fermière, etc.

Selon leur importance, 2 à 6 entreprises, voire davantage, pourraient être accueillies dans ce secteur, à proximité des activités déjà présentes près du rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles (traiteur, distributeur de produits fermiers « Le Pallox », cidrerie « Le Pressoir d'Or »).

I.4.3. S3 : Zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg

La parcelle E10 de 5,46 hectares appartient à l'entreprise Depeaux, dont l'activité est aujourd'hui arrêtée. L'entreprise occupait environ 3,27 hectares (partie sud de la parcelle E10).

Le teillage du Neubourg prévoit de reprendre le site pour y installer une nouvelle unité destinée à étendre son maillage sur le territoire et consolider son outil agro-industriel au service de la filière linière. Cette nouvelle implantation va occuper l'intégralité de la parcelle E10, y compris la partie arrière de 2,19 hectares qui était restée en terre de labour.

II. Articulation avec les législations et règlementations nationales ou supra-communales

Voir la 1ère partie du rapport de présentation (« Diagnostic territorial et enjeux ») pour une description des différents documents supra-communaux à prendre en compte.

II.1. Projet de SCOT de SNA

II.1.1. Préambule

L'étude du SCOT est menée en parallèle de celle du PLU de Frenelles en Vexin. Les équipes de SNA ont participé à de nombreuses réunions de travail du PLU communal, et inversement les délégués communautaires issus de Frenelles en Vexin ont pu assister aux réunions de mise au point du SCOT.

On peut donc affirmer que la compatibilité entre le PLU et le futur SCOT a été recherchée tout au long de la procédure.

Les études du SCOT sont bien avancées, avec un PAS débattu le 8 juillet 2021 et un **projet de DOO entièrement rédigé**. Les calendriers du PLU et du SCOT sont assez proches, et il est possible que le SCOT soit approuvé avant le PLU. Dans ce cas, il deviendrait le document de référence intégrateur des politiques supra-communales et il ne serait plus nécessaire de procéder à l'analyse des autres documents présentés dans les chapitres II.2 et suivants.

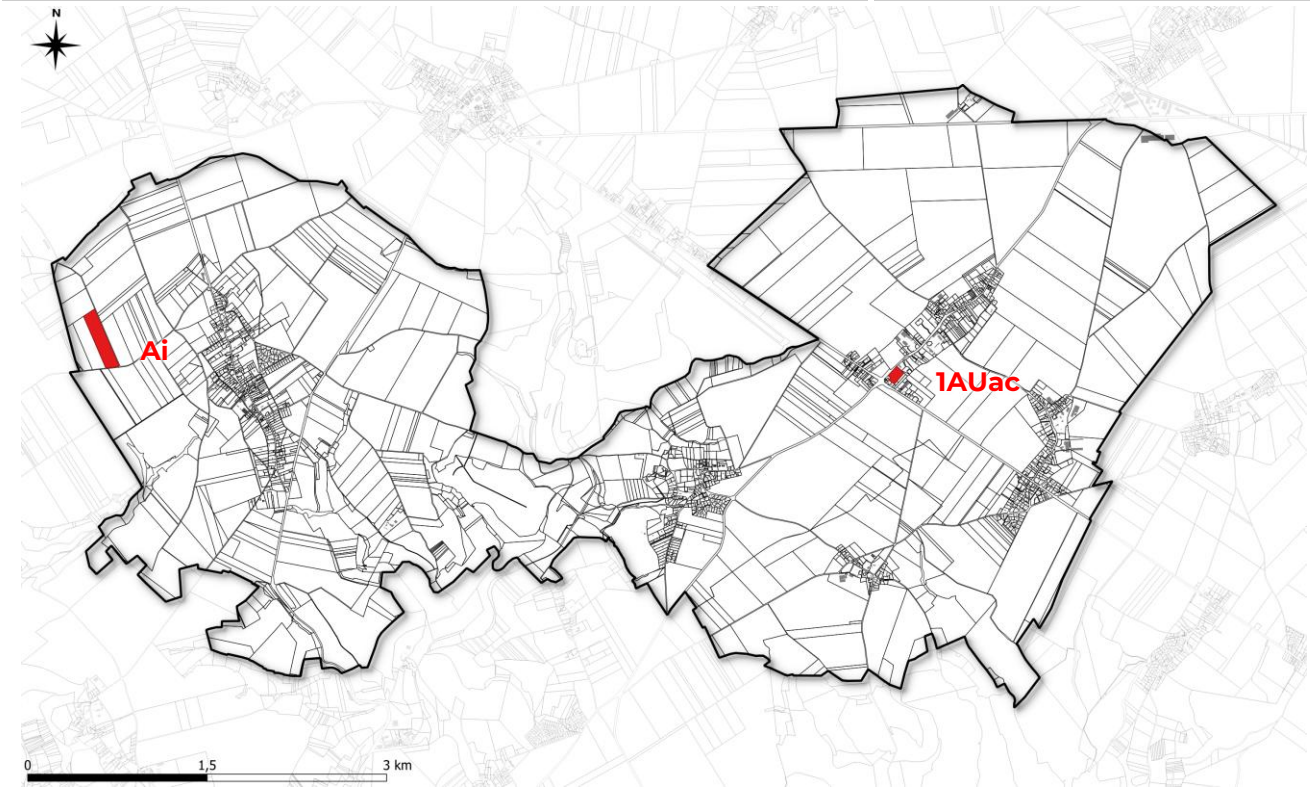
II.1.2. Analyse de la compatibilité avec le futur SCOT de SNA

Dans sa version de travail, le DOO du futur SCOT est organisé autour de 3 orientations principales et 13 objectifs :

1. Structurer et mailler le tissu économique à partir des dynamiques de l'axe Seine	Objectif 1 : Un dynamisme économique porté et structuré à partir des pôles économiques métropolitains
	Objectif 2 : Un renouvellement de l'attractivité commerciale des centralités
	Objectif 3 : Des aménagements commerciaux support de l'attractivité des centralités (valant DAACL)
	Objectif 4 : Une production agricole orientée vers l'international présentant une opportunité de développement de circuits locaux
2. Accroître durablement la qualité de vie et l'attractivité résidentielle	Objectif 5 : Accompagner l'ambition de maintien démographique par l'adaptation et le renouvellement du parc
	Objectif 6 : Produire de nouveaux logements en assurant la mise en valeur patrimoniale du territoire
	Objectif 7 : Organiser l'offre de mobilité, des équipements et des services à partir de bassins de vie articulés aux réseaux majeurs
	Objectif 8 : Planifier les projets d'infrastructure liés à la mobilité, aux services et aux équipements au regard des capacités locales
	Objectif 9 : Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation
3. Engager les transitions écologiques et climatiques	Objectif 10 : Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain
	Objectif 11 : Préservation des paysages et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou urbains
	Objectif 12 : Protection de la biodiversité et de la ressource en eau
	Objectif 13 : Une transition écologique et climatique

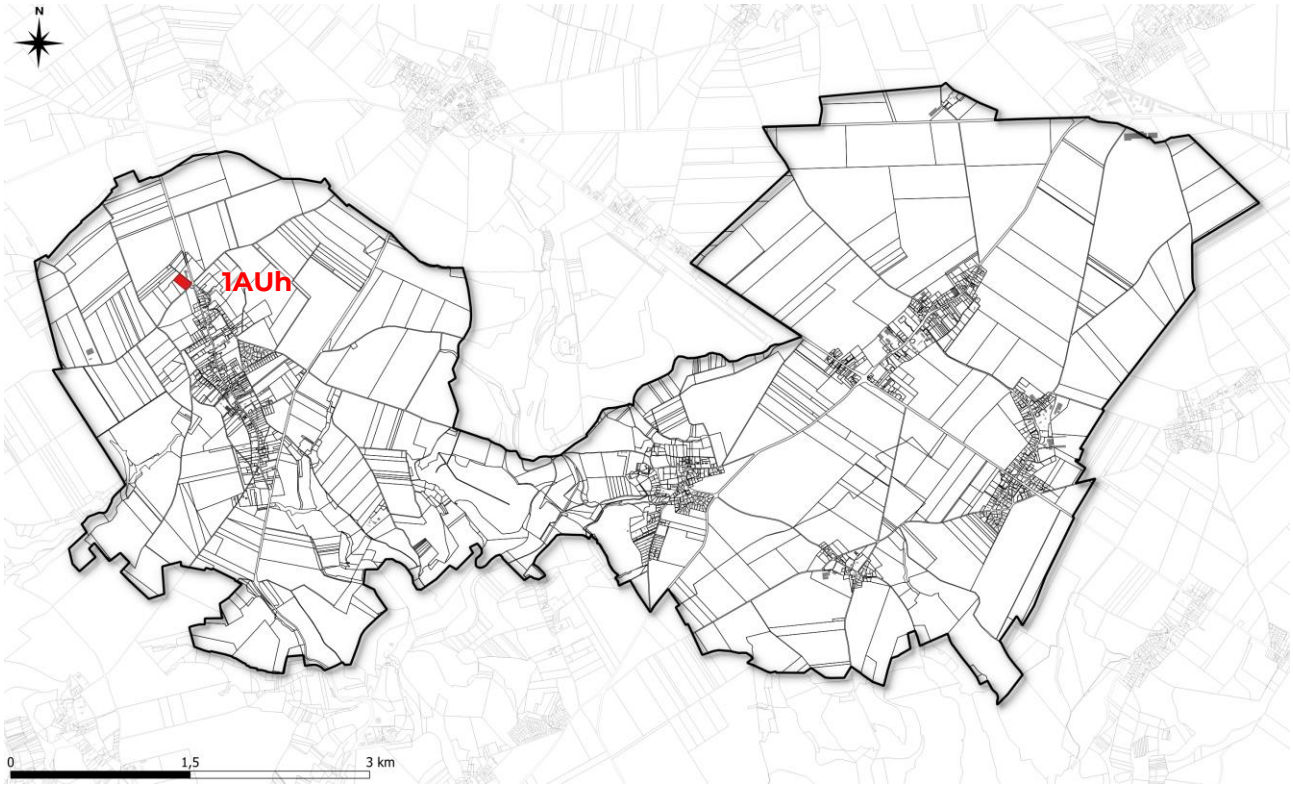
Voyons comment ces différents objectifs sont repris dans le PLU communal.

SCOT		Prise en compte dans le PLU
Objectif 1 : Un dynamisme économique porté et structuré à partir des pôles économiques métropolitains	Le projet de Seine Normandie Agglomération pour les 20 prochaines années vise un développement en lien privilégié avec l'axe Seine, souhaitant profiter des grandes dynamiques métropolitaines traversant le territoire. Le SCOT réserve une enveloppe de 4 ha pour le développement économique du secteur dit du Plateau du Vexin (attention, valeur provisoire susceptible d'évoluer en fonction des arbitrages à arbitrer).	Frenelles en Vexin prévoit **deux projets économiques** susceptibles de consommer du foncier : La zone 1AUac du pôle para-agricole et le secteur Ai qui va accueillir le teillage du Neubourg (respectivement 10 263 et 21 918 m² en extension). Par ailleurs, le PLU favorise l'économie touristique et la mixité fonctionnelle, mais uniquement en renouvellement / densification. Les projets de Frenelles en Vexin vont consommer la majeure partie de l'enveloppe « Plateau du Vexin », mais cela est bien en phase avec la vision communautaire, car la commune de Frenelles en Vexin est la seule à porter des projets économiques en extension urbaine. Rappelons que le secteur du plateau des Andelys est constitué de la ville des Andelys (qui a fait le choix dans son projet de PLU en cours de ne pas étendre ses zones d'activités et de privilégier le recyclage du foncier économique existant), de Frenelles en Vexin, qui est la 2ème commune du groupe par sa taille, et de 13 autres petites communes.

SCOT		Prise en compte dans le PLU
		
Objectif 2 : Un renouvellement de l'attractivité commerciale des centralités	Seine Normandie Agglomération poursuit l'objectif de redynamisation de l'offre commerciale disponible sur son territoire en s'appuyant sur une organisation hiérarchisée de l'offre commerciale autour des communes pôles identifiées.	La **zone 1AUac du pôle para-agricole autorise l'accueil de nouveaux locaux commerciaux**. Mais il ne s'agit pas d'une zone d'activités commerciales au sens habituel du terme, puisque les constructions devront obligatoirement être liées à la valorisation de productions locales voire nationales et de ne pas dépasser 300 m² de surface de vente. Grâce à ces critères (limitation de l'importance en dessous du seuil défini par le SCOT), la zone 1AUac du pôle para-agricole ne créera pas de concurrence vis-à-vis des centralités et des secteurs commerciaux existants.
Objectif 3 : Des aménagements commerciaux support de l'attractivité des centralités (valant DAACL)	Le territoire de Seine Normandie Agglomération a pour ambition de limiter le développement du commerce en périphérie afin d'affirmer le rôle structurant des centralités de son territoire. Les commerces importants dans le cadre du DAACL sont considérés comme ceux ayant une surface de vente supérieure à 300 m².	
Objectif 4 : Une production agricole orientée vers l'international présentant une opportunité de développement de circuits locaux	Le SCoT entend pérenniser les capacités de production locale en préservant les espaces agricoles et en maintenant des capacités d'évolution des sites de production permettant un accroissement de la valeur ajoutée, des capacités de production et de transformation.	Les réponses apportées par le PLU de Frenelles en Vexin prennent plusieurs formes : ■ La **préservation du foncier agricole**, en limitant la surface mobilisée en extension urbaine (0,8 ha pour l'urbanisation à vocation mixte et 3 ha pour

SCOT		Prise en compte dans le PLU
	L'objectif est de soutenir la diversité des agricultures en portant une attention particulière aux productions emblématiques et les inscrire dans une montée en gamme grâce notamment à la labellisation de systèmes productifs territoriaux (labellisation de produits locaux…)	les activités économiques entre 2021 et 2040) ; ■ La **création d'un pôle para-agricole** (zone 1AUac), destiné à valoriser les productions locales ; ■ L'accueil d'une **nouvelle unité de teillage** à Fresne-l'Archevêque (zone Ai), permettant de consolider cette filière agricole à forte valeur ajoutée
Objectif 5 : Accompagner l'ambition de maintien démographique par l'adaptation et le renouvellement du parc	L'ambition du SCoT en matière résidentielle est, dans un premier temps, de renouveler et diversifier l'habitat afin de pérenniser les équilibres démographiques, et, à minima, maintenir le niveau de population. Dans un second temps de soutenir une croissance démographique retrouvée. Pour les communes rurales du secteur dit du Plateau du Vexin, le SCOT prévoit un total de 110 logements pour la période 2023-2043.	Le PLU de Frenelles en Vexin a pour ambition de **construire un peu plus de 80 logements entre 2021 et 2040**. Parmi ces logements, 13 ont déjà été réalisés et 62 sont situés en renouvellement urbain / densification. Rappelons que le secteur du plateau des Andelys compte 17 communes rurales. Frenelles en Vexin est de loin la plus importante (Frenelles en Vexin compte 1726 habitants, quand les autres communes sont dans une fourchette de 141 à 909 habitants …). Il n'est donc pas illégitime que Frenelles en Vexin assure une grande partie de l'effort de production du groupe. Ajoutons que les objectifs de production par le SCOT ne sont pas des valeurs maximales, mais peuvent être dépassés à condition de ne pas remettre en question l'équilibre global. C'est bien le cas avec les 80 logements de Frenelles en Vexin qui ne représentent que 2% de la production de l'agglomération. Les projets de Frenelles en Vexin ne sont pas contradictoires avec la trajectoire démographique et résidentielle voulue par le SCOT. Ajoutons également que le PLU de Frenelles en Vexin met en avant l'innovation et la diversification grâce au projet avec mixité intergénérationnelle de la friche

SCOT		Prise en compte dans le PLU
		de Cuverville à Fresne-l'Archevêque, ce qui est une bonne réponse aux objectifs qualitatifs du SCOT en matière de production de logements.
Objectif 6 : Produire de nouveaux logements en assurant la mise en valeur patrimoniale du territoire	L'ambition du Schéma de Cohérence Territoriale est de prioriser la production de logements dans les tissus bâtis existants afin de réduire l'artificialisation des sols.	Plus des ¾ **des logements** prévus dans le PLU de Frenelles en Vexin sont en **renouvellement urbain / densification** (dents-creuses, grands terrains divisibles, réhabilitations, friches).



Objectif 7 : Organiser l'offre de mobilité, des équipements et des services à partir de bassins de vie articulés aux réseaux majeurs	Réduire les besoins en déplacements et de rendre ceux-ci plus propres lorsqu'ils sont nécessaires.	À l'échelle du PLU de Frenelles en Vexin, plusieurs choix s'inscrivent dans cette dynamique : ■ **Limiter le développement urbain aux seuls villages** constitués (pas de développement des hameaux) ; ■ **Renforcement de Fresne-l'Archevêque**, où sont situés des commerces de proximité ; ■ Amélioration des infrastructures de déplacements doux.
Objectif 8 : Planifier les projets d'infrastructure liés à la mobilité, aux services et aux équipements au regard des capacités locales		

SCOT		Prise en compte dans le PLU
Objectif 9 : Densifier les espaces bâtis pour réduire l'artificialisation	Le SCOT demande une densité brute d'au moins 13 log./ha en extension (période 2023-2033), puis 19 log./ha (période 2033-2043)	Pour la zone 1AUh de la friche de Cuverville à Fresne-l'Archevêque (qui n'est d'ailleurs pas réellement une extension dans la mesure où elle a connu une occupation à vocation économique par le passé ...), le PLU demande au moins 15 log./ha.
Objectif 10 : Maîtrise de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain	Afin de garantir un développement équilibré sur le territoire et d'apporter au plus près des habitants les différentes fonctions auxquelles ils ont besoin, Seine Normandie Agglomération s'organise autour d'une armature territoriale à trois niveaux : ■ Le pôle majeur : Vernon – Saint-Marcel – La Chapelle-Longueville ; ■ Les pôles secondaires : Les Andelys, Pacy-sur-Eure et Vexin-sur-Epte ; ■ Les communes rurales. Pour les communes rurales du plateau des Andelys, dont Frenelles en Vexin fait partie, le SCOT envisage une enveloppe de 3 à 4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2023 et 2033, puis 1 hectare entre 2033 et 2043 (attention, valeur provisoire susceptible d'évoluer en fonction des arbitrages à arbitrer).	Au sein du groupe des communes rurales du plateau des Andelys, Frenelles en Vexin est de loin la plus grande commune, puisqu'elle rassemble à elle seule 20% de la population du groupe. 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. Les **objectifs de limitation de la consommation foncière inscrits dans le PLU (0,8 ha pour l'urbanisation à vocation mixte et 3 ha pour les activités économiques entre 2021 et 2040**) sont cohérents par rapport à l'importance de la commune au sein de son groupe.
Objectif 11 : Préservation des paysages et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou urbains	L'objectif est de préserver et de valoriser l'identité rurale du territoire, à la fois esthétique et culturelle. Celle-ci permet la préservation du cadre de vie, et des services écologiques que fournissent les paysages, accompagnant le territoire vers la résilience.	Le PLU de Frenelles en Vexin protège le **patrimoine naturel** au titre des EBC et de l'article L151-23. Il protège le **patrimoine bâti** au titre de l'article L151-19, et permet la réhabilitation de constructions de qualité en zone agricole ou naturelle, afin de faciliter leur conservation.
Objectif 12 : Protection de la biodiversité et de la ressource en eau	L'objectif du SCoT est de renforcer la biodiversité et les espaces et milieux qui lui sont favorables. Il s'agit de préserver et renforcer la fonctionnalité et la continuité de ces milieux par la constitution	Le zonage constructible évite les milieux remarquables (ZNIEFF, réservoirs de biodiversité). Il ne coupe aucun corridor de biodiversité. Les milieux support de la TVB sont protégés au titre de l'article

SCOT		Prise en compte dans le PLU
	d'une trame verte et bleue à l'échelle du territoire.	L151-23 dans le PLU de Frenelles en Vexin.
Objectif 13 : Une transition écologique et climatique	Le territoire de Seine Normandie Agglomération s'inscrit pleinement dans la transition énergétique et climatique, le SCoT poursuit un modèle de développement résilient et durable, qui consacre une place importante au champ énergétique. L'ambition est d'assurer l'autonomie énergétique et de réduire significativement ses émissions de gaz à effets de serre, tout en préservant ses atouts paysagers et patrimoniaux vecteurs de son identité et de son attractivité touristique.	Le PLU permet les travaux d'amélioration de la performance énergétique des constructions existantes et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable. Une attention particulière est toutefois portée aux constructions anciennes remarquables (repérées au titre de l'article L151-19), pour lesquelles ces travaux ne doivent pas conduire à dégrader leurs qualités esthétiques ni engendrer des risques de dégradations (notamment avec des revêtements hydrofuges).

II.2. SRADDET Normandie

II.2.1. Préambule

Le SRADDET est le document de référence pour les politiques d'urbanisme régionales, avec lequel le SCOT doit être compatible. Le PLU devant, lui, être compatible avec le SCOT, s'il existe.

Le SRADDET, le SCOT et le PLU sont les trois échelles qui participent conjointement à la planification et à l'aménagement des territoires. Le SRADDET définit les orientations générales d'aménagement, le SCOT définit la stratégie interterritoriale reposant notamment sur les bassins d'emploi et les PLU définissent la planification opérationnelle.

En l'absence de SCOT opposable au moment de l'arrêt du PLU de Frenelles en Vexin, il est nécessaire d'observer directement la compatibilité avec le SRADDET.

Mais cette situation pourrait évoluer : si le SCOT était approuvé avant le PLU, il deviendrait le document de référence intégrateur des politiques supra-communales et il ne serait plus nécessaire de procéder à l'analyse directe de la compatibilité avec le SRADDET.

II.2.2. Analyse de la compatibilité avec le SRADDET

Les principales dispositions du SRADDET qui intéressent le territoire de Frenelles en Vexin sont reprises dans le tableau ci-dessous :

SRADDET	Prise en compte dans le PLU
Contribuer à l'objectif de **division par deux**, au niveau régional, entre 2020 et 2030, **de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers**, par rapport à la consommation totale observée à l'échelle régionale sur la période 2005 – 2015	Ce point concerne la déclinaison du **zéro artificialisation nette** (ZAN) à l'échelle du PLU. Il est analysé dans le chapitre « I.5. Orientation n°4 du PADD : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du zéro artificialisation nette » de la 4ème partie du rapport de présentation, ainsi que dans le chapitre « III. Explication des choix au

SRADDET	Prise en compte dans le PLU
	regard de l'environnement » de la 5eme partie du rapport de présentation. Attention, la déclinaison effective du zéro artificialisation nette (ZAN) à l'échelle du PLU sera réalisée en référence au SCOT approuvé. Dans l'attente, le PLU de Frenelles en Vexin s'est positionné au regard des chiffres de travail inscrits dans les documents provisoires du SCOT
Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	Le **zonage constructible permet de répondre à la majeure partie du besoin** en logements à l'intérieur des emprises des villages (>75%). Les **objectifs de densité** prévus dans l'OAP « logement » de la zone 1AUh permettent d'assurer une utilisation efficace des terrains mobilisés par le projet de PLU.
Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé	Le choix de **limiter le développement urbain aux villages** (pas de développement des hameaux) et de **renforcer principalement Fresne-l'Archevêque**, où sont situés des commerces de proximité, permet de limiter les besoins de déplacements à l'échelle de la commune. L'amélioration des chemins existants et la création de nouveaux tracés sont favorables aux mobilités actives.
Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale	Le PLU permet la création d'un **pôle para-agricole** (zone 1AUac), destiné à valoriser les productions locales. Celui-ci devrait être bénéfique pour les agriculteurs locaux, qui pourront diversifier les débouchés de leur production, ainsi que pour les habitants, qui auront accès à des produits locaux en circuit court. D'une manière générale, le règlement du PLU permet les « *constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles* ».
Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, **prendre en compte les conséquences du changement climatique** en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité	Le tracé des zones constructibles tient compte des **risques naturels** (ruissellements, remontée de nappe, effondrement de cavités souterraines, retrait-gonflement des argiles). Les projets devront respecter le règlement du PLU, qui édicte des dispositions spécifiques dans les secteurs concernés.

SRADDET	Prise en compte dans le PLU
Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires	Le PLU de Frenelles en Vexin protège les **constructions remarquables** au titre de l'article L151-19. Le PLU de Frenelles en Vexin protège le **patrimoine naturel** au titre des EBC ou de l'article L151-23.
Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines	Le PLU de Frenelles en Vexin fixe des **coefficients de biotope** (surface écoaménageable minimale) : ■ Élevé pour les habitations, les équipements d'intérêt collectif et de services publics (70%), afin d'y limiter l'artificialisation des sols ■ Raisonnable pour les commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (40%), afin d'encourager ce type d'installation bénéfique à l'animation communale
Les sites définis comme réservoirs de biodiversité doivent être identifiés dans les documents d'aménagement et d'urbanisme, pour faire l'objet d'un zonage approprié à leur protection, en privilégiant le classement en zone N (naturelle)	Les **réservoirs de biodiversité** du SRCE (qui a été annexé au SRADDET) sont classés en zone agricole ou en zone naturelle. La carte ci-dessous montre le tracé des zones urbaines et des secteurs d'extension, avec les réservoirs de biodiversité du SRCE.
Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Il n'y a pas de zones humides à Frenelles en Vexin, mais l'ensemble des **mares** a été protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Prévoir des mesures de préservation des espaces boisés et de leurs fonctionnalités, adaptées aux enjeux locaux (lisières de massifs forestières, petits bosquets …)	Le PLU de Frenelles en Vexin protège le patrimoine naturel : ■ Au titre des **espaces boisés classés** (boisements les plus significatifs) ■ Au titre de l'**article L151-23** (bosquets, propriétés paysagères, vergers, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, pelouses) Le règlement impose un recul par rapport aux espaces boisés classés, par rapport aux bosquets, par rapport aux alignements d'arbres et par rapport aux mares.
Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols	Le PLU de Frenelles en Vexin anticipe la **trajectoire du zéro artificialisation nette** (ZAN) en cours de définition à l'échelle de Seine Normandie Agglomération.

SRADDET	Prise en compte dans le PLU
	Au sein des zones constructibles, la mise en place de coefficients de biotope (surface écoaménageable minimale) permet de maintenir des surfaces perméables.

II.3. SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

II.3.1. Préambule

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été adopté le 23 mars 2022.

Le SDAGE décline ses mesures selon 5 grands thèmes :

1. Protection des milieux aquatiques et humides ;
2. Réduction des pollutions diffuses ;
3. Réduction des pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries ;
4. Gestion de la ressource en eau ;
5. Amélioration des connaissances et de la gouvernance.

En l'absence de SCOT opposable au moment de l'arrêt du PLU de Frenelles en Vexin, il est nécessaire d'observer directement la compatibilité avec le SDAGE.

Mais cette situation pourrait évoluer : si le SCOT était approuvé avant le PLU, il deviendrait le document de référence intégrateur des politiques supra-communales et il ne serait plus nécessaire de procéder à l'analyse directe de la compatibilité avec le SDAGE.

II.3.2. Analyse de la compatibilité avec le SDAGE

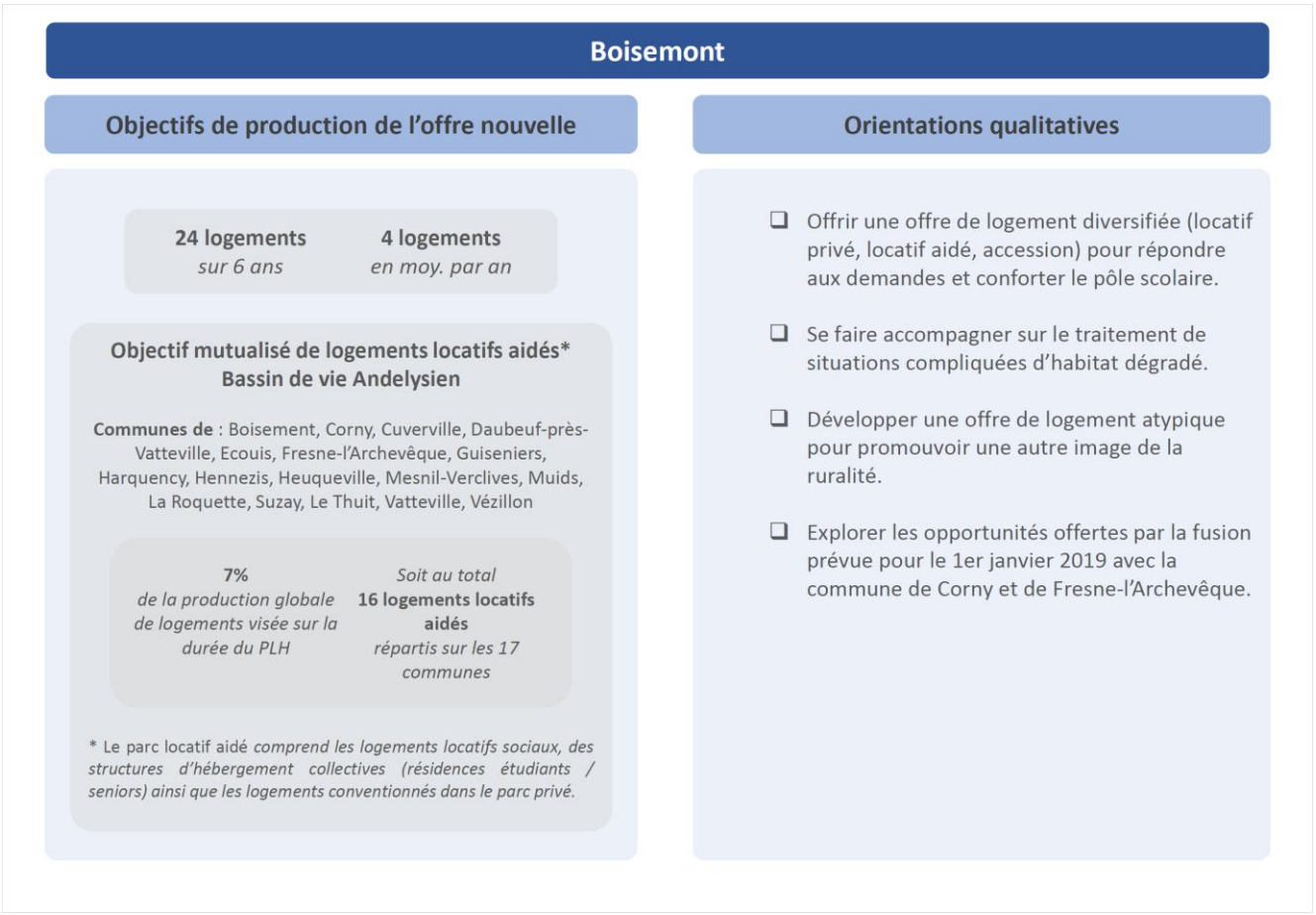
Les grands thèmes du SDAGE et leur articulation avec le PLU de Frenelles en Vexin sont exposés dans le tableau ci-dessous :

SDAGE	Prise en compte dans le PLU
Protection des milieux aquatiques et humides (orientation fondamentale 1 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5)	Il n'y a pas de zones humides à Frenelles en Vexin, mais l'ensemble des **mares** a été protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement interdit leur rebouchage et demande un traitement paysager des abords avec l'emploi d'essences végétales locales.
Réduction des pollutions diffuses (orientation fondamentale 2 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5) Réduction des pollutions dues aux rejets des collectivités et des industries (orientation fondamentale 3 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5)	Afin de maîtriser les risques de pollution, le règlement impose : ■ Pour l'assainissement des eaux usées : raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement quand il existe, c'est-à-dire dans les villages de Corny et de Fresne-l'Archevêque (dans les villages de Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles, dans les hameaux et dans les secteurs diffus, l'assainissement sera individuel, avec l'obligation de respecter la règlementation en vigueur) ; ■ Dans le cas des industries, leur raccordement peut être subordonné à un prétraitement ; ■ Pour l'assainissement pluvial, une gestion des eaux à la parcelle est demandée, avec infiltration sur place ;

SDAGE	Prise en compte dans le PLU
	▪ En matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions, le PLU demande de maintenir une surface minimale écoaménagée (espaces verts + surfaces perméables pondérées) selon une gradation des **coefficients de biotope** adaptés aux caractéristiques des projets. En outre, le PLU impose la **plantation d'arbres** sur les espaces libres de toutes les parcelles en projet.
Gestion de la ressource en eau (orientation fondamentale 4 du SDAGE et en partie orientation fondamentale 5)	La capacité du réseau d'eau potable et du réseau d'assainissement à accompagner l'évolution du territoire est analysée dans le paragraphe « III. Explication des choix au regard de l'environnement ».
Amélioration des connaissances et de la gouvernance (transversal)	Le nouveau PLU de Frenelles en Vexin va harmoniser les politiques publiques d'urbanisme et de prise en compte des risques. Les études les plus récentes ont été prises en compte et intégrées dans le document, afin de fournir une information précise aux habitants et utilisateurs du PLU.

II.4. PLH de SNA

Pour chaque commune, le Programme Local de l'Habitat 2019-2025 définit des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements. À Frenelles en Vexin, le **rythme attendu est de 11 log./an**.



Corny

Objectifs de production de l'offre nouvelle

18 logements *sur 6 ans* — **3 logements** *en moy. par an*

Objectif mutualisé de logements locatifs aidés* Bassin de vie Andelysien

Communes de : Boisement, Corny, Cuverville, Daubeuf-près-Vatteville, Ecouis, Fresne-l'Archevêque, Guiseniers, Harquency, Hennezis, Heuqueville, Mesnil-Verclives, Muids, La Roquette, Suzay, Le Thuit, Vatteville, Vézillon

7% *de la production globale de logements visée sur la durée du PLH* — *Soit au total* **16 logements locatifs aidés** *répartis sur les 17 communes*

* Le parc locatif aidé *comprend les logements locatifs sociaux, des structures d'hébergement collectives (résidences étudiants / seniors) ainsi que les logements conventionnés dans le parc privé.*

Orientations qualitatives

- ❑ Limiter le développement de lotissements en extension de l'urbanisation.
- ❑ Maintenir, voire renforcer l'attractivité des pavillons récents (Maisons Phoenix), en tant qu'offre abordable.
- ❑ Encourager le changement de destination de bâtiments agricoles dont l'activité a cessé, et explorer les opportunités d'y créer des petits logements.
- ❑ Développer l'offre locative (locatif privé, locatif conventionné, voire locatif social).
- ❑ Préserver le patrimoine bâti existant ; veiller à la qualité des constructions neuves en les encadrant davantage.

Fresne-l'Archevêque

Objectifs de production de l'offre nouvelle

24 logements *sur 6 ans* — **4 logements** *en moy. par an*

Objectif mutualisé de logements locatifs aidés* Bassin de vie Andelysien

Communes de : Boisement, Corny, Cuverville, Daubeuf-près-Vatteville, Ecouis, Fresne-l'Archevêque, Guiseniers, Harquency, Hennezis, Heuqueville, Mesnil-Verclives, Muids, La Roquette, Suzay, Le Thuit, Vatteville, Vézillon

7% *de la production globale de logements visée sur la durée du PLH* — *Soit au total* **16 logements locatifs aidés** *répartis sur les 17 communes*

* Le parc locatif aidé *comprend les logements locatifs sociaux, des structures d'hébergement collectives (résidences étudiants / seniors) ainsi que les logements conventionnés dans le parc privé.*

Orientations qualitatives

- ❑ Mobiliser en priorité les opportunités existantes dans le tissus urbain existant (dents creuses)

Fiches d'action territoriales (source PLH 2019-2025)

L'analyse de la compatibilité avec le PLH est assez complexe, car les temporalités sont difficiles à rapprocher :

- 2019-2025 pour le PLH (6 ans), c'est-à-dire une période courte et presque terminée ;
- 15 ans pour le PLU, avec un horizon jusque 2040.

Le PLH envisageait un rythme de construction soutenu (11 log./ha). L'observation des statistiques des permis de construire montre que la dynamique a été moindre, avec environ 5 log./an en moyenne depuis 2019.

Le PLU table sur un rythme dans la continuité des tendances actuelles, puisqu'il permet la construction d'environ 71 logements dans les 15 prochaines années (soit 5 log./an en moyenne).

II.5. PGRI du bassin Seine Normandie

II.5.1. Préambule

Le PGRI définit les objectifs de la politique de gestion des inondations à l'échelle du bassin Seine Normandie et fixe les dispositions permettant d'atteindre ces objectifs.

En l'absence de SCOT opposable au moment de l'arrêt du PLU de Frenelles en Vexin, il est nécessaire d'observer directement la compatibilité avec le PGRI.

Mais cette situation pourrait évoluer : si le SCOT était approuvé avant le PLU, il deviendrait le document de référence intégrateur des politiques supra-communales et il ne serait plus nécessaire de procéder à l'analyse directe de la compatibilité avec le PGRI.

II.5.2. Analyse de la compatibilité avec le PGRI

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) fixe sur le bassin Seine-Normandie quatre objectifs relatifs à la gestion des inondations et 80 dispositions pour les atteindre.

PGRI	Prise en compte dans le PLU
1. Aménager de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité	Le PLU intègre le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de SNA (en cours de réalisation, mais d'ores et déjà intégré dans le document), afin de disposer d'une connaissance fiable sur les risques d'inondation, et éviter les constructions dans les secteurs vulnérables. D'une manière générale, le PLU édicte des règles visant à : ■ Interdire ou contrôler les constructions dans les secteurs à risque ; ■ Gérer les eaux pluviales sur l'ensemble du territoire afin de ne pas augmenter les risques d'inondation.
2. Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages	C'est l'agglomération (SNA) qui est compétente pour la réalisation d'ouvrages ou de travaux destinés à réduire les risques. Par exemple, un ouvrage va être réalisé rue Benoist à Fresne-l'Archevêque en 2025 par SNA.
3. Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise	La mise en place de ces outils et organisation de la gouvernance ne relèvent pas du PLU.
4. Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque	La réponse à cet objectif dépasse le cadre du PLU.

PGRI	Prise en compte dans le PLU
	Soulignons toutefois que le PLU intègre le nouveau Schéma de Gestion des Eaux Pluviales de SNA afin de disposer d'une connaissance actualisée sur les risques d'inondation.

II.6. PCAET de SNA

II.6.1. Préambule

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un ensemble d'actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, responsables du réchauffement climatique.

En l'absence de SCOT opposable au moment de l'arrêt du PLU de Frenelles en Vexin, il est nécessaire d'observer directement la compatibilité avec le PCAET.

Mais cette situation pourrait évoluer : si le SCOT était approuvé avant le PLU, il deviendrait le document de référence intégrateur des politiques supra-communales et il ne serait plus nécessaire de procéder à l'analyse directe de la compatibilité avec le PCAET.

II.6.2. Analyse de la compatibilité avec le PGRI

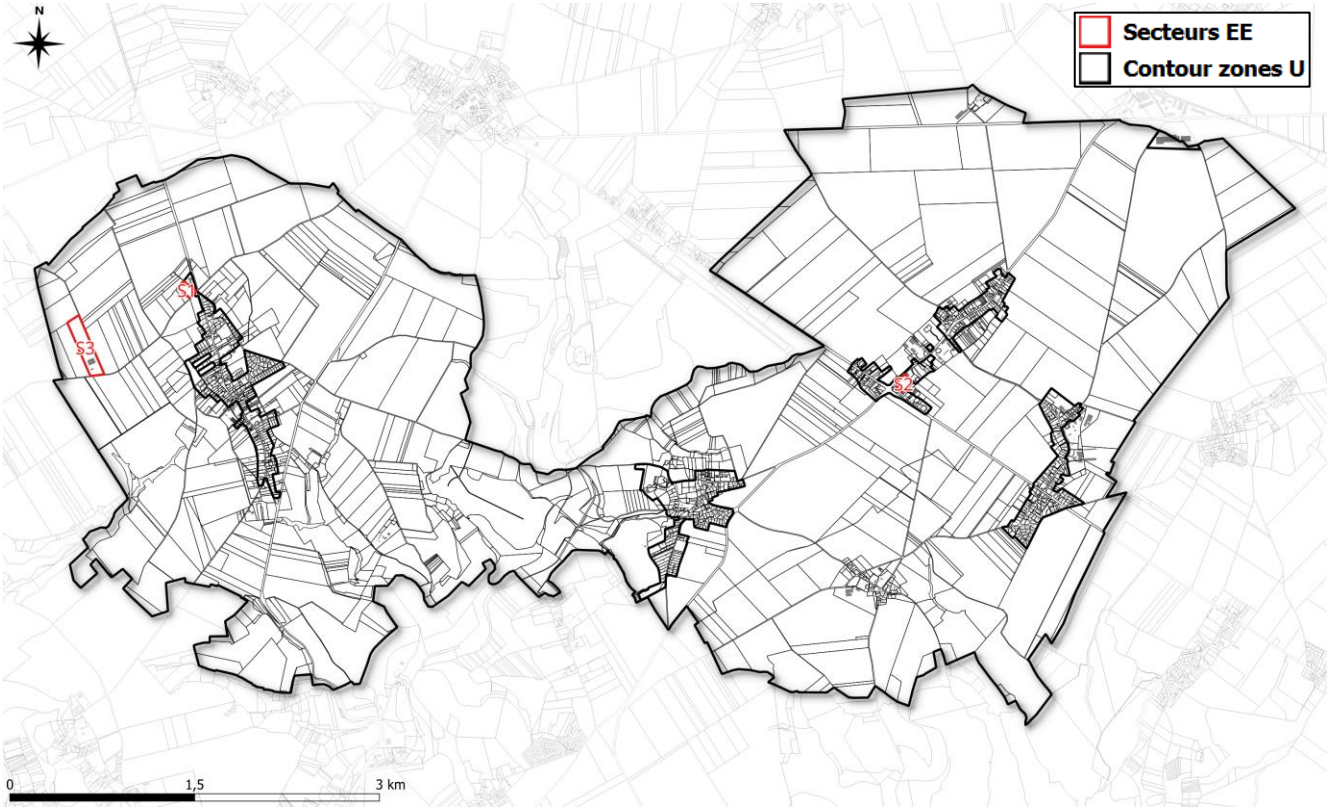
Les grands objectifs du PCAET à prendre en compte dans le PLU sont :

PCAET	Prise en compte dans le PLU
Réduire les émissions de gaz à effet de serre du territoire Adapter le territoire aux effets du changement climatique Tendre vers une meilleure sobriété énergétique Améliorer la qualité de l'air Développer les énergies renouvelables	Le PLU intègre plusieurs principes en phase avec les objectifs du PCAET : ■ Le PLU permet les **travaux d'amélioration de la performance énergétique** des constructions existantes et l'installation de **dispositifs de production d'énergie renouvelable**. Une attention particulière est toutefois portée aux constructions anciennes remarquables (repérées au titre de l'article L151-19), pour lesquelles ces travaux ne doivent pas conduire à dégrader leurs qualités esthétiques ni engendrer des risques de dégradations (notamment avec des revêtements hydrofuges) ; ■ Le choix de **limiter le développement urbain aux villages** (pas de développement des hameaux) et de **renforcer principalement Fresne-l'Archevêque**, où sont situés des commerces de proximité, permet de limiter les besoins de déplacements à l'échelle de la commune ; ■ **L'amélioration des chemins** existants et la création de nouveaux tracés sont favorables aux mobilités actives (limitation des déplacements motorisés).

III. Explication des choix au regard de l'environnement

Ce paragraphe a pour objet de compléter les justifications rédigées dans la 4ème partie « Justification du projet », par une analyse spécifique à l'environnement. Il s'agit « d'*expliquer les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* » (R151-3 4°).

Il est centré sur les secteurs à enjeux :



Localisation des secteurs à enjeux pour l'évaluation environnementale

III.1. Incidence sur les zones Natura 2000

Voir chapitre « V.4. Incidence sur les zones Natura 2000 ».

III.2. Sensibilités environnementales des secteurs à enjeux

III.2.1. Milieux naturels

Localisation des ZNIEFF et des secteurs à enjeux

Les secteurs à enjeux **S1 à S3 ont été délimités à l'écart des ZNIEFF**, ce qui limite fortement les possibilités d'interaction.

Les ZNIEFF de type I les plus proches sont :

- La ZNIEFF de type I du bois et du coteau des Andelys nord (230004498)

  Il s'agit d'une ancienne carrière d'extraction de marne, dont les secteurs non creusés sont constitués d'une pelouse à Brachypode penné, abritant un cortège floristique peu commun, avec un enjeu de protection localisé.

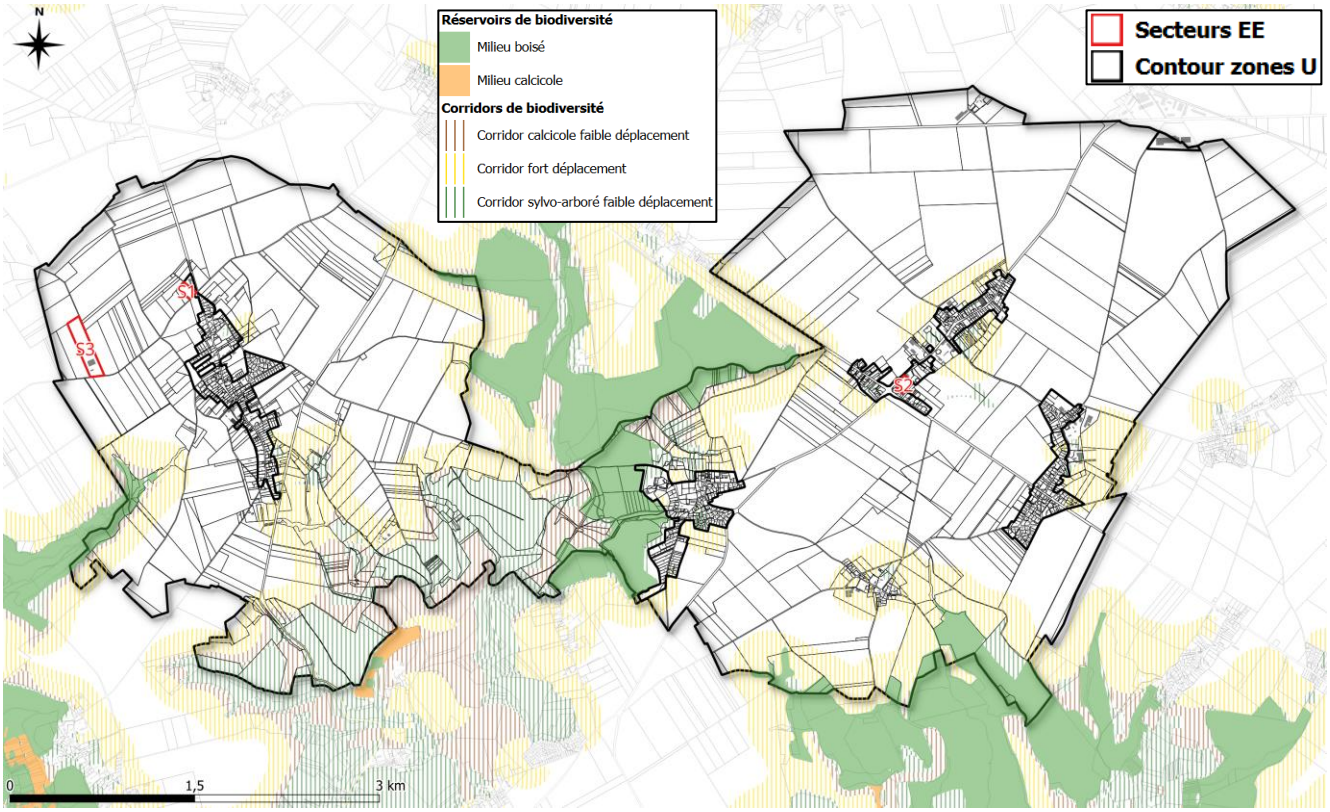
- La ZNIEFF de type I de la carrière de la Charbonnière (230031014)

  Cet ensemble de bois et de pelouses calcicoles sèches présente un biotope rare pour la Haute-Normandie, associé à une diversité floristique remarquable, un intérêt paysager majeur et une belle diversité faunistique. La priorité est la préservation des bois et pelouses désignées par la ZNIEFF, mais il convient également de s'intéresser à ses abords pour bien prendre en compte les échanges biologiques liés au déplacement de la faune sauvage.

La **zone urbaine du village de Corny tangente la ZNIEFF de type II de la côte de la Roquette**, les vallons d'Heuqueville et de Noyers, dont le prolongement épouse l'étendue de la vallée sèche entre Corny et Fresne-l'Archevêque. Au nord de Corny, les dernières constructions du domaine du château (hébergements touristiques) sont dans l'emprise de la ZNIEFF. Mais il s'agit d'une urbanisation constituée, où les possibilités d'évolution sont réduites.

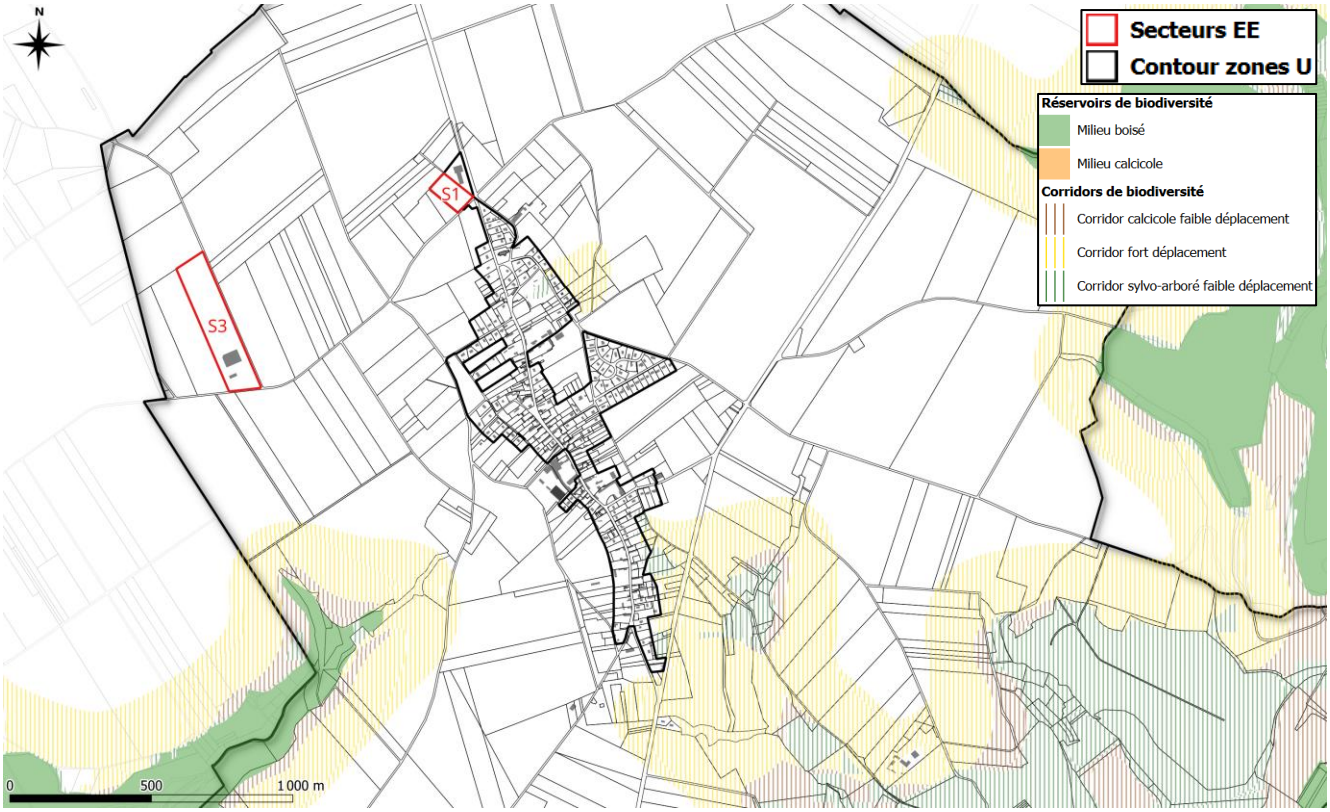
Éloignement	ZNIEFF de type I	ZNIEFF de type II
S1	1,1 km	1,1 km
S2	2,5 km	0,8 km
S3	0,6 km	0,6 km
Zones U	0,3 km	Au contact

III.2.2. Trame verte et bleue



Trame verte et bleue et secteurs à enjeux

Trame verte et bleue : zoom sur Boisemont, Corny et Saint-Jean-de-Frenelles



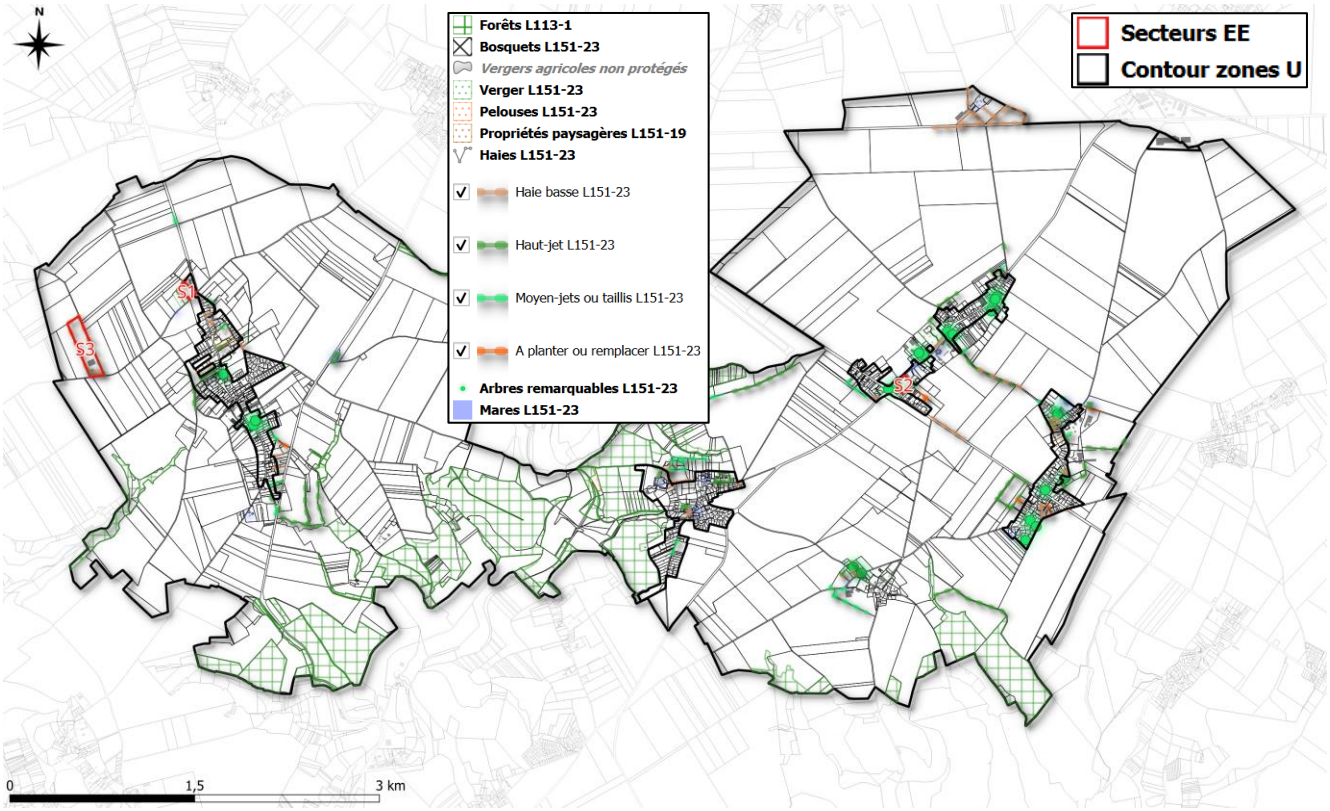
Trame verte et bleue : zoom sur Fresne-l'Archevêque

Les secteurs à enjeux S1 à S3, et plus globalement l'ensemble des zones constructibles, sont situés à l'écart des réservoirs de biodiversité, qui sont **préservés par un zonage N ou Ap dans le PLU**.

Les **secteurs à enjeux S1 à S3 ne concernent aucun corridor de biodiversité**, qui sont globalement préservés par un zonage N ou A, garant de leur continuité dans le PLU (pas de fragmentation des corridors identifiés). De plus, la nouvelle orientation d'aménagement « TVB » cherche à améliorer les fonctionnalités écologiques du territoire, par des conseils sur la plantation et l'entretien des haies, mares et fascines ; elle cible des opérations favorables à la biodiversité envisagées par les élus (végétalisation du stade de Corny et travaux en parallèle de l'aménagement des liaisons douces).

Des incursions des corridors de biodiversité existent en différents points des villages, correspondant soit à des espaces qui étaient encore vierges au moment de la définition de la trame verte et bleue régionale (et qui ont été loties depuis – c'est par exemple le cas de lotissements à Boisemont), soit à des poches de nature villageoises (parcs de grandes propriétés et vastes jardins). Il n'y a pas de risque de rupture de la continuité écologique, dans la mesure où ces « incursions villageoises » forment des extrémités de ces corridors.

III.2.3. Patrimoine naturel



Patrimoine naturel et secteurs à enjeux

Patrimoine naturel : zoom sur Boisemont, Corny et Saint-Jean-de-Frenelles

Patrimoine naturel : zoom sur Fresne-l'Archevêque

Dans un territoire d'openfield comme le Vexin normand, les hameaux et villages constituent les lieux où le patrimoine naturel est le plus dense (bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, vergers, pelouses et propriétés paysagères). Les forêts sont situées sur les rebords des reliefs (et en particulier la vallée sèche).

Ces éléments ont fait l'objet d'inventaires complets dans le cadre de l'élaboration du PLU, et le règlement édicte des mesures de protection spécifiques.

III.2.4. Consommation foncière

L'**artificialisation des sols**, en particulier par l'urbanisation, est une cause majeure de la perte de terres agricoles et naturelles en France. La loi Climat et Résilience (2021) a institué l'objectif du « **zéro artificialisation nette** » (ZAN), afin d'en faire une priorité pour les documents d'urbanisme.

En effet, les sols accueillent une diversité d'organismes essentiels au **maintien des écosystèmes**. L'artificialisation menace directement ces habitats naturels, compromettant les trames vertes et bleues, et donc la connectivité écologique des territoires.

Les sols jouent un rôle crucial dans la **régulation du cycle de l'eau** (filtration et recharge des nappes phréatiques, limitation des risques d'inondation), ainsi que dans la **séquestration du carbone**, essentielle dans la lutte contre le changement climatique.

Les terres agricoles, notamment les plus fertiles, sont indispensables au bon **exercice de l'agriculture**, pilier économique et social d'une commune rurale comme Frenelles en Vexin. Leur préservation est un enjeu majeur pour répondre à des besoins alimentaires croissants.

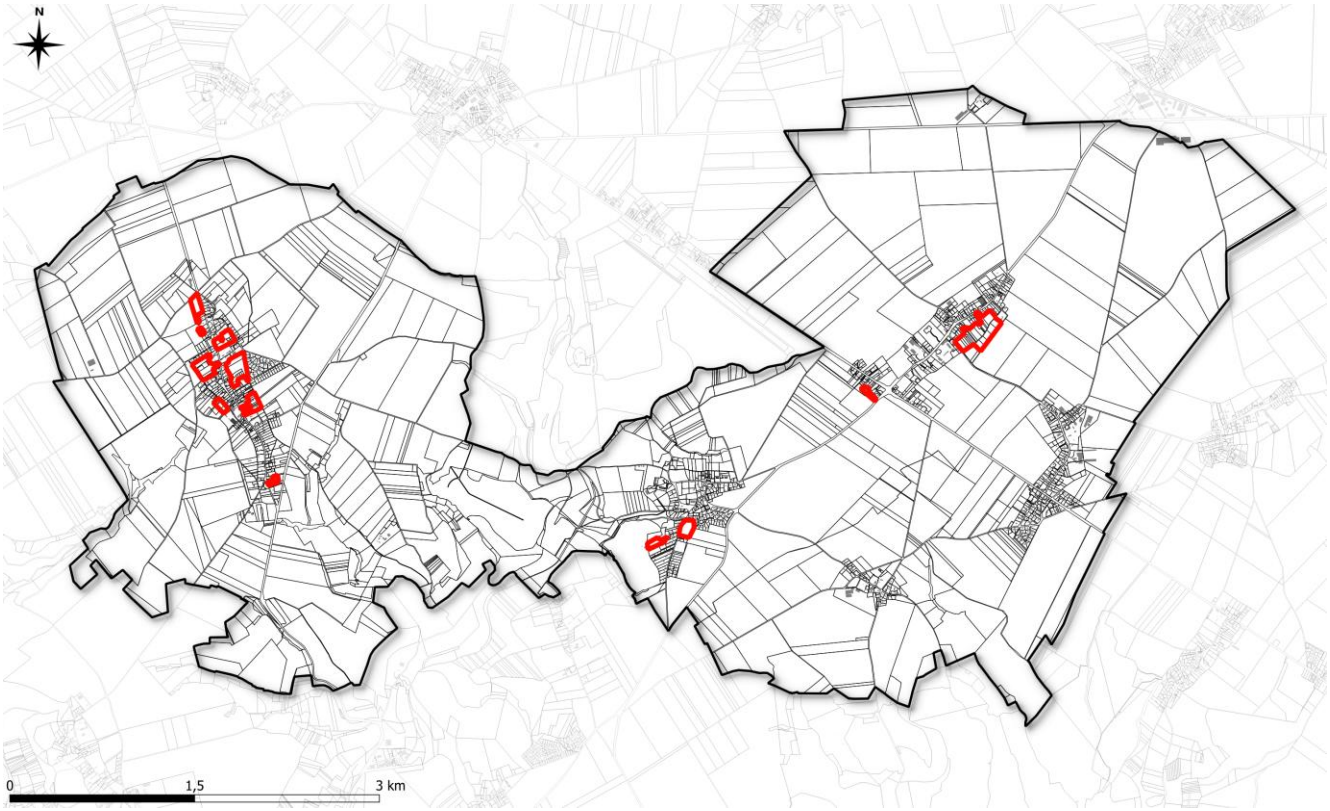
Enfin, les espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) participent à la **beauté et à l'identité des paysages** locaux, contribuant au bien-être des habitants et à l'attractivité des territoires.

Pour rappel, les opérations en extension de l'urbanisation ont consommé un total de 7,6 hectares entre 2014 et 2023 à Frenelles en Vexin.

Les documents d'urbanisme des anciennes communes déléguées PLU de Boisemont, PLU de Corny et carte communale de Fresne-l'Archevêque conservaient des surfaces potentiellement

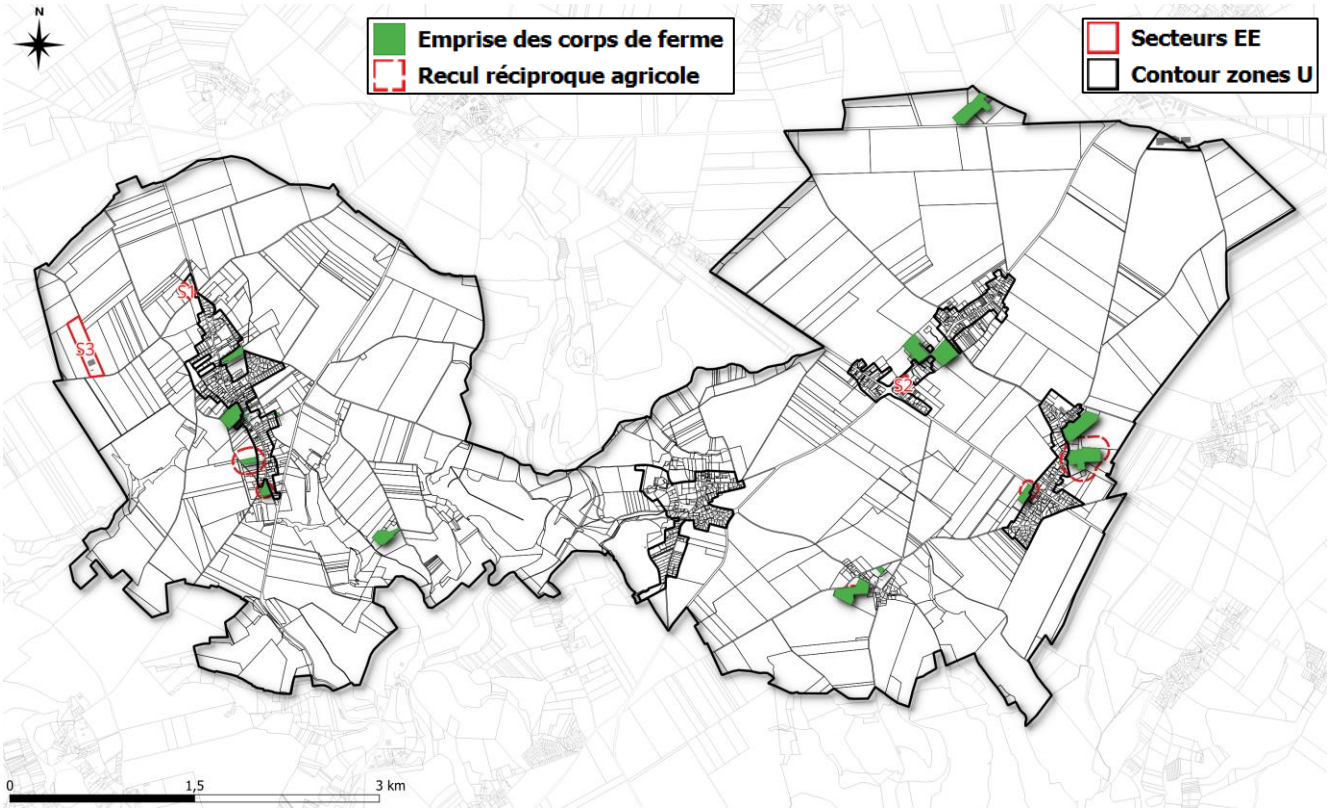
urbanisables très conséquentes. Pour les PLU, il s'agit des zones à urbaniser encore libres ; pour la carte communale, l'identification est un peu plus délicate : il s'agit de tous les terrains en extension du contour formé par les constructions existantes, auquel on ajoute les espaces libres de 5 000 m² situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. On mesure :

- 2,0 ha à Corny ;
- 10,7 ha à Fresne-l'Archevêque ;
- 6,6 ha à Saint-Jean-de-Frenelles ;
- **Soit un total encore urbanisable de 19,2 hectares dans les anciens documents d'urbanisme des communes déléguées.**

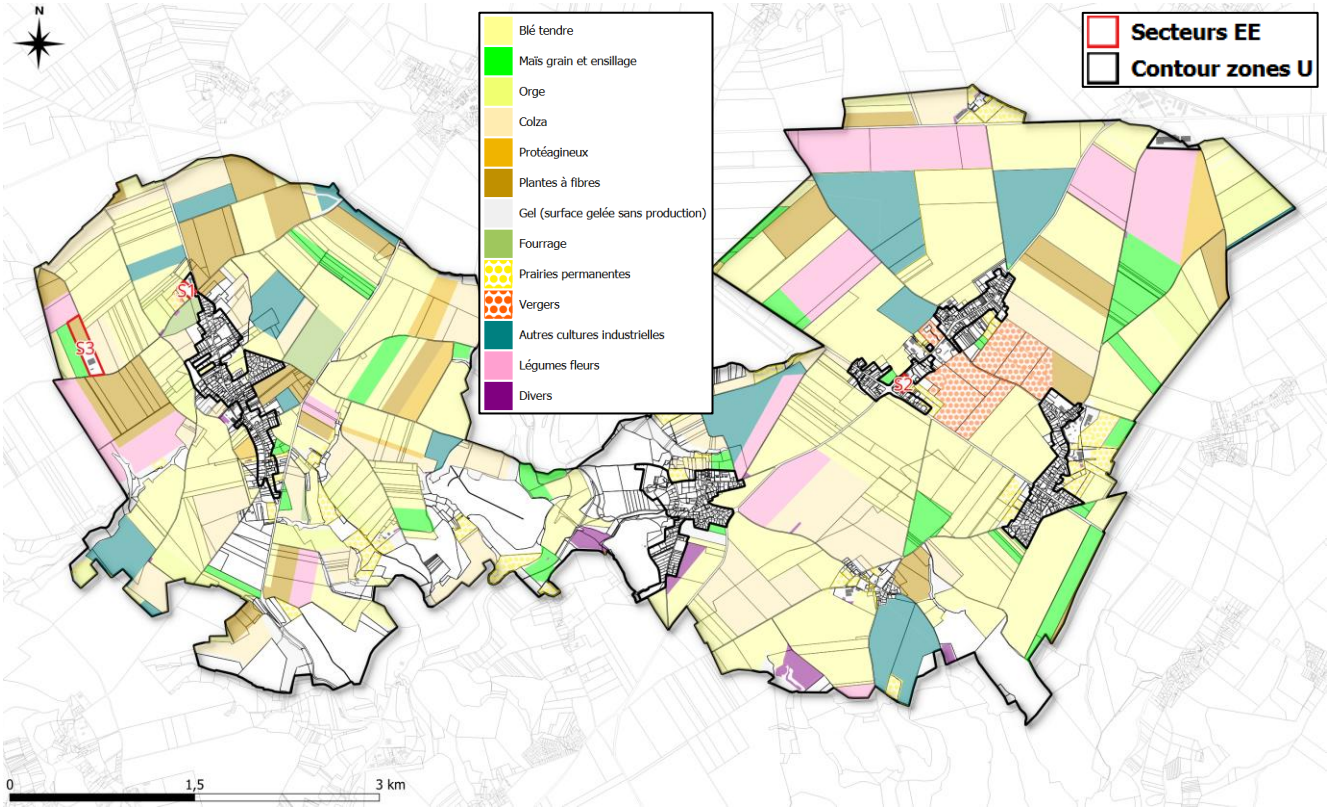


Les surfaces potentiellement urbanisables des documents d'urbanisme des anciennes communes déléguées

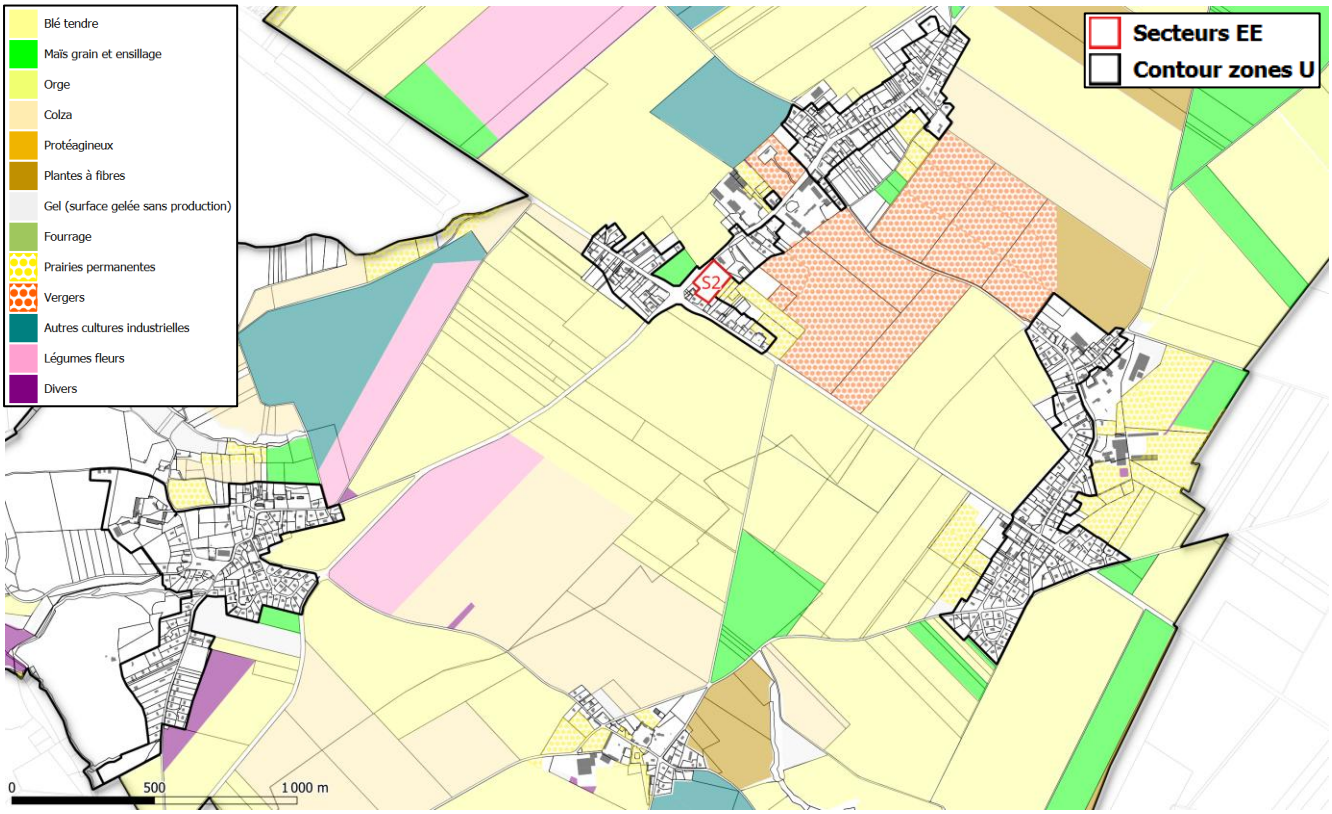
III.2.5. Agriculture



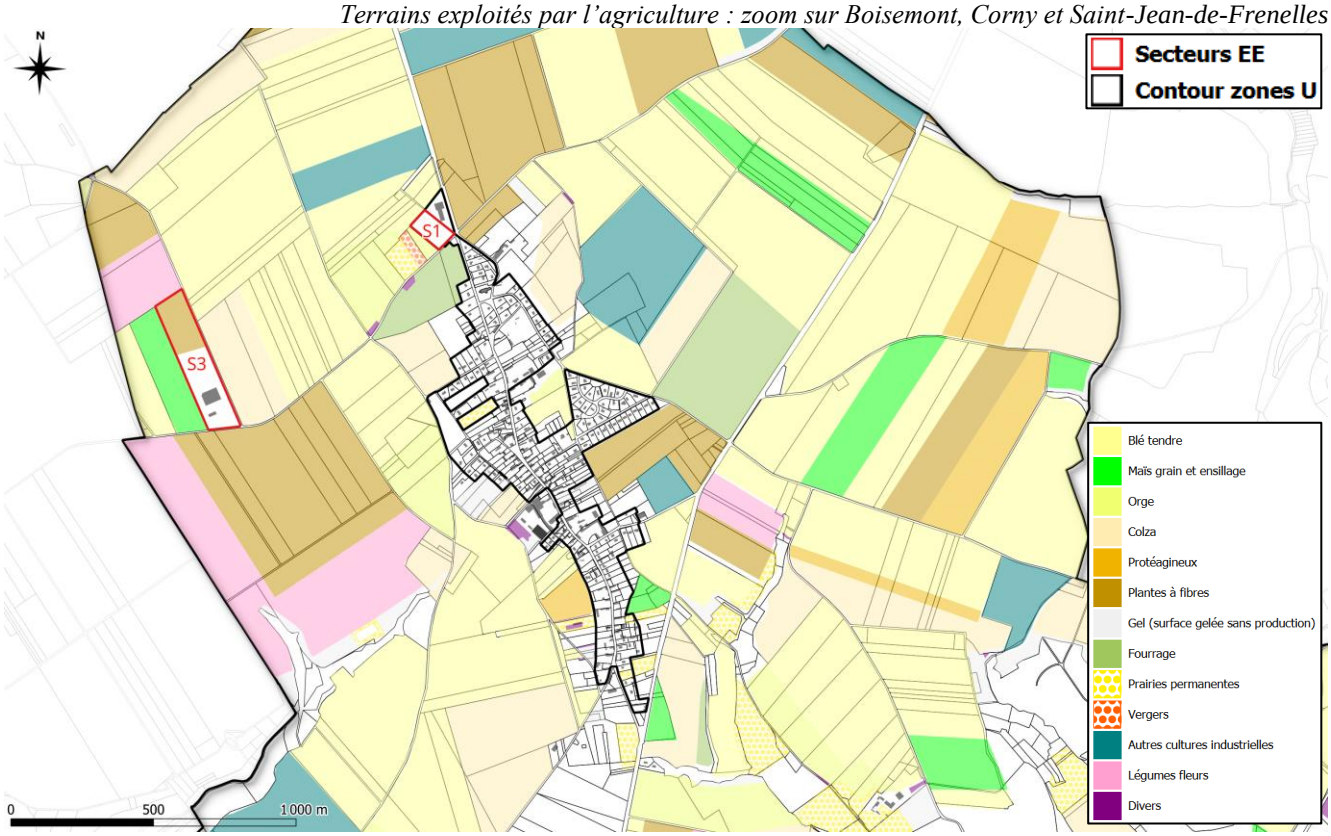
Corps de ferme en activité et secteurs à enjeux



Terrains exploités par l'agriculture et secteurs à enjeux



Terrains exploités par l'agriculture : zoom sur Boisemont, Corny et Saint-Jean-de-Frenelles

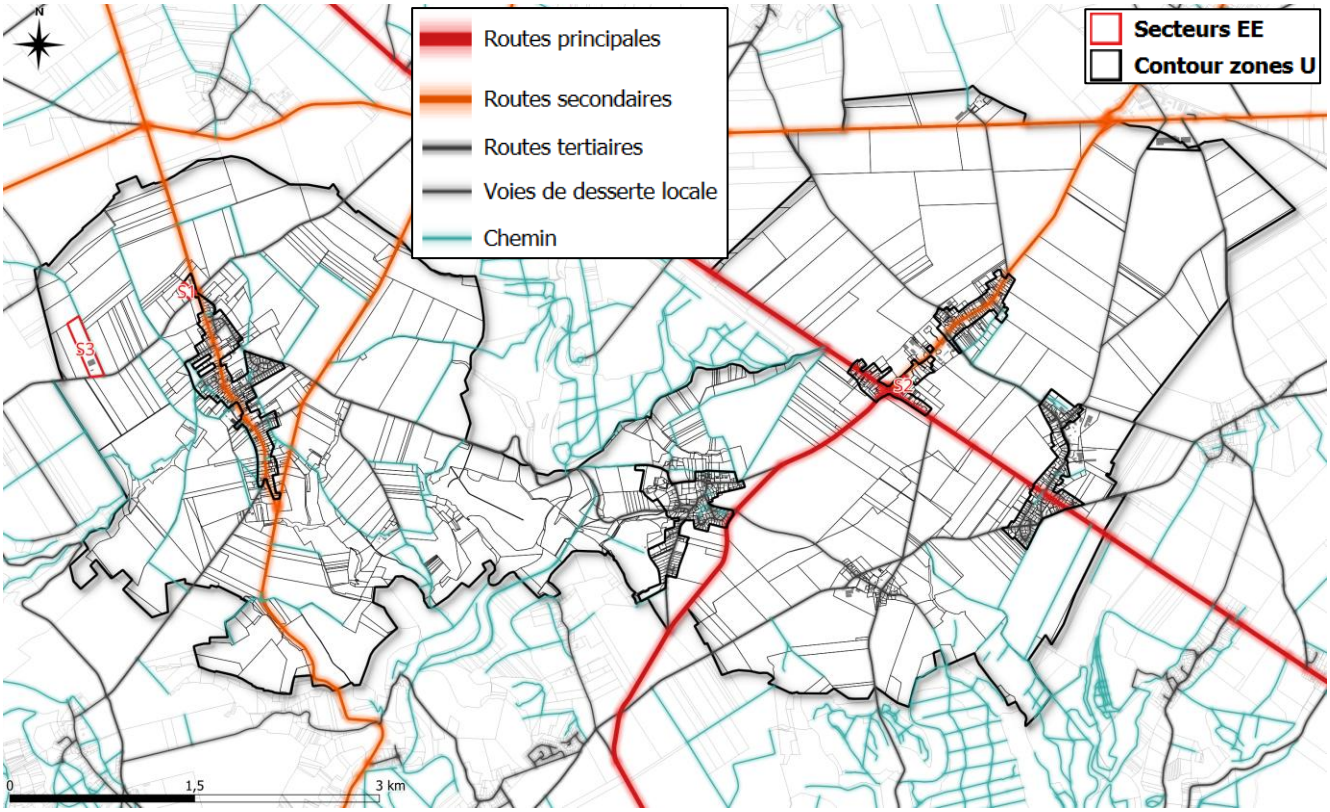


Terrains exploités par l'agriculture : zoom sur Fresne-l'Archevêque

Les corps de ferme en activité sont classés en zone A du PLU ; ils sont situés à l'écart des secteurs à enjeux. D'une manière générale, le tracé des zones constructibles a été effectué de manière à :

- Exclure les exploitations agricoles ;
- Éviter l'arrivée de nouvelles constructions près de ces exploitations.

III.2.6. Déplacements



Infrastructures de déplacement et secteurs à enjeux

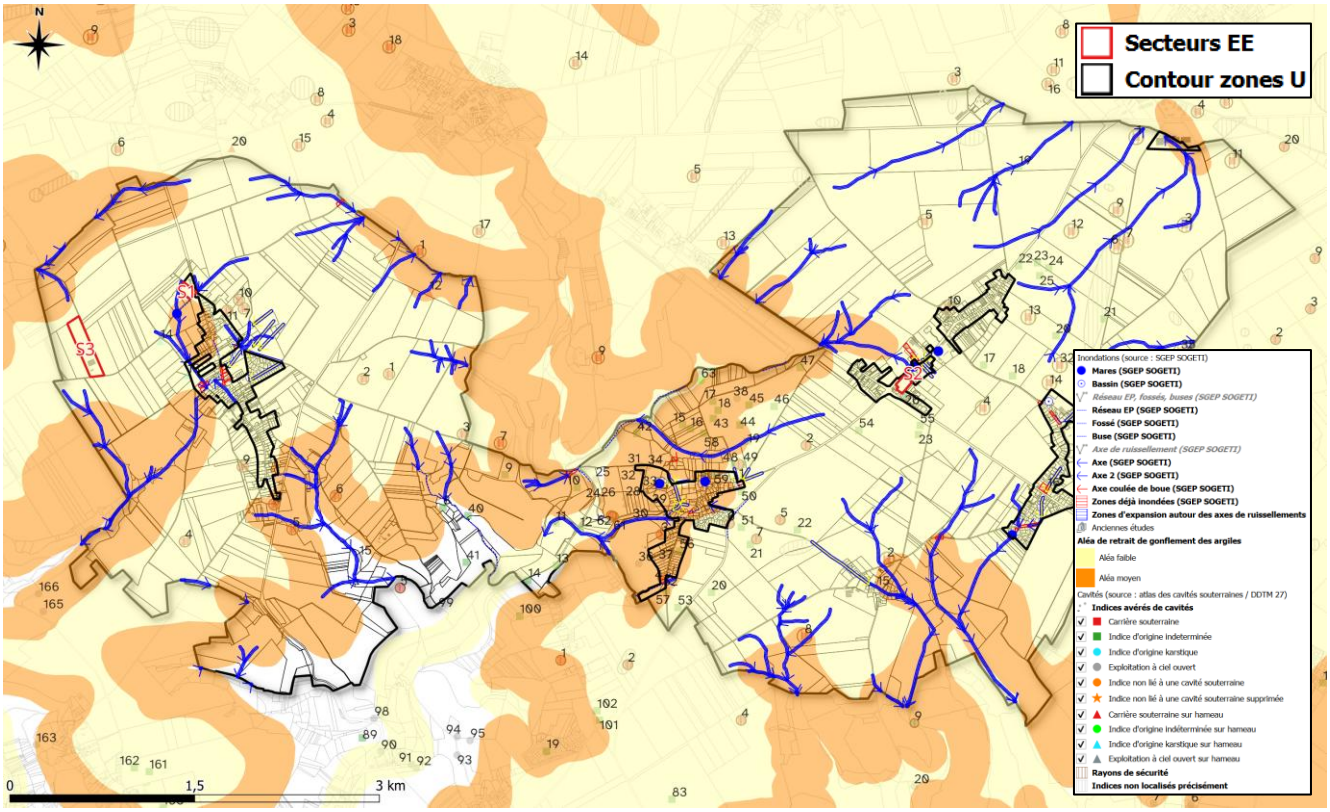
Les secteurs à enjeux sont situés :

- S1 à Fresne-l'Archevêque : le long de la route départementale 1 (trafic de 1 947 véhicules / jour) ;
- S2 à Saint-Jean-de-Frenelles : le long de la route départementale 316 (trafic de 2 324 véhicules / jour) ;
- S3 à Fresne-l'Archevêque : le long de la route de Cuverville (voie secondaire moins fréquentée).

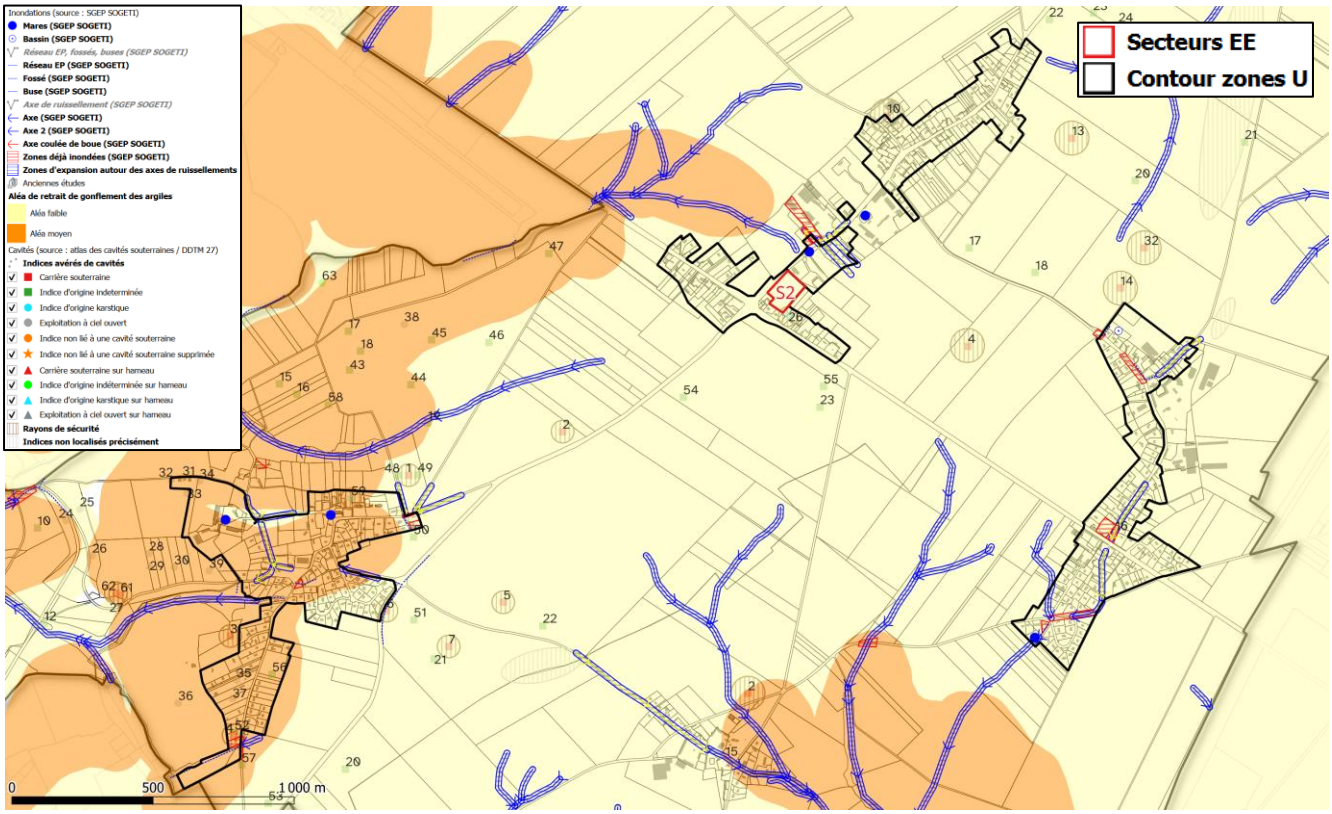
Les secteurs à enjeux évitent le principal axe routier, la D6014 de Rouen à Paris (infrastructure majeure à l'échelle régionale, supportant un trafic soutenu de 5 934 véhicules / jour, dont 13% de poids lourds). D'une manière générale, le tracé des zones constructibles a été délimité au plus près des abords déjà urbanisés au droit de la D6014, afin de limiter les possibilités d'évolution.

Pour rappel, la D6014 est un itinéraire privilégié pour les transports de matière dangereuse.

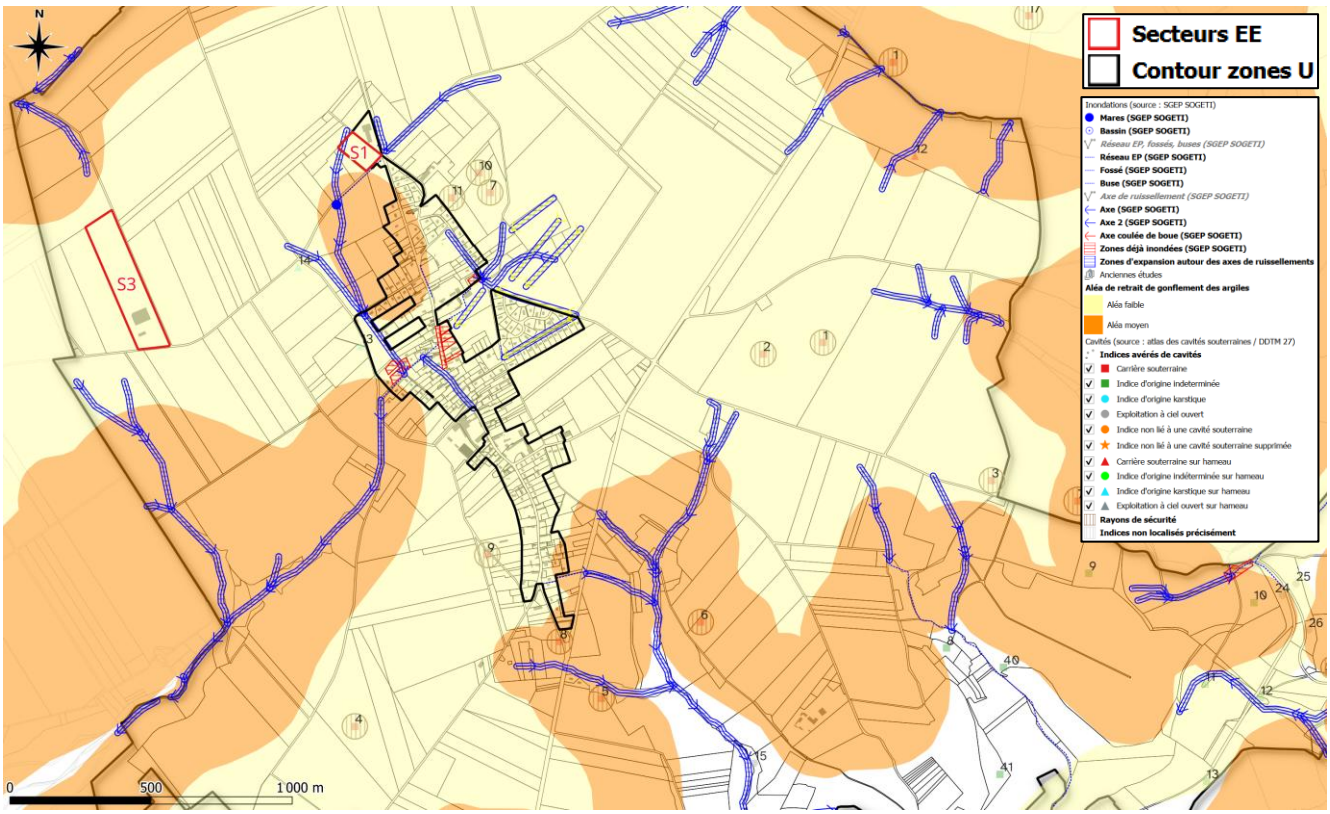
III.2.7. Risques et nuisances



Risques naturels et secteurs à enjeux



Risques naturels : zoom sur Boisemont, Corny et Saint-Jean-de-Frenelles



Risques naturels : zoom sur Fresne-l'Archevêque

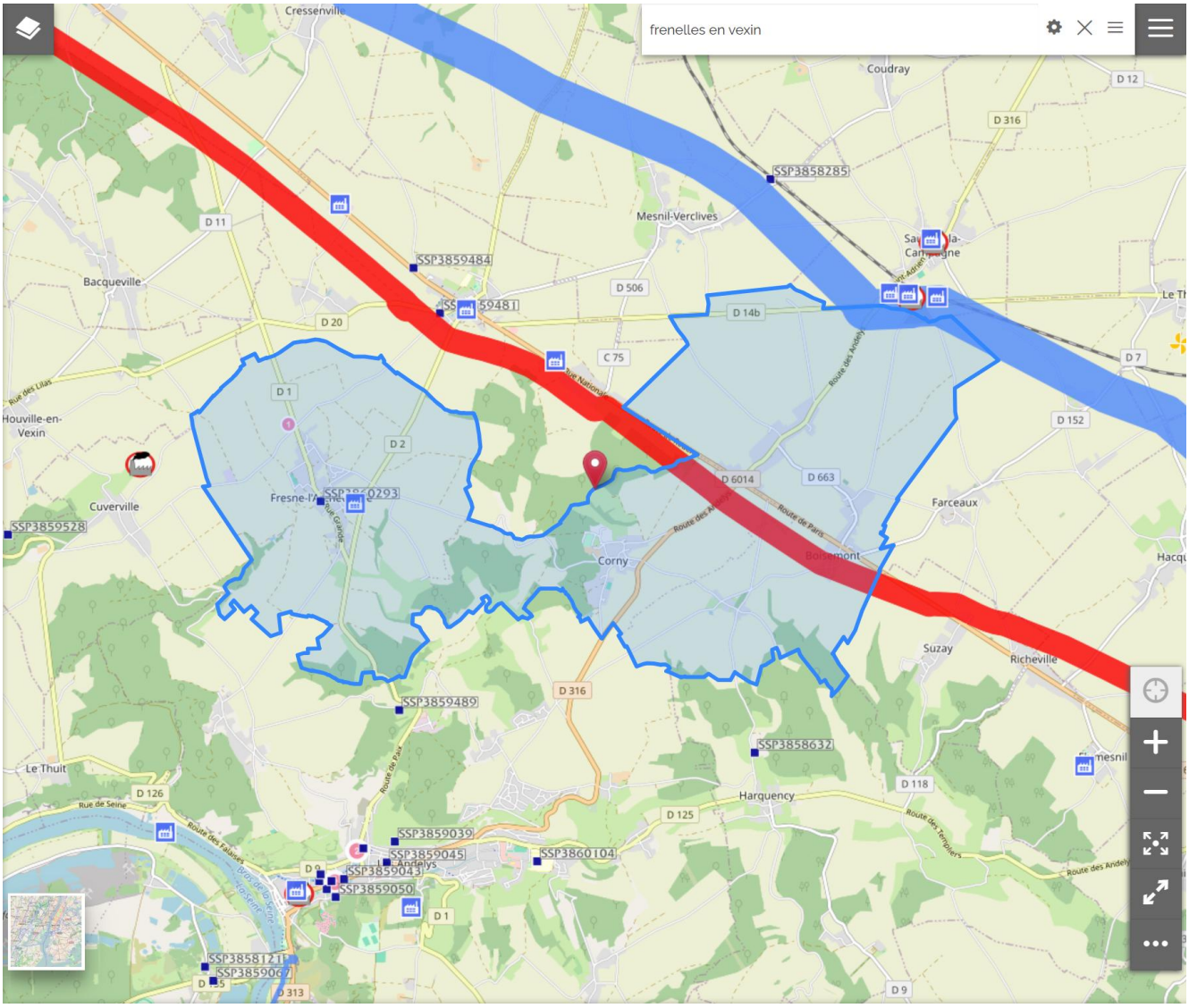
Le secteur à enjeux S1 est situé :

- Hors des périmètres de risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- En bordure d'un axe de ruissellement et de sa zone d'expansion de crue associée ;
- En aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Les secteurs à enjeux S2 et S3 sont situés :

- Hors des périmètres de risque d'effondrement de cavités souterraines ;
- À l'écart des axes de ruissellement et des zones d'expansion de crue ;
- En aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

III.2.8. Activités industrielles et pollutions



Carte des activités industrielles, canalisation de transport de matière dangereuse et des sites et sols potentiellement pollués (source Georisques)

Il y a une seule installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) industrielle : le teillage récemment implanté au nord du territoire, à la limite avec Saussay-la-Campagne. Il est probable que le futur teillage du Neubourg qui va investir la zone Ui au nord-ouest de Fresne-l'Archevêque relèvera également du régime des ICPE. Ces deux industries sont éloignées des secteurs habités de la commune (respectivement 0,7 km de Fresne-l'Archevêque, 1,5 km de Saint-Jean-de-Frenelles et 2,1 km de Boisemont).

Un élevage agricole important est soumis au régime des ICPE à Boisemont, ainsi qu'un élevage canin à Fresne-l'Archevêque. Ces deux installations sont situées au contact des villages ; elles génèrent des obligations de reculs de 100m avec les tiers, ce qui peut potentiellement limiter les possibilités d'évolution des zones urbaines proches.

Un seul site pollué ou potentiellement pollué a été recensé sur le territoire communal. Il s'agit de l'ancienne entreprise Fresne Prestation, correspondant :

- À la parcelle F350 classée en Uac, sur laquelle s'est installé un bâtiment commercial et d'activité ;
- Et à la parcelle F3 classée en 1AUh (secteur à enjeu n°1). Ce site a été choisi parce que le recyclage de cette friche permet d'éviter d'étendre la tache urbaine.

La fiche Infosols fournit les informations suivantes « *Un véhicule semi-remorque à plateau chargé d'environ 50 fûts de déchets toxiques (pesticides) était abandonné dans l'enceinte des anciens établissements Fresne-Prestations. Le site accueillait une décharge de déchets industriels. Il a été découvert en août 1993.*

Compte tenu de l'impossibilité de trouver un responsable solvable et des risques présentés par le dépôt, la mise en sécurité du site a été confiée à l'ADEME :

- enlèvement des fûts et bois souillés (11 t), la destination étant le centre de traitement de la SARP (incinération) ;

- nettoyage, découpage de la semi-remorque (destination ferrailleur) ;

- enlèvement des terres polluées (35 t), la destination étant le centre de la SERAF (DC1) ;

- étude caractérisation des sols à la fin des travaux. Des pesticides ont notamment été retrouvés dans les sols.

L'ADEME a procédé à la réalisation des travaux nécessaires.

Les travaux, réalisés en mai 1999, ont été les suivants :

- enlèvement des fûts et bois souillé (11 t), la destination étant le centre de traitement de la SARP (incinération) ;

- nettoyage, découpage de la semi-remorque (destination ferrailleur) ;

- enlèvement des terres polluées (35 t), la destination étant le centre de la SERAF (DC1) ;

- réalisation de sondages, prélèvement par le bureau d'études ANTEA (étude caractérisation des sols) à la fin des travaux (rapport remis en 2000).

Le coût global des travaux et sondage a été de 500 kF (76.225 €).

La conclusion après l'étude de caractérisation des sols par ANTEA est qu'il n'y a pas de risque pour les captages très éloignés (surveillance des eaux souterraines sans objet) et pas de nécessité d'enlever les terres polluées restant sur le site.

Le terrain peut rester en l'état, mais avec un usage restreint, de type artisanal ou industriel. »

III.3. Choix et principes d'aménagement retenus pour le secteur S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque

III.3.1. Localisation du secteur

Secteur S1 (fond de plan IGN Orthophoto 2022)

La friche de la route de Cuverville (**secteur 1AUh de 10 179 m²**) est située au nord de Fresne-l'Archevêque, contre le bâtiment abritant des commerces et des petites activités économiques.

Il s'agit d'un terrain qui a fait l'objet par le passé d'une occupation par une activité économique (établissement Fresne Prestation). Cette occupation est visible à partir du début des années 1980 sur les photographies aériennes.

Les sols, stabilisés et longtemps occupés par des dépôts divers, ont fait l'objet d'une dépollution.

Aujourd'hui, les élus souhaitent recycler ce terrain, afin qu'il y soit réalisé une **opération de logements dans un objectif de mixité sociale et/ou intergénérationnelle**. La capacité d'accueil est estimée à environ **15 logements**.

III.3.2. Mesures mises en œuvre

Le secteur est situé **à l'écart des milieux remarquables et des continuités écologiques** traversant le territoire communal.

Les sols ne présentent aucun intérêt environnemental en tant que tel, car il s'agit d'**anciens sols industriels**. Attention, bien qu'ils aient fait l'objet d'une dépollution en 1999, il conviendra, dans le cadre du permis d'aménager, de s'assurer de la compatibilité de ces sols avec l'usage résidentiel qui y est prévu, et de réaliser, si nécessaire, les éventuels travaux de mise en état pour ce nouvel usage. Cette précaution importante est rappelée dans l'OAP (la dépollution effectuée en 1999 ne visait pas une reconversion en secteur résidentiel).

Bien évidemment, ce site présente un **fort intérêt en matière de consommation foncière**, car il s'agit d'une friche industrielle et pas d'un espace naturel, agricole ou forestier (ENAF). Sa consommation par l'urbanisation sera une opération de **recyclage foncier** qui ne se fera pas au détriment des espaces naturels ou du foncier agricole (zone non comptabilisée dans le ZAN).

Le secteur est actuellement ceinturé par des haies de conifères ayant peu de valeur en termes de biodiversité et de qualité paysagère. L'OAP impose leur remplacement par des **haies multistrates d'essences locales**, qui auront plusieurs intérêts :

- Intégrer l'urbanisation future dans les grands paysages du Vexin (panoramas dégagés au nord de Fresne-l'Archevêque) ;
- Assurer un premier plan qualitatif depuis le village (notamment depuis l'église protégée de Fresne-l'Archevêque) ;
- Ancrer ce secteur dans la trame verte et bleue locale (les nouvelles haies venant compléter le réseau des éléments naturels support à la biodiversité) ;
- Limiter les risques de ruissellement (avec l'amorce d'un axe de ruissellement passant à la pointe nord-ouest du secteur).

Le secteur est concerné par un **axe de ruissellement**, au droit duquel le règlement édicte des interdictions et limitations des droits à construire, dans le but de ne pas exposer de populations nouvelles au danger des inondations en cas d'orage. Cette 2ème précaution importante est également rappelée dans l'OAP.

En matière de risque et nuisance, il convient de souligner que la pointe sud-est du secteur donne sur la route départementale 1. Afin d'éviter les risques routiers que pourrait entraîner un accès sur cette infrastructure importante, l'OAP exige un **accès unique sur la route de Cuverville**.

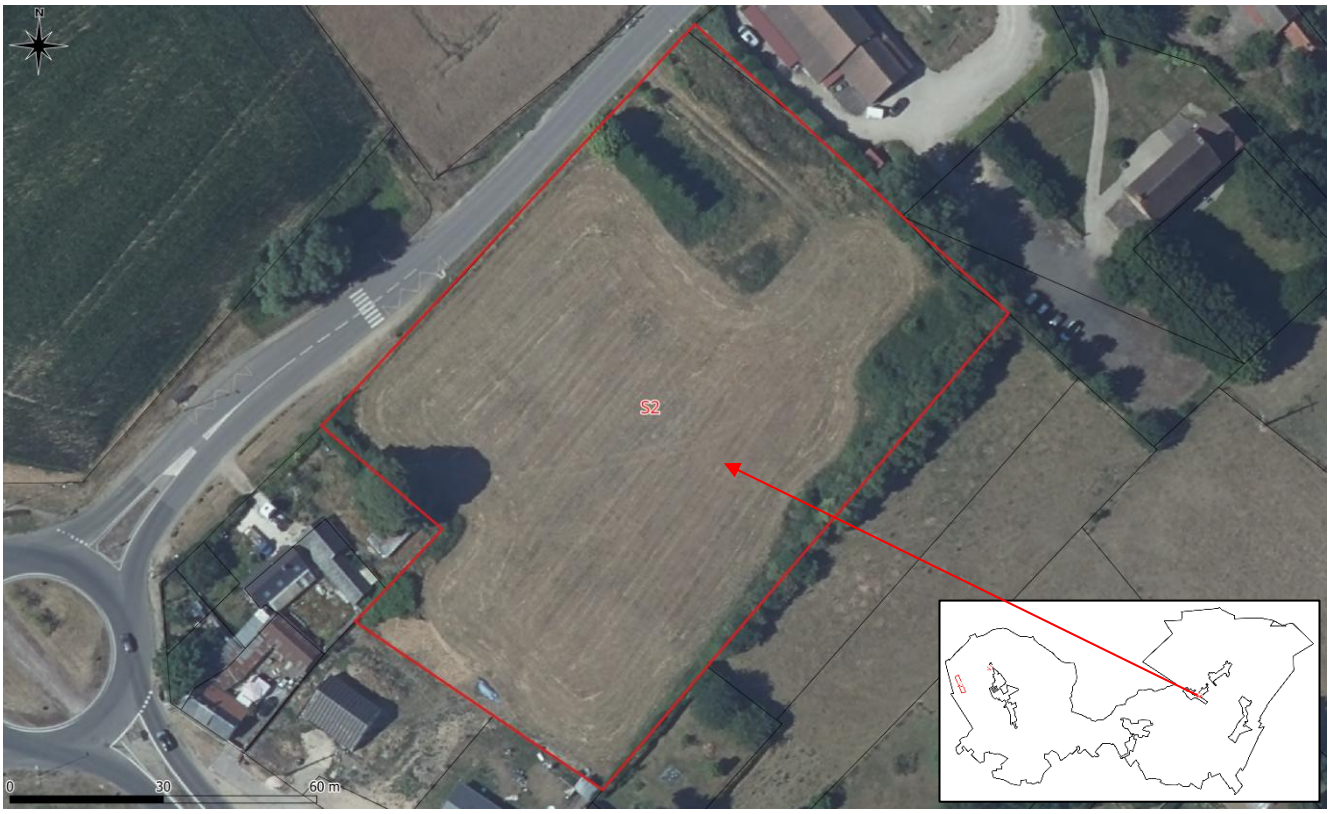
Enfin, une **attention particulière a été prise quant à l'intégration architecturale, urbaine et paysagère de cette urbanisation future dans le cadre bâti frexinois**. En effet, le secteur est proche du centre ancien de la commune, et participe à une large perspective paysagère vers l'église, monument historique protégé. Les mesures suivantes ont été inscrites dans l'OAP :

- Plantation de haies multistrates d'essences locales en premier plan ;
- Constructions inspirées de l'architecture traditionnelle euroise ;
- Clôtures constituées de haies vives d'essences locales ;
- Voie de desserte interne doublée par la plantation d'arbres d'alignement d'essences locales.

Par ces mesures, les élus de Frenelles en Vexin ont tenu à assurer la qualité de l'insertion de cette opération dans l'environnement général de leur commune, et plus particulièrement dans le cadre urbanisé de Fresne-l'Archevêque.

III.4. Choix et principes d'aménagement retenus pour le secteur S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles

III.4.1. Localisation du secteur



Secteur S2 (fond de plan IGN Orthophoto 2022)

Ce terrain de **10 263 m²**, **classé 1AUac**, est destiné à l'accueil d'activités économiques liées aux productions alimentaires ou agricoles locales : activités de transformation, de vente, de restauration fermière, etc.

Selon leur importance, 2 à 6 entreprises, voire davantage, pourraient être accueillies dans ce secteur, à proximité des activités déjà présentes près du rond-point de Saint-Jean-de-Frenelles (traiteur, distributeur de produits fermiers « Le Pallox », cidrerie « Le Pressoir d'Or »).

III.4.2. Mesures mises en œuvre

Le secteur est situé **à l'écart des milieux remarquables et des continuités écologiques** traversant le territoire communal.

Le terrain est partiellement occupé par une activité de coupe de bois (pas encore installée sur la photographie aérienne IGN de 2022, mais visible sur la photographie satellite SPOT 6-7 de mai 2023 : voir ci-dessous). Le reste du terrain ne fait l'objet d'aucune déclaration d'exploitation au registre parcellaire graphique, mais est valorisé en prairie de fauche.

L'activité de coupe de bois occupe environ 4 240 m² sur le terrain, ce qui signifie que la surface d'ENAF restante, potentiellement consommable sur la durée de vie du PLU, est d'environ 0,60 ha.

On se réfèrera au chapitre suivant « III.6. Incidences globales des zones constructibles du PLU de Frenelles en Vexin » pour une vision globale sur les consommations d'ENAF.

Secteur S2 (fond de plan SPOT 6-7 2023)

Secteur S2 (source Google Street View 2023)

Le secteur est actuellement fermé sur l'arrière par une haie de conifères ayant peu de valeur en termes de biodiversité et de qualité paysagère. L'OAP impose son remplacement par une **haie végétale d'essences locales**, complétée par des **haies multistrates le long de la route des Andelys et au contact avec la zone urbaine au nord-est et au sud-ouest**. Ces plantations auront plusieurs intérêts :

- Intégrer l'urbanisation future dans les paysages du Vexin ;
- Assurer un premier plan qualitatif dans la séquence d'entrée dans le village de Saint-Jean-de-Frenelles depuis le rond-point de la D6014 ;
- Ancrer ce secteur dans la trame verte et bleue locale (les nouvelles haies venant compléter le réseau des éléments naturels support à la biodiversité).

Le secteur est à l'écart des zones de risques naturels. Il longe la route départementale 316, où le trafic routier est soutenu. Afin de limiter les risques que pourrait entraîner la multiplication des accès sur cette infrastructure importante, l'OAP exige un **accès unique**.

Par ces mesures, les élus de Frenelles en Vexin ont tenu à assurer la qualité de l'insertion de cette opération dans l'environnement général de leur commune, et plus particulièrement dans la séquence d'entrée dans le village de Saint-Jean-de-Frenelles.

III.5. Choix et principes d'aménagement retenus pour le secteur S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg

III.5.1. Localisation du secteur

Secteur S3 (fond de plan IGN Orthophoto 2022)

La parcelle E10 de 5,46 hectares appartient à l'entreprise Depeaux, dont l'activité est aujourd'hui arrêtée. L'entreprise occupait environ 3,27 hectares (partie sud de la parcelle E10).

Le teillage du Neubourg prévoit de reprendre le site pour y installer une nouvelle unité destinée à étendre son maillage sur le territoire et consolider son outil agro-industriel au service de la filière linière. Cette nouvelle implantation va occuper l'intégralité de la parcelle E10, y compris la partie arrière de 2,19 hectares qui était restée en terre de labour.

III.5.2. Mesures mises en œuvre

Le secteur est situé **à l'écart des milieux remarquables et des continuités écologiques** traversant le territoire communal.

La parcelle est partiellement occupée par une activité économique (partie sud de 3,27 hectares). Le reste (2,19 hectares) était mis à disposition d'un agriculteur jusque l'année dernière (avec déclaration d'exploitation au registre parcellaire graphique), mais n'est plus le cas maintenant.

La surface d'ENAF consommable correspond à la partie sud de la parcelle E10, soit environ 3,27 hectares.

On se réfèrera au chapitre suivant « III.6. Incidences globales des zones constructibles du PLU de Frenelles en Vexin » pour une vision globale sur les consommations d'ENAF.

Des haies existent en partie autour du site et à l'intérieur de celui-ci. Le règlement demande leur confortement par la plantation de l'intégralité du périmètre du terrain (protection L151-23 sur le plan de zonage). Ces plantations auront plusieurs intérêts :

- Intégrer l'urbanisation future dans les paysages du Vexin (panoramas dégagés au nord de Fresne-l'Archevêque) ;
- Former des relais au déplacement des espèces au sein d'un espace agricole ouvert et peu végétalisé.

Le secteur est à l'écart des zones de risques naturels.

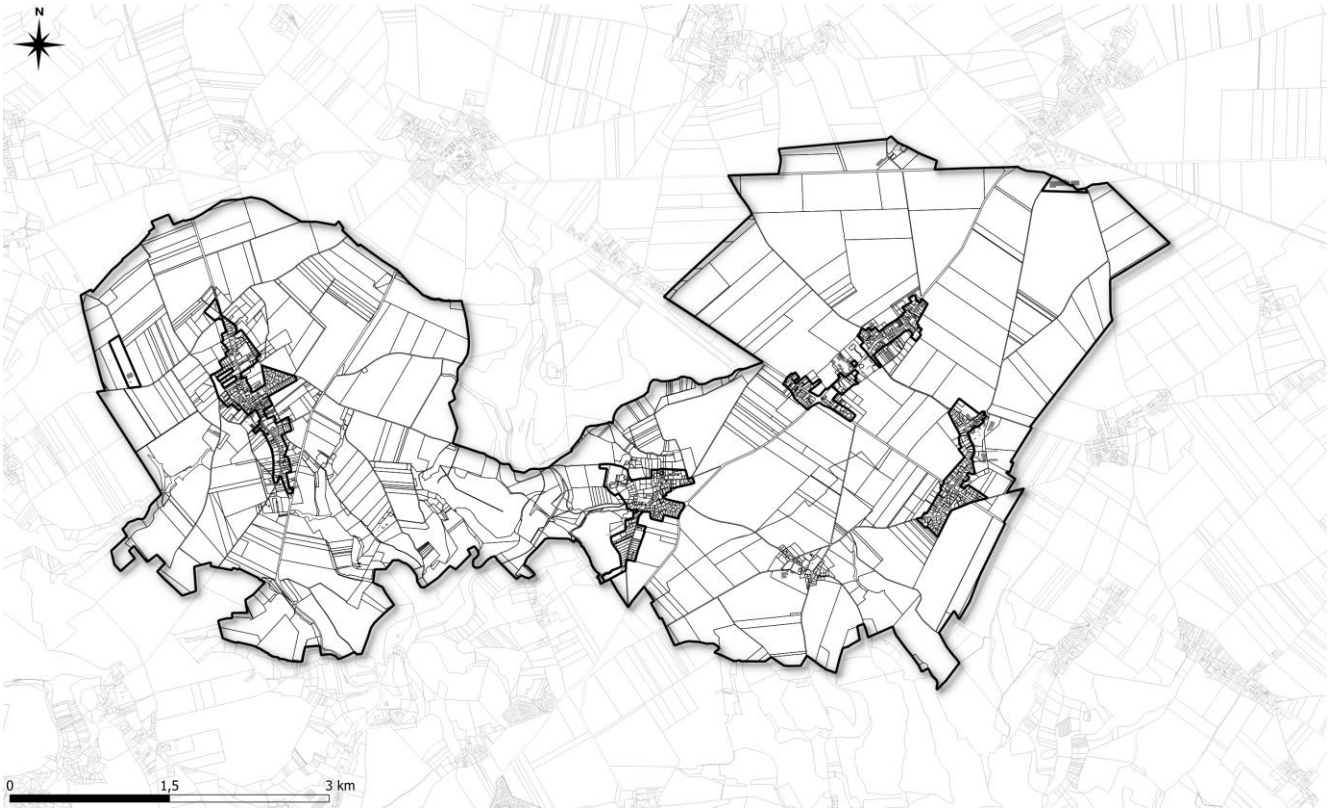
Il est probable que le futur teillage du Neubourg relèvera du régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). Son implantation sur le site de l'ancienne entreprise Depeaux, à l'écart des zones résidentielles (700 m), permettra de limiter les risques de nuisances.

Par ces mesures, les élus de Frenelles en Vexin ont tenu à assurer la qualité de l'insertion de cette opération dans l'environnement général de leur commune.

III.6. Choix et principes d'aménagement retenus globalement pour les zones constructibles du PLU de Frenelles en Vexin

III.6.1. Localisation du secteur

Au-delà des 3 secteurs à enjeux précédents, qui constituent les lieux où les évolutions urbaines les plus importantes sont attendues, il est intéressant de voir de quelle manière la définition des zones constructibles, dont la densification est possible, a été appréhendée au regard de leur incidence sur l'environnement.



Contour des zones urbaines et à urbaniser du PLU

III.6.2. Mesures mises en œuvre

III.6.2.1. *Milieux naturels, trame verte et bleue et patrimoine naturel*

Les zones constructibles **évitent les milieux remarquables** de Frenelles en Vexin (ZNIEFF).

D'une manière générale, les **continuités écologiques se déploient dans les espaces naturels, agricoles et forestiers**, c'est-à-dire hors des villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles. Ponctuellement, des incursions des corridors de biodiversité ont été identifiées par le SRCE dans les villages. Cela correspond soit à des espaces qui étaient encore vierges au moment de la définition de la trame verte et bleue régionale (et qui ont été loties depuis

– c'est par exemple le cas de lotissements à Boisemont), soit à des poches de nature villageoises (parcs de grandes propriétés et vastes jardins).

Les incursions les plus notables sont à Fresne-l'Archevêque, au sein d'une vaste propriété qui a fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23, et dans le parc du manoir de Corny, où la zone urbaine Uℓ a été associée à un polygone de constructibilité qui exclut les vastes emprises non bâties du parc du château.

Le fonctionnement de la trame verte et bleue ne sera pas remis en cause par le zonage constructible du PLU (préservation des réservoirs de biodiversité et pas de fragmentation des corridors). De plus, l'ensemble des protections au titre des EBC et du patrimoine naturel L151-23 concourent à la conservation des milieux support des continuités écologiques.

Le nouveau PLU de Frenelles en Vexin ajoute une OAP TVB, destinée à réaffirmer les logiques de protection et de mise en valeur de la trame verte et bleue, et à promouvoir son développement (y compris sous la forme d'actions concrètes comme la végétalisation du stade de Corny et de travaux de végétalisation en parallèle de l'aménagement des liaisons douces.

III.6.2.1. *Consommation foncière et agriculture*

Dans le PLU de Frenelles en Vexin, deux types de situations peuvent entraîner une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) :

- Les secteurs à enjeux S1 à S3, sur lesquels l'évaluation environnementale a été centrée ;
- Plus globalement, les zones constructibles, dans lesquelles des emprises non bâties existent. Sont pris en compte tous les terrains en extension du contour formé par les constructions existantes, ainsi que les espaces libres de 5 000 m² situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées. A contrario, les « petits » terrains (dents-creuses, densification par division parcellaire, etc.) ne sont pas pris en compte, car ils sont réputés ne pas consommer de nouveaux ENAF.

Pour rappel, il y avait une **surface encore urbanisable de 19,2 hectares dans les anciens documents d'urbanisme des communes déléguées** (zones à urbaniser des PLU de Boisemont et Corny / vastes espaces non bâtis dans la zone constructible de la carte communale de Fresne-l'Archevêque).

Le cumul des projets en ENAF dans le nouveau PLU de Frenelles en Vexin est résumé dans le tableau figurant au chapitre « I.5. Orientation n°4 du PADD : Placer la commune sur la trajectoire vertueuse du zéro artificialisation nette » de la 4ème partie du rapport de présentation :

- 0,81 hectare pour les projets résidentiels (à l'intérieur du contour actuellement urbanisé ou pour des opérations déjà engagées en extension) ;
- 3,22 hectares pour les projets économiques (pôle para-agricole de Saint-Jean-de-Frenelles et installation d'une nouvelle unité de production du teillage du Neubourg à Fresne-l'Archevêque ;
- Soit un **total de 4,03 hectares sur la période 2021-2040 (20 ans)**.

Ces choix marquent la volonté des élus de réduire drastiquement les logiques d'étalement urbain, jusqu'alors possibles par les réserves foncières disponibles dans les anciens documents d'urbanisme des communes déléguées. Ils permettent de s'inscrire dans la trajectoire ZAN en cours de définition à l'échelle de SNA (par déclinaison des objectifs du SCOT).

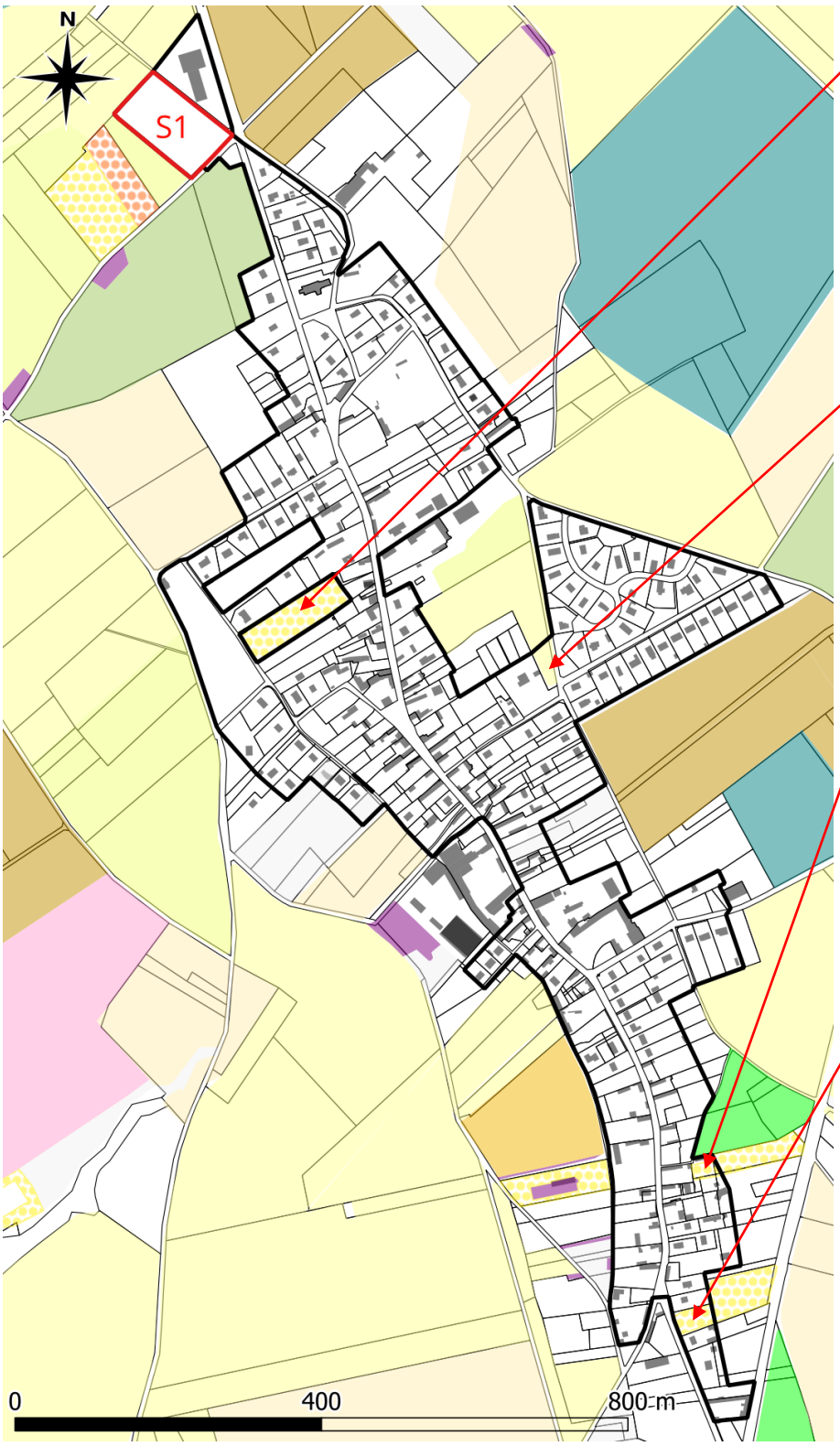
Les terres agricoles sont protégées par le PLU, avec la généralisation du classement en zone A, y compris pour les espaces naturels mis en valeur par l'agriculture (sauf en rebords de la vallée sèche, majoritairement occupés par des espaces boisés accompagnés de quelques champs).

Le tableau ci-dessous détaille les incidences sur les milieux agricoles :

		Surface avec un usage agricole	Commentaire
S1		-	Ancien terrain industriel, sans aucun usage agricole
S2		0,60 ha	Une partie de cette parcelle de 1,03 ha est gérée en prairie de fauche. Cette utilisation est faite hors activité agricole professionnelle (non déclarée au registre parcellaire graphique).
S3		2,19 ha	Une partie de la parcelle E10 (5,46 hectares) appartenant à l'ancienne entreprise Depeaux n'était pas occupée par l'ancienne entreprise. Dans le cadre du réinvestissement de ce terrain par le teillage du Neubourg, son occupation intégrale est envisagée, ce qui conduit à occuper aussi les 2,19 hectares libres en partie arrière. Jusque l'année dernière, ils étaient loués à un agriculteur qui déclarait cette surface au registre parcellaire graphique. Ce n'est plus le cas aujourd'hui où la location « agricole » a été arrêtée.
Ensemble des zones constructibles	Boisemont	-	Aucune surface déclarée au registre parcellaire graphique n'est classée en zone constructible.
	Corny	-	Aucune surface déclarée au registre parcellaire graphique n'est classée en zone constructible.
	Fresne-l'Archevêque	0,35 ha	Quelques surfaces déclarées au registre parcellaire graphique intersectent ponctuellement la zone constructible : voir illustration ci-dessous.
	Saint-Jean-de-Frenelles	-	Aucune surface déclarée au registre parcellaire graphique n'est classée en zone constructible.
Total		**3,14 ha**	**Dont 0,35 ha seulement déclaré au registre parcellaire graphique**

Le projet de PLU réduit les surfaces agricoles utiles (SAU) des exploitations communales de manière très limitée. Les SAU correspondant aux surfaces déclarées au registre parcellaire graphique ne sont réduites que le 0,35 hectare.

Par ailleurs, des surfaces d'ENAF non déclarées (2,79 ha) sont utilisées pour deux projets qui auront un impact favorable sur l'économie agricole : pôle para-agricole de Saint-Jean-de-Frenelles et installation d'une nouvelle unité de production du teillage du Neubourg à Fresne-l'Archevêque.



Cette emprise mise en valeur par l'agriculture a été classée en zone N du PLU. Elle est donc conservée dans sa vocation agricole.

Cette extrémité de la parcelle F359 a été intégrée à la zone constructible, car elle forme une dent-creuse insérée entre des parcelles urbanisées (maisons et bassin d'un lotissement).

Cette parcelle arrière du tissu résidentiel de la rue Grande a été englobée dans la zone Uh.

Cette extrémité de la parcelle F554 a été intégrée à la zone constructible, car elle forme une dent-creuse insérée entre des parcelles urbanisées (maisons de la rue Grande).

III.6.2.1. *Risques, nuisances et pollutions*

D'une manière générale, les choix d'urbanisme opérés par les élus dans le nouveau PLU de Frenelles en Vexin priorisent le développement urbain à l'écart des zones exposées aux risques et nuisances :

- Les secteurs affectés par un risque d'effondrement de cavités souterraines et les risques d'inondation font l'objet d'une règlementation stricte qui conduit à interdire ou limiter les possibilités de construction ;

- Les possibilités de construction au droit de la D6014 ont été limitées par un tracé au plus près des constructions existantes ;
- Les possibilités de construction au droit des canalisations de transport de matières dangereuses (canalisations d'hydrocarbures passant au sud de Boisemont et de Saint-Jean-de-Frenelles) ont été limitées par un tracé au plus près des constructions existantes ;
- Les corps de ferme, sources de nuisances potentielles (odeurs, bruit, poussière, etc.) ont été systématiquement classés en zone A, et les possibilités de constructions à leurs abords sont limitées. En particulier, les élevages font l'objet d'obligation de recul avec les tiers (50 ou 100m selon leur importance).

IV. Mesures Eviter-Réduire-Compenser

En application de l'article R151-3 5° du code de l'urbanisme, le PLU « *présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement* ».

Les mesures sont catégorisées selon le triptyque Eviter-Réduire-Compenser :

E Mesures d'évitement

R Mesures de réduction

C Mesures de compensation

IV.1. Mesures d'évitement

E Le choix de **réduire les zones potentiellement constructibles en ENAF** par rapport au zonage des anciens documents d'urbanisme des communes déléguées constitue une **mesure d'évitement global** (pour rappel, il y avait 19,2 hectares d'ENAF classés en zone à urbaniser des PLU de Boisemont et Corny ou en zone constructible de la carte communale de Fresne-l'Archevêque). Avec le nouveau PLU de Frenelles en Vexin, la consommation potentielle[2] d'ENAF passe de 19,2 hectares à 4,03 hectares (réduction de -15,17 hectares d'ENAF).

Cette mesure permet d'inscrire la commune dans la trajectoire ZAN en cours de définition dans le SCOT de SNA.

E De plus, les élus portent une opération de **recyclage d'une ancienne friche industrielle** (zone 1AUh de 10 179 m²) au nord de Fresne-l'Archevêque comme principale opération résidentielle du PLU de Frenelles en Vexin. Ce recyclage permet d'éviter une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier (ENAF).

IV.2. Mesures de réduction

R Le PLU de Frenelles en Vexin intègre de nombreuses mesures de **protection du patrimoine naturel** qui permettent de concilier le développement urbain avec la préservation des fonctionnalités écologiques du territoire. C'est notamment le cas des espaces boisés classés, des vergers, des alignements d'arbres, des arbres isolés et mares dans les zones constructibles des villages et des secteurs urbanisés.

Pour faciliter l'appréhension de cet enjeu par les habitants, le PLU de Frenelles en Vexin intègre d'ailleurs une **OAP TVB** qui offre une synthèse des mesures de protection à respecter.

[2] Il s'agit de consommation potentielle puisque le PLU octroie des droits à construire, qui peuvent être mis en œuvre, ou bien non exploités, en fonction du souhait des différents propriétaires.

R Afin de **limiter les besoins de déplacements motorisés** au sein d'un territoire largement dépendant de la voiture individuelle, le PLU de Frenelles en Vexin prévoit de :

- **Limiter le classement des zones constructibles, donc potentiellement urbanisables, aux seuls villages** de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles. Les hameaux et les écarts bâtis sont classés en zone agricole ou naturelle (où seules sont autorisées les extensions / annexes aux habitations existantes et le changement de destination de constructions anciennes de qualité, limitativement désignées sur le plan de zonage) ;
- **Prioriser le développement urbain sur le village de Fresne-l'Archevêque**, où est présent un petit ensemble commercial et de services, ce qui permet, à l'échelle de la commune, de réduire les besoins de déplacements ;
- **Préserver, réaménager et compléter le réseau de circulations douces** (mise en application du plan « chemin » communal), ce qui permet, à l'échelle de la commune, de réduire les besoins de déplacements motorisés.

IV.3. Mesures de compensation

C Le PLU de Frenelles en Vexin programme la plantation de **nouveaux linéaires d'arbres** destinés à **conforter la trame verte et bleue** et à **améliorer la qualité des paysages** (plantations prévues autour des secteurs à enjeux S1 à S3 de l'évaluation environnementale).

C Le PLU de Frenelles en Vexin intègre une OAP TVB, avec des actions concrètes en faveur de l'environnement : végétalisation du stade de Corny et travaux de végétalisation en parallèle de l'aménagement des liaisons douces.

IV.4. Scénarii alternatifs non retenus

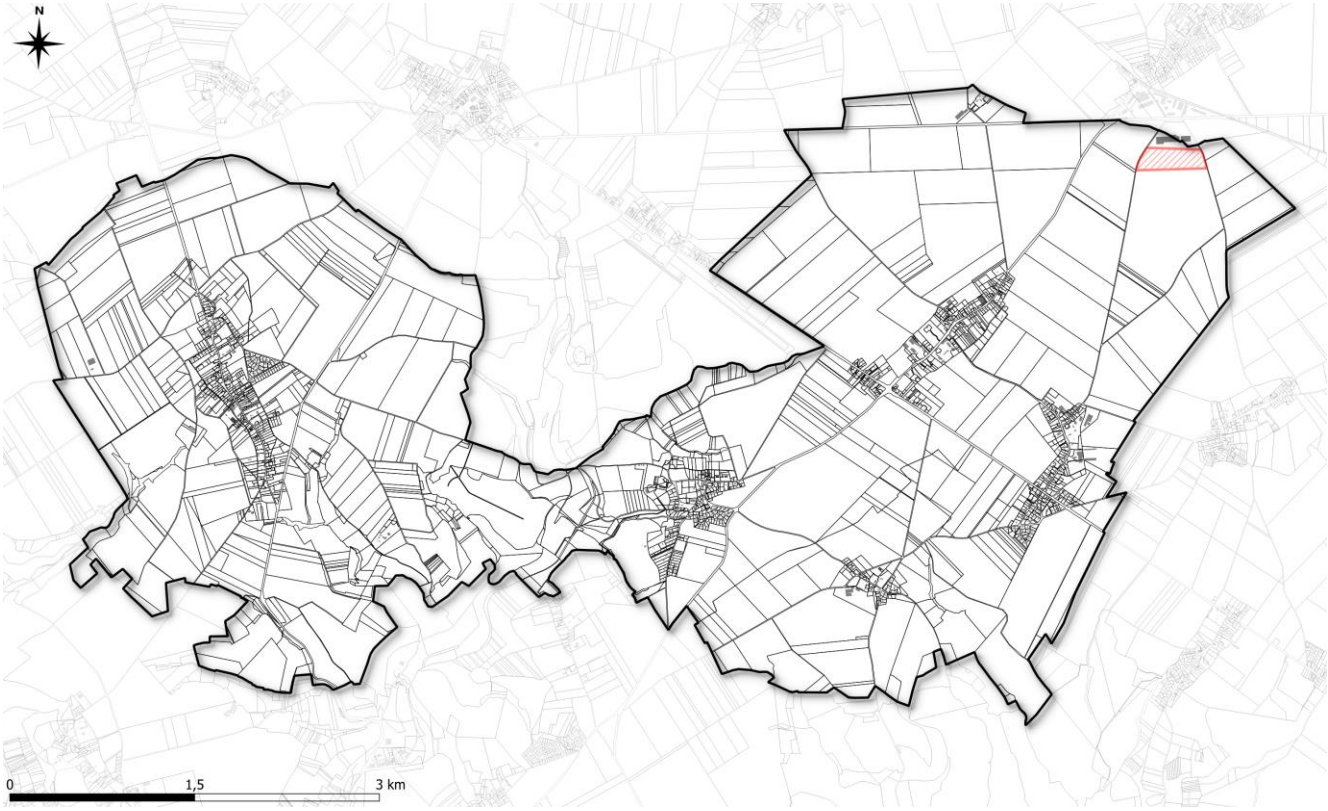
La mise au point du PLU de Frenelles en Vexin a été un exercice au cours duquel plusieurs scénarii ont été testés avant de retenir le projet définitif. Ce travail a notamment évolué selon les orientations « ZAN » qui se sont progressivement affermies à l'échelle de SNA (cf. SCOT).

Voici quelques scénarii alternatifs qui n'ont pas été retenus dans le projet final :

Projet de zone d'activités industrielle de SNA à Frenelles en Vexin

Dans une première version du SCOT, les élus communautaires avaient imaginé poursuivre la dynamique engagée par la construction du teillage du Vexin à Frenelles en Vexin / Saussay-la-Campagne en développant une nouvelle zone d'activités agro-industrielles d'une dizaine d'hectares.

Ce projet a été retiré à la suite d'une révision des objectifs « ZAN » du SCOT, après l'approbation de la modification simplifiée du SRADDET qui a territorialisé les objectifs à l'échelle des différentes métropoles, agglomération et communauté de communes normandes.



Extension non retenue pour l'accueil d'entreprises agro-industrielles au nord-ouest de Frenelles en Vexin

Ancienne zone AUA dite de la Porte Bleue à Saint-Jean-de-Frenelles

L'ancien PLU de Saint-Jean-de-Frenelles avait classé un vaste ensemble de terrains en zone à urbaniser (6,1 ha en AUA) pour agrandir le village. Ce projet n'a pas été retenu, principalement pour les raisons suivantes :

- La surface dépasse très largement les possibilités foncières acceptables au regard de l'obligation de compatibilité avec le futur SCOT de SNA. En effet, le SCOT réserve actuellement une enveloppe de 3 à 4 hectares pour l'habitat et les tissus mixtes entre 2023 et 2033, puis 1 hectare entre 2033 et 2043 pour les communes rurales du plateau des Andelys. Autrement dit, avec ce seul ensemble de terrains, Frenelles en Vexin aurait consommé plus que ce qui est attendu pour l'ensemble des 17 communes de ce secteur ! Même si le SCOT est toujours en cours d'étude et que ces objectifs chiffrés pourraient évoluer, la nécessité d'anticiper la compatibilité avec le futur SCOT a conduit à retirer cet ensemble de terrain ;
- Par son importance, un nombre très élevé de logements aurait pu être construits ici, ce qui aurait pu entraîner des difficultés au regard des capacités d'accueil de la commune (réseaux, écoles) ;
- L'absence de réseau d'assainissement collectif aurait obligé de recourir à des dispositifs d'assainissement individuel, ce qui conduit généralement à une occupation plus extensive en foncier ;
- La complexité du parcellaire rend délicat le montage d'une telle opération (nombreuses parcelles, dont certaines correspondent à des fonds de jardins privés), d'autant que l'absence de réseau d'eau et de revêtement sur la voie existante oblige à déployer des réseaux conséquents.

Une réduction de la surface constructible aurait pu être envisagée à condition de rester dans la compatibilité avec les objectifs fonciers de SNA en matière de production de logements, c'est-à-dire sans dépasser environ 0,8 hectare en 20 ans. Pour simplifier, il aurait fallu conserver la seule parcelle AB161 de 4 540 m² le long de la route de Boisemont au sud, voire celles d'après (AB92 de 2 027 m² ? AB87 de 1 992 m² ?). Cela aurait considérablement réduit l'intérêt d'un tel développement urbain, le réduisant à une petite opération en étalement linéaire.

Mais attention, des projets ont déjà été engagés (2 terrains viabilisés à l'occasion d'une opération de lotissement à Fresne-l'Archevêque et une extension en cours à Saint-Jean-de-Frenelles, qui mobilisent d'ores et déjà 0,51 ha au sein de l'enveloppe « ZAN » de 0,8 ha). Dans ces conditions, il n'était plus question de conserver une telle extension potentielle au détriment des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Ancienne zone AUA dite de la Porte Bleue à Saint-Jean-de-Frenelles, non conservée dans le nouveau PLU de Frenelles en Vexin

Ancienne zone AUB dite de la ruelle Cornette à Corny

L'ancien PLU de Corny avait récemment classé ce terrain en zone à urbaniser (1,3 ha en AUB) pour agrandir le village. Ce projet n'a pas été retenu, principalement pour les raisons suivantes :

- La surface dépasse les possibilités foncières acceptables au regard de l'obligation de compatibilité avec le futur SCOT de SNA (voir l'analyse ci-dessus) ;
- Le village de Corny ne dispose d'aucun commerce et de très peu de services. Son renforcement est moins pertinent que celui des autres villages, notamment de Fresne-l'Archevêque où les équipements existants permettent de limiter les besoins de déplacement.

Ancienne zone AUB dite de la ruelle Cornette à Corny, non conservée dans le nouveau PLU de Frenelles en Vexin

Ancienne zone UB / parcelle B465 à Corny

L'ancien PLU de Corny avait récemment classé ce terrain en zone urbaine (0,7 ha en UB) pour agrandir le village. Ce projet n'a pas été retenu, principalement pour les raisons suivantes :

- La surface dépasse les possibilités foncières acceptables au regard de l'obligation de compatibilité avec le futur SCOT de SNA (voir l'analyse ci-dessus). Cette considération doit d'ailleurs être élargie à l'ensemble de la parcelle B465 de 1,1 hectare, dont seule une partie avait été classée en UB ; la partie restante, frappée par un risque d'effondrement de cavité souterraine, aurait risqué de devenir un délaissé d'urbanisation, et en tout cas aurait perdu tout intérêt agricole ;
- La zone UB a été découpée de manière artificielle pour écarter la cavité souterraine proche (quel usage pour cet espace résiduel ?) ;
- La canalisation d'eau passant sous l'impasse de l'Orée est de petite section (ø63), ce qui interroge sur sa capacité à desservir cette nouvelle tranche d'urbanisation ;
- Le village de Corny ne dispose d'aucun commerce et de très peu de services. Son renforcement est moins pertinent que celui des autres villages, notamment de Fresne-l'Archevêque où les équipements existants permettent de limiter les besoins de déplacement.

Ancienne zone UB / parcelle B465 à Corny, non conservée dans le nouveau PLU de Frenelles en Vexin

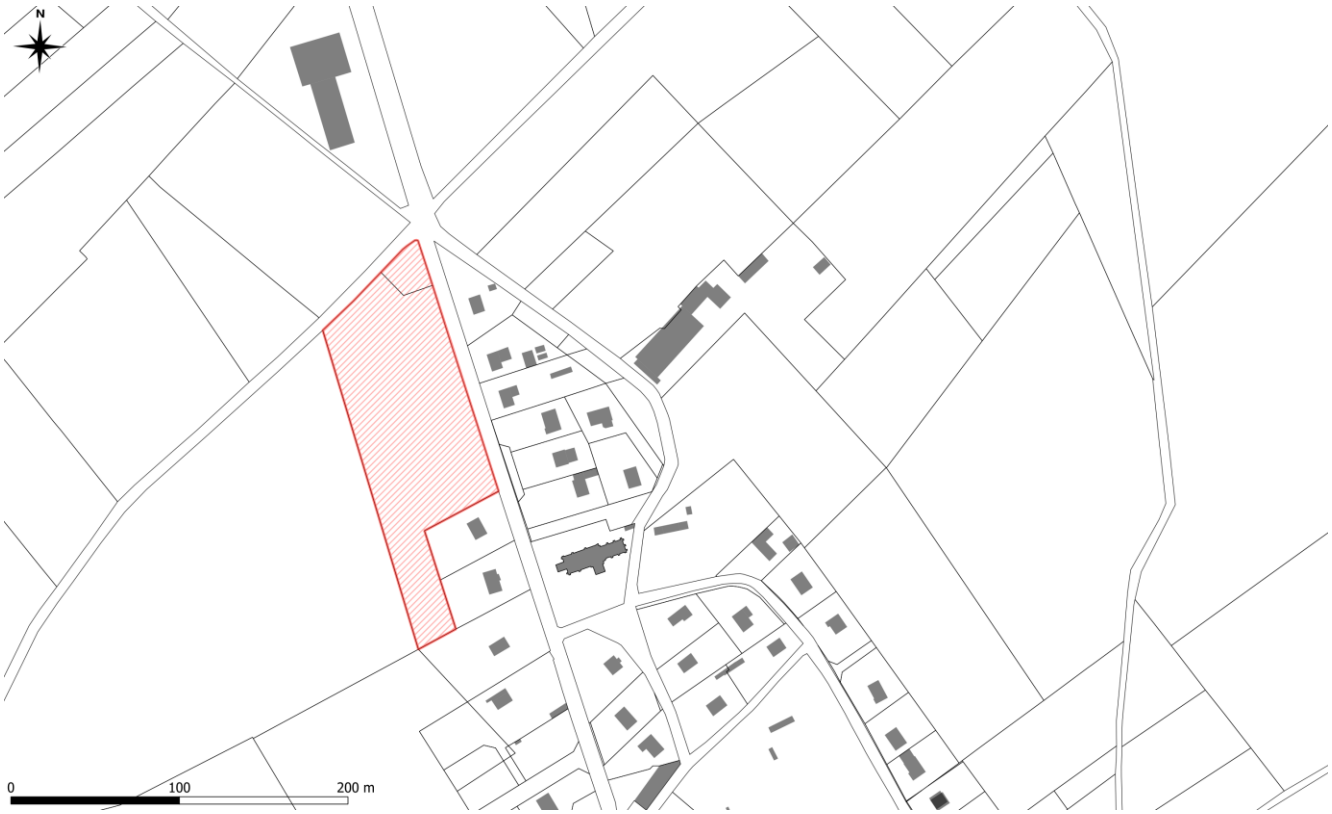
Ancienne bande de terrains constructibles au nord-est de Fresne-l'Archevêque

L'ancienne zone constructible de Fresne-l'Archevêque conservait de vastes emprises libres, potentiellement urbanisables.

Une partie de ces emprises est restée constructible et forme des dents-creuses bien adaptées à la densification du tissu villageois. D'autres ont été écartées, en raison de leurs incidences potentielles sur la consommation foncière, les exploitations agricoles ou la capacité des réseaux (voir le paragraphe « II.5. Évolutions par rapport aux anciens documents d'urbanisme » de la 4ème partie du rapport de présentation).

Un ensemble de terrain a fait l'objet d'une réflexion plus longue : une bande de terrain d'environ 1,2 ha au nord-est de Fresne-l'Archevêque. Mais ce projet n'a pas été retenu, principalement pour les raisons suivantes :

- La surface dépasse les possibilités foncières acceptables au regard de l'obligation de compatibilité avec le futur SCOT de SNA (voir l'analyse ci-dessus) ;
- Cette urbanisation linéaire aurait un effet néfaste sur l'étalement urbain et la qualité des paysages dans la séquence d'entrée dans Fresne-l'Archevêque ;
- L'urbanisation aurait refermé la perspective face à l'église (monument historique protégé), déjà mise à mal par la construction récente de deux pavillons.



Ancienne bande de terrains constructibles au nord-est de Fresne-l'Archevêque, non conservée dans le nouveau PLU de Frenelles en Vexin

V. Incidences environnementales prévisibles

V.1. Hiérarchisation des enjeux environnementaux

Procéder à l'évaluation environnementale du PLU revient à en **questionner les orientations et dispositions au regard des enjeux environnementaux**, pour en apprécier les incidences.

Les enjeux révélés par l'état initial de l'environnement ont été hiérarchisés dans le tableau ci-dessous, selon une **importance graduée** de négligeable, faible, moyenne à forte. Cette « notation » est proportionnée aux enjeux du territoire – elle n'a donc pas de valeur absolue, mais permet une comparaison entre les différents enjeux.

Les colonnes des thèmes et classes d'enjeux sont issues du Guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable :

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
Milieux naturels et biodiversité	**Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels**	Présence de ZNIEFF de type I : ▪ ZNIEFF de type I du bois et du coteau des Andelys nord ; ▪ ZNIEFF de type I de la carrière de la Charbonnière. Il s'agit de milieux ponctuels et de grand intérêt écologique.	**Forte**
		Les ZNIEFF II sont traitées à part, car leur caractère moins localisé est associé à une moindre sensibilité : ▪ ZNIEFF de type II de la côte de la Roquette.	**Moyenne**
	Préserver les continuités écologiques	La commune est traversée par des corridors écologiques majeurs, traversant les espaces agricoles et naturels au niveau de la vallée sèche.	**Forte**
		Les villages et les espaces bâtis sont accompagnés de structures végétales assurant une bonne perméabilité aux continuités écologiques (végétation, mares), dans un contexte de l'openfield vexinois où les relais écologiques sont rares.	**Moyenne**
	Préserver les zones humides	Les seules zones humides à Frenelles en Vexin sont les mares protégées par le PLU. Ce point peut être englobé avec le précédent (préserver les continuités écologiques).	**-**
	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts	L'accès à la nature et aux espaces verts est facile à Frenelles en Vexin, avec une « offre de nature » aisément accessible.	**Faible**
Ressource en eau	**Assurer la protection de la ressource en eau contre toute**	Pas de captage proche.	**Faible**

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
	pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines		
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource	L'alimentation en eau potable est assurée par les captages des Andelys 2 et de Lisors, ne présentant pas de problème de capacité.	**Faible**
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales	Les eaux usées sont assainies par les stations d'épuration de Corny et Fresne-l'Archevêque, ne présentant pas de problème de capacité. Les villages de Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles sont assainis de manière autonome.	**Faible**
		La gestion des eaux pluviales est un enjeu classique, mais qui ne présente pas de sensibilité particulière pour cette commune de plateau.	**Moyenne**
Sols et sous-sols	**Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain**	La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été importante au cours de la décennie passée (10,2 hectares entre 2014 et 2023). La commune conserve un caractère agricole affirmé, avec 17 exploitations agricoles y ayant leur siège.	**Forte**
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols	Pollution potentielle de la friche de la route de Cuverville (zone 1AUh), avec des opérations de dépollution de 1999 à vérifier.	**Moyenne**
		Qualités agronomiques variables des terres communales (bonnes sur le plateau).	**Moyenne**
	Préserver les ressources du sous-sol	-	**Négligeable**
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	**Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels**	Présence de grands panoramas ouverts en contexte d'openfield. La zone 1AUh (friche de la route de Cuverville) s'inscrit à la fois dans les points de vue ouverts du plateau et dans la perspective depuis l'église.	**Moyenne**
		Des entrées de ville de qualité variable.	**Moyenne**

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti	Présence d'un patrimoine naturel apportant une diversification à la monotonie des espaces d'openfield du Vexin.	**Forte**
Risques	**Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques**	Frenelles en Vexin est concerné par des risques d'inondation, mais qui ne présentent pas de sensibilité particulière pour cette commune de plateau.	**Moyenne**
		Frenelles en Vexin est concerné par des risques d'effondrement de cavités souterraines, qui touchent peu les zones urbaines.	**Moyenne**
		Frenelles en Vexin est concerné par les risques de retrait-gonflement des argiles, d'intensité faible à moyenne, mais qui se traduisent uniquement par des préconisations constructives.	**Faible**
Déchets	**Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage**	La gestion des déchets est assurée par SNA.	**Négligeable**
Nuisances et bruit	**Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)**	La commune est dans un environnement calme, mais les routes peuvent supporter un trafic important à la traversée des zones urbaines (principalement la D6014, et dans une moindre mesure la D1 et la D316).	**Moyenne**
	Préserver des zones de calme	-	**Négligeable**
Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	**Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques**	La qualité de l'air est bonne à Frenelles en Vexin.	**Faible**
	Économiser et utiliser rationnellement l'énergie	Cet enjeu soulève deux questions à Frenelles en Vexin : ▪ Profil énergétique des nouveaux aménagements prévus au sein des zones à urbaniser ; ▪ Besoin d'amélioration des performances énergétiques et de	**Faible**

Thèmes	Enjeux	Commentaires	Importance
		production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes.	
	Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre	Le territoire est dépendant de la voiture individuelle. Les mobilités douces sont possibles, mais le maillage mérite d'être amélioré.	**Moyenne**
	Prendre en compte le changement climatique	L'adaptation au changement climatique induit les besoins suivants à Frenelles en Vexin sur la durée de vie du PLU : ▪ Besoin de végétation dans les zones urbanisées, afin d'éviter les effets d'îlots de chaleur qui pourraient être occasionnés par la densification.	**Moyenne**

V.2. Le scénario « fil de l'eau » : quelles conséquences environnementales en l'absence d'approbation du nouveau PLU de Frenelles en Vexin ?

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective du territoire dans laquelle les droits des sols continueraient à être régis par les anciens documents d'urbanisme des communes déléguées (PLU de Boisemont, PLU de Corny et carte communale de Fresne-l'Archevêque), face aux menaces et opportunités relevées dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Il s'agit d'un exercice théorique, dans la mesure où les documents d'urbanismes devront être mis en compatibilité avec le futur SCOT (donc sous la forme d'un nouveau PLU de Frenelles en Vexin avec la fusion des anciennes communes), et notamment ses objectifs « ZAN », avec lesquels l'incompatibilité est manifeste aujourd'hui (obligation de mise en compatibilité dans un délai d'un an à compter de l'approbation du SCOT).

L'intérêt de ce travail est de faciliter la démarche d'évaluation, en orientant les élus dans l'identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, et en repérant les leviers d'action intéressants à mobiliser au cours de l'élaboration du PLU de Frenelles en Vexin.

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	**Défavorables**
Milieux naturels et biodiversité	Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels	Les ZNIEFF sont déjà classées en zone non constructible dans les anciens documents d'urbanisme. Les grands corridors écologiques sont préservés, car le zonage constructible avait été réservé aux villages et au hameau de Léomesnil. Protection des éléments de paysage dans les PLU de Boisemont et de Corny.	Des inventaires du patrimoine naturel de précision variable selon les anciens documents. Avec une absence complète de protection des éléments support de la trame verte et bleue dans la carte communale de Fresne-l'Archevêque. Une prise en compte de la TVB uniquement dans une optique de la « protection » dans les PLU de Boisemont et de Corny, alors que le code de l'urbanisme attend dorénavant une double
	Préserver les continuités écologiques		
	Préserver les zones humides		
	Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts		

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	**Défavorables**
			approche « protection et développement » (pas d'OAP TVB dans les anciens documents).
Ressource en eau	Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines	Une gestion alternative des eaux pluviales qui se développe, intégrée directement à la conception des projets (doctrine préfectorale).	Une consommation d'eau potable et une capacité du réseau de distribution à questionner, compte tenu de l'importance des surfaces encore urbanisables (avec potentiellement des besoins de renforcement).
	Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource		
	Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales		
Sols et sous-sols	Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain	-	Une consommation foncière potentiellement très élevée, avec 19,2 hectares d'ENAF classés en zone constructible dans les anciens documents d'urbanisme.
	Prendre en compte et préserver la qualité des sols		
	Préserver les ressources du sous-sol		
Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel	Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels	Protection des éléments de paysage dans les PLU de Boisemont et de Corny. Protection du patrimoine bâti dans les PLU de Boisemont et de Corny.	Des inventaires du patrimoine naturel et bâti de précision variable selon les anciens documents. Avec une absence complète de protection dans la carte communale de Fresne-l'Archevêque. Un risque de banalisation des abords de l'église protégée de Fresne-l'Archevêque, déjà dégradés par la construction de deux pavillons en face de celle-ci.
	Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti		

Thèmes	Enjeux	Conséquences au « Fil de l'eau »	
		Favorables	**Défavorables**
Risques	Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques	Une connaissance des différents risques et nuisances qui limite l'exposition et la vulnérabilité des biens et des personnes (atlas des cavités souterrains, SGEP de SNA, Géorisques pour les argiles).	Absence de règlement d'urbanisme faisant le rappel des limitations des droits des sols à Fresne-l'Archevêque. Un risque de ruissellement qui s'accroît en raison de l'artificialisation continue des parcelles en l'absence de mesures spécifiques (pas de coefficient de biotope dans les anciens documents).
Déchets	Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage	-	Une production de déchets en forte hausse, compte tenu de l'importance des surfaces encore urbanisables.
Nuisances et bruit	Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres) Préserver des zones de calme	Un arrêté « voie bruyante » à respecter aux abords de la D6014 (faisceau de 100m) et de la D1 (faisceau de 30m).	Présence de terrains potentiellement constructibles aux abords de la D6014 à Saint-Jean-de-Frenelles, avec un bruit routier et une dangerosité importante aux entrées/sortie.
Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques	Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques Économiser et utiliser rationnellement l'énergie Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre Prendre en compte le changement climatique	Une poursuite spontanée des réhabilitations thermiques du bâti individuel permettant d'effectuer les économies d'énergie et de réduire les émissions de GES et polluants. Des constructions neuves de plus en plus performantes en termes de sobriété énergétique et en lien avec les règlementations environnementales en vigueur (RE2020).	Absence d'outils règlementaires et fonciers pour planifier la réalisation des projets de circulations douces. Risque de disparition des îlots de fraicheur en l'absence de mesures règlementaires adaptées (pas de coefficient de biotope dans les anciens documents).

V.3. Analyse des incidences du PLU

Les incidences sont présentées dans les tableaux ci-dessous selon la hiérarchisation précédente des enjeux. Les niveaux d'incidence des choix opérés dans le PLU sont mis en valeur selon une symbolique simplifiée, au regard des projets de **logements** (environ 71 logements dans les 15 prochaines années, ce qui permettra à la commune d'atteindre une population de 1 751 habitants en 2040, soit +49 personnes) et des projets d'**activités économiques** (pôle para-agricole et teillage du Neubourg) :

+ Incidence positive

≈ Incidence neutre ou incidence faiblement positive ou incidence faiblement négative

- Incidence négative

V.3.1. Incidences aux milieux naturels et biodiversité

V.3.1.1. *Préserver la diversité des espèces et des habitats naturels*

Questions liées[3] : Y a-t-il des risques d'incidences directes de destruction des habitats naturels (notamment site Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ? De spécimens de la flore et la faune associées ? D'autres perturbations (y compris liées à des usages des sols que le PLU autorise dans les zones naturelles, par exemple les installations de production d'énergies renouvelables) ?

Des incidences indirectes (rejets, modification fonctionnement hydraulique, contact entre espaces naturels et espaces urbains, etc.) ? Y compris sur le territoire des communes limitrophes (notamment pour les sites Natura 2000).

Les espaces remarquables sont-ils préservés ?

Y a-t-il des incidences sur la fonctionnalité des milieux naturels (espèces et leurs habitats naturels) et leurs modalités de gestion ?

Enjeux déclinés localement : les milieux naturels suivants ont été repérés à Frenelles en Vexin :

- ZNIEFF de type I du bois et du coteau des Andelys nord ;
- ZNIEFF de type I de la carrière de la Charbonnière ;
- ZNIEFF de type II de la côte de la Roquette.

Importance : **Moyenne (pour la ZNIEFF II) à Forte (ZNIEFF I)**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Les ZNIEFF I et II sont préservées par un classement en **zone naturelle N ou agricole protégée Ap**, localement doublé par des protections au titre des **espaces boisés classés**. Dans le PLU, les élus ont fait le choix de classer en zone urbaine uniquement les villages (pas de développement des hameaux). Seule exception, au nord de Corny, les dernières constructions du domaine du château (hébergements touristiques) sont dans l'emprise de la ZNIEFF. Mais il s'agit d'une urbanisation constituée, où les possibilités d'évolution sont réduites.

[3] D'après le guide de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme réalisé par le Commissariat général au développement durable

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
	Le niveau d'incidence du PLU sur les milieux remarquables est donc faible et limité à des effets indirects. De plus, grâce aux mesures de protection du patrimoine naturel (au titre des espaces boisés classés ou de l'article L151-23 CU : bosquets, propriétés paysagères, vergers, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, pelouses, mares), l'incidence générale des zones constructibles sur les milieux remarquables, et plus globalement sur la trame verte et bleue, reste faible.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	≈ Les zones sont à l'écart des milieux naturels repérés à Frenelles en Vexin.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.1.2. *Préserver les continuités écologiques*

Questions liées : Des continuités écologiques sont-elles menacées (trames vertes et bleues) ?

Y compris des continuités avec les territoires voisins ?

Est-il prévu / possible d'en restaurer ou recréer ? Y compris au sein des espaces agricoles, sylvicoles ou urbains ?

Enjeux déclinés localement : La commune est traversée par un corridor écologique principal (vallée sèche entre Corny et Fresne-l'Archevêque).

Les villages et les hameaux présentent des perméabilités aux continuités écologiques grâce aux milieux support présents (végétation, mares), en contrepoint de l'openfield vexinois où les relais écologiques sont rares.

Importance : **Moyenne** (perméabilité des villages et des hameaux aux continuités écologiques) à **Forte** (corridor écologique principal dans la vallée sèche)

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Le **principal corridor écologique** traverse les espaces naturels de la vallée sèche et est **protégé par un classement en zone naturelle N ou agricole protégée Ap** du PLU. D'une manière générale, les continuités écologiques se déploient dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, c'est-à-dire hors des villages de Boisemont, Corny, Fresne-l'Archevêque et Saint-Jean-de-Frenelles, classés en zone urbaine. Des incursions ponctuelles des corridors de biodiversité existent, notamment dans des poches de nature villageoises (parcs de grandes propriétés et vastes jardins). Les incursions les plus notables sont à Fresne-l'Archevêque, au sein d'une vaste propriété qui a fait l'objet d'une protection au titre de l'article L151-23, et dans le parc du manoir de Corny, où la zone urbaine U*ℓ* a été associée à

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
	un polygone de constructibilité qui exclut les vastes emprises non bâties du parc du château. + L'ensemble des mesures de **protection des éléments support de la trame verte et bleue** (espaces boisés classés ou article L151-23 CU : bosquets, propriétés paysagères, vergers, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, pelouses, mares) garantit le maintien des fonctionnalités de la trame verte et bleue, tant dans les espaces naturels que dans les espaces urbanisés.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	≈ Les zones ne participent pas aux continuités écologiques mises en évidence par le SRCE et la TVB communale.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.1.3. *Préserver les zones humides*

Questions liées : Les zones humides sont-elles identifiées ?

Existe-t-il un risque de destruction ou dégradation (pollution, modification de leur alimentation en eau) des zones humides ?

Des mesures de protection adaptées sont-elles prévues ?

Enjeux déclinés localement : Les seules zones humides à Frenelles en Vexin sont les mares protégées par le PLU. Ce point est englobé avec le précédent (préserver les continuités écologiques).

V.3.1.4. *Préserver, développer, réguler l'accès à la nature et aux espaces verts*

Questions liées : Une augmentation de la fréquentation des espaces naturels est-elle probable ? Peut-elle conduire à occasionner ou aggraver une surfréquentation ?

Est-il prévu une augmentation de l'offre en espaces de nature ou de l'accès aux espaces existants ?

Quelle place est réservée à la nature dans les zones urbaines et à urbaniser ? Avec quelles exigences de contribution à la biodiversité ? À l'adaptation au changement climatique ?

Enjeux déclinés localement : L'accès à la nature et aux espaces verts est facile à Frenelles en Vexin, avec une « offre de nature » aisément accessible.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ **L'amélioration du maillage en chemins** aura un effet positif sur les déplacements doux et l'accès à la nature.

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	+ La zone 1AUh est bien reliée au village de Fresne-l'Archevêque, et est au contact avec le petit ensemble commercial et de services. + La végétalisation du site (plantations de haies d'essences locales en périphérie + le long de la voie interne) jouera un effet positif sur la fraicheur en ville, permettant d'atténuer localement les effets du changement climatique.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	-
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.2. Ressource en eau

V.3.2.1. *Assurer la protection de la ressource en eau contre toute pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines*

Questions liées : La sensibilité des ressources en eau aux pollutions chroniques et accidentelles est-elle prise en compte (le cas échéant, pour quel paramètre une masse d'eau a été déclassée) ?

Notamment les périmètres de protection et aires d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable ?

Enjeux déclinés localement : Pas de captage proche.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ La mise en place d'un coefficient de biotope permet de préserver la perméabilité des sols.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	-
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.2.2. *Garantir l'approvisionnement en eau potable et une juste répartition de la ressource*

Questions liées : Quels besoins en eau supplémentaires le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les ressources en eau sont-elles suffisantes, en qualité et en quantité, pour assurer les besoins futurs pour l'alimentation en eau potable ? Pour les autres usages ? Y a-t-il un risque de conflits entre les différents usages ? L'alimentation en eau potable est-elle suffisamment sécurisée (en cas de pollution ou de sécheresse) ?

Enjeux déclinés localement : L'alimentation en eau potable est assurée par les captages des Andelys 2 et de Lisors, ne présentant pas de problème de capacité.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Toutes les zones constructibles sont **reliées au réseau d'alimentation en eau potable**, en capacité de répondre aux nouveaux branchements.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.2.3. *Améliorer la collecte et le traitement des eaux usées et pluviales*

Questions liées : Quels volumes d'effluents supplémentaires à traiter le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées et pluviales, en place ou prévus, sont-ils suffisants pour faire face à un accroissement des volumes à traiter ? Par temps sec et par temps de pluie ? Avec ou sans impact sur la qualité des milieux récepteurs ?

Des dispositions pour la gestion des eaux pluviales (limitation de l'imperméabilisation, gestion à la source, etc.) sont-elles prévues ?

Sont-elles en cohérence avec la sensibilité du territoire aux inondations ?

Enjeux déclinés localement : Les eaux usées sont assainies par les stations d'épuration de Corny et Fresne-l'Archevêque, ne présentant pas de problème de capacité. Les villages de Boisemont et Saint-Jean-de-Frenelles sont assainis de manière autonome.

La gestion des eaux pluviales est un enjeu classique, mais qui ne présente pas de sensibilité particulière pour cette commune de plateau.

Importance : **Faible** (traitement des eaux usées) à **Moyenne** (gestion des eaux pluviales)

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Le choix de prioriser le développement sur Fresne-l'Archevêque, **desservi par un réseau d'assainissement public** en capacité de répondre aux nouveaux branchements, permet à la fois une bonne gestion des effluents et d'encourager la densification de l'urbanisation.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	+ L'inscription des règles relatives à la gestion des eaux pluviales dans le PLU facilitera leur mise en œuvre. + L'institution de **coefficients de biotope** (surface écoaménageable) permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales : ■ 70% de la surface du terrain pour les habitations, les équipements d'intérêt collectif et de services publics.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	+ L'inscription des règles relatives à la gestion des eaux pluviales dans le PLU facilitera leur mise en œuvre. + L'institution de **coefficients de biotope** (surface écoaménageable) permet de favoriser l'infiltration des eaux pluviales : ■ 40% de la surface du terrain des commerces, activités de service et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.3. Sols et sous-sols

V.3.3.1. *Limiter la consommation des espaces naturels et agricoles et l'étalement urbain*

Questions liées : Quels sont les objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ? Quelle évolution par rapport aux tendances passées ?

Comment sont mobilisées les possibilités de densification du tissu urbain, d'utilisation des dents creuses, friches urbaines ? Des formes urbaines moins consommatrices en espaces sont-elles privilégiées ?

Quels impacts sur les espaces naturels et agricoles et leur fonctionnalité ? Quelles possibilités de maintien d'une agriculture de proximité ?

Enjeux déclinés localement : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers a été importante au cours de la décennie passée (10,2 hectares entre 2014 et 2023).

La commune conserve un caractère agricole affirmé, avec 17 exploitations agricoles y ayant leur siège.

Importance : **Forte**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ **Le PADD limite la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à 4 hectares en 20 ans.** - **L'imbrication de exploitations agricoles dans les villages** pose la question de la proximité avec les zones habitées, pouvant être à l'origine de conflits d'usages (en particulier lorsque l'élevage est pratiqué).

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
	Globalement, la réduction de SAU[4] liée aux projets du PLU représente une surface cumulée de 3,14 ha, dont 0,35 ha seulement déclaré au registre parcellaire graphique. Les surfaces d'ENAF non déclarées (2,79 ha) sont utilisées pour deux projets qui auront un impact favorable sur l'économie agricole : pôle para-agricole de Saint-Jean-de-Frenelles et installation d'une nouvelle unité de production du teillage du Neubourg à Fresne-l'Archevêque.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	≈ Il n'y a pas d'usage agricole sur la zone.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	- Le terrain est partiellement occupé par une activité de coupe de bois (4 240 m²). Le reste du terrain ne fait l'objet d'aucune déclaration d'exploitation au registre parcellaire graphique, mais est valorisé en prairie de fauche, à considérer comme un usage agricole (0,60 ha).
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	- La parcelle est partiellement occupée par une activité économique (partie sud de 3,27 hectares). Le reste (2,19 hectares) était mis à disposition d'un agriculteur jusque l'année dernière (avec déclaration d'exploitation au registre parcellaire graphique), mais n'est plus le cas maintenant. Cela reste toutefois une perte d'espace agricole.

V.3.3.2. *Prendre en compte et préserver la qualité des sols*

Questions liées : L'état et la qualité des sols sont-ils compatibles avec les aménagements prévus dans le document d'urbanisme ?

Les pollutions des sols avérées ou potentielles sont-elles prises en compte ?

Les dispositions de prévention des pollutions sont-elles suffisantes ?

Enjeux déclinés localement : Pollution potentielle de la friche de la route de Cuverville (secteur 1AUh), avec des opérations de dépollution de 1999 à vérifier.

Qualités agronomiques variables des terres communales (bonnes sur le plateau).

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	-
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	≈ Attention, bien qu'ils aient fait l'objet d'une dépollution en 1999, il conviendra, dans le cadre du permis d'aménager, de s'assurer de la compatibilité des sols avec l'usage résidentiel qui y est prévu, et de réaliser, si nécessaire, les éventuels travaux de mise en état pour ce nouvel usage. Cette précaution importante est rappelée dans l'OAP (la dépollution effectuée en 1999 ne visait alors qu'une reconversion en secteur résidentiel).

[4] Surface Agricole Utile

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	-
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.3.3. *Préserver les ressources du sous-sol*

Questions liées : Quels besoins en matériaux supplémentaires le développement prévu par le document d'urbanisme est-il susceptible de générer ?

Les incidences de l'exploitation des ressources et de leur transport sont-elles prises en compte ?

Les modalités d'approvisionnement en matériaux de construction vont-elles devoir évoluer ? La pression sur les ressources locales va-t-elle augmenter ?

Le recyclage des déchets du BTP et l'utilisation de matériaux recyclés sont-ils favorisés ?

Enjeux déclinés localement : -

Importance : **Négligeable**

L'enjeu ayant été jugé négligeable ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie.

V.3.4. Cadre de vie, paysages et patrimoine naturel et culturel

V.3.4.1. *Protéger, mettre en valeur, restaurer et gérer les sites et paysages naturels*

Questions liées : Le document d'urbanisme a-t-il des impacts sur les grandes perspectives paysagères, les points de vue remarquables, etc. ?

Contribue-t-il à préserver et valoriser l'identité paysagère du territoire ?

Le document d'urbanisme permet-il de préserver voire reconquérir la qualité et paysagère des zones urbaines et périurbaines ?

Les transitions (franges urbaines, entrées de ville, lisières…) sont-elles prises en compte ?

Le document d'urbanisme contribue-t-il à la production et au partage de la connaissance sur les paysages et le patrimoine ?

Enjeux déclinés localement : Présence de grands panoramas ouverts en contexte d'openfield.

La zone 1AUh (friche de la route de Cuverville) s'inscrit à la fois dans les points de vue ouverts du plateau et dans la perspective depuis l'église.

Des entrées de ville de qualité variable.

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Les **éléments remarquables du paysage** sont protégés au titre des **espaces boisés classés** ou de l'**article L151-23 CU** (bosquets, propriétés paysagères, vergers, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, pelouses, mare).

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	≈ La zone participe aux grands paysages d'openfield du Vexin (panoramas dégagés au nord de Fresne-l'Archevêque). Elle est inscrite dans la perspective de l'église protégée de Fresne-l'Archevêque. L'OAP impose le remplacement des haies de conifères ayant peu de valeur en termes de biodiversité et de qualité paysagère par des nouvelles haies d'essences locales, ce qui va permettre de valoriser les abords de ce terrain et masquer l'urbanisation nouvelle. Le règlement et l'OAP sont attentifs à la qualité architecturale, en référence aux traditions euroises (aspect des façades et des toitures, végétalisation).
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	- La zone est inscrite dans la séquence d'entrée dans le village de Saint-Jean-de-Frenelles depuis le rond-point de la D6014. Les obligations de plantation de l'OAP ont pour objectif de créer des écrans végétaux pour intégrer cette urbanisation nouvelle.
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	≈ La zone participe aux grands paysages d'openfield du Vexin (panoramas dégagés au nord de Fresne-l'Archevêque). Les obligations de plantation figurant au plan de zonage ont pour objectif de créer des écrans végétaux pour intégrer cette urbanisation (urbanisation nouvelle vers l'arrière – la partie avant de la parcelle étant déjà bâtie).

V.3.4.2. *Préserver les sites et paysages urbains, sauvegarder les grands ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti*

Questions liées : L'insertion paysagère des nouvelles zones de développement est-elle assurée (localisation, principes d'aménagement, etc.) ?

La qualité paysagère et le cadre de vie des espaces urbains sont-ils préservés, valorisés, améliorés ? La reconquête de la qualité paysagère de zones dégradées comme les friches est-elle prévue ?

Le patrimoine d'intérêt est-il suffisamment protégé ?

L'environnement visuel du patrimoine bâti remarquable est-il préservé / amélioré ?

Enjeux déclinés localement : Présence d'un patrimoine naturel apportant une diversification à la monotonie des espaces d'openfield du Vexin.

Importance : **Forte**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Les **éléments remarquables du paysage** sont protégés au titre des **espaces boisés classés** ou de l'**article L151-23 CU** (bosquets, propriétés paysagères, vergers, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, pelouses, mare). + Les **éléments remarquables du patrimoine bâti** sont protégés au titre de l'**article L151-19 CU**. ≈ D'une manière générale, le règlement encadre les évolutions des constructions existantes et les constructions neuves de manière à préserver la qualité architecturale des zones urbanisées.

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	- La zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque est dans le **rayon de protection des abords de l'église**, où une attention particulière doit être portée à la qualité architecturale. L'OAP a été adaptée afin d'exiger une qualité architecturale particulière sur cette zone sensible, et conserver la qualité des abords de l'église.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	Voir chapitre précédent
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	Voir chapitre précédent

V.3.5. Risques

V.3.5.1. *Assurer la prévention des risques naturels, industriels ou technologiques*

Questions liées : Les risques existants sont-ils bien pris en compte et identifiés (installations Seveso, etc.) ?

Les aléas sont-ils susceptibles d'être aggravés (localisation des implantations industrielles, ruissellement pluvial, etc.) ?

Y a-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? De l'exposition des populations ?

Les zones d'expansion des crues sont-elles préservées ? Ainsi que les zones humides et espaces de mobilité des cours d'eau contribuant à la prévention des inondations ?

Des dispositions pour ne pas aggraver le ruissellement et l'érosion sont-elles prévues ? Les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales sont-ils préservés ?

Enjeux déclinés localement : Frenelles en Vexin est concerné par des risques d'inondation, mais qui ne présentent pas de sensibilité particulière pour cette commune de plateau.

Frenelles en Vexin est concerné par des risques d'effondrement de cavités souterraines, qui touchent peu les zones urbaines.

Frenelles en Vexin est concerné par les risques de retrait-gonflement des argiles, d'intensité faible à moyenne, mais qui se traduisent uniquement par des préconisations constructives.

Importance : **Faible** (argiles) à **Moyenne** (cavités et inondations)

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Le PLU permet d'améliorer la **diffusion de la connaissance** des risques et de donner des **prescriptions à respecter** dans les secteurs concernés de manière à ne pas aggraver l'exposition aux risques.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	- La zone 1AUh est concernée, de manière limitée, par un axe de ruissellement.

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	≈ Les zones ne sont pas exposées à des risques de cavités ou d'inondation.
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.6. Déchets

V.3.6.1. *Prévenir la production de déchets et les valoriser en priorité par réemploi et recyclage*

Questions liées : Les objectifs en matière de gestion des déchets sont-ils pris en compte ? Leur mise en œuvre est-elle facilitée ? Y compris pour réduire les incidences du transport ?

Les besoins en équipement dédiés à l'économie circulaire (par exemple déchetteries, centre de tri, méthanisation, etc.) sont-ils identifiés ? Le foncier nécessaire est-il prévu en tenant compte des nuisances ?

Enjeux déclinés localement : La gestion des déchets est assurée par SNA.

Importance : **Négligeable**

L'enjeu ayant été jugé négligeable ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie.

V.3.7. Nuisances et bruit

V.3.7.1. *Prévenir, supprimer ou limiter les nuisances (sonores ou autres)*

Questions liées : Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de la population exposée aux nuisances ? Des zones de cumul des pollutions et/ou nuisances ? Via des projets sources de nuisance ? Via la localisation des zones futures d'habitat ?

La résorption des points noirs est-elle envisagée ?

Enjeux déclinés localement : La commune est dans un environnement calme, mais les routes peuvent supporter un trafic important à la traversée des zones urbaines (principalement la D6014, et dans une moindre mesure la D1 et la D316).

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Le choix des secteurs de développement urbain **évite les secteurs de nuisances**. - La D6014, traversant les zones urbaines de Saint-Jean-de-Frenelles et de Boisemont, supporte un trafic important (le tracé de la zone urbaine a par conséquent été délimité au plus près du bâti existant dans ces secteurs, afin de réduire les possibilités de constructions nouvelles).
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	+ La zone 1AUh est située dans un **environnement calme**.

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	≈ La zone 1AUac est située dans un environnement majoritairement occupé par des activités économiques (activité de réception, traiteur, etc.), moins sensibles aux bruits des futures activités qui seront accueillies dans la zone 1AUac.
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	≈ La zone Ui est située à l'écart des zones résidentielles, ce qui permet un bon isolement, propice à l'installation d'une activité agro-industrielle comme un teillage.

V.3.7.2. *Préserver des zones de calme*

Questions liées : Est-il prévu de préserver des zones de calme ?

Dans les zones urbaines ? Dans les zones naturelles et agricoles ?

Enjeux déclinés localement : -

Importance : **Négligeable**

L'enjeu ayant été jugé négligeable ne fait pas l'objet d'une analyse approfondie.

V.3.8. Énergie, effet de serre et pollutions atmosphériques

V.3.8.1. *Prévenir, surveiller, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques*

Questions liées : Quelles sont les incidences prévisibles du développement prévu par le document d'urbanisme sur les émissions de polluants atmosphériques ?

Y aura-t-il une augmentation ou une diminution de la population exposée aux pollutions ?

Enjeux déclinés localement : La qualité de l'air est bonne à Frenelles en Vexin.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ Le choix des secteurs de développement urbain **évite la proximité du principal axe routier** (D6014). + L'amélioration du maillage en chemins va permettre de réduire les besoins de déplacements motorisés à l'échelle de la commune.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	+ La zone 1AUh est positionnée à Fresne-l'Archevêque, contre le petit ensemble commercial et de services. Ce choix permet de réduire, à l'échelle de la commune, les distances à parcourir au quotidien.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	-
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.8.2. *Économiser et utiliser rationnellement l'énergie*

Questions liées : Comment la demande en énergie va-t-elle évoluer ?

Les marges de manœuvre pour en maîtriser la croissance sont-elles mobilisées ? Par les choix de localisation des zones de développement ? Par les formes urbaines, la mixité des fonctions, les modes de construction, etc. ? Notamment le projet de document d'urbanisme favorise-t-il l'écoconception des constructions, la conception bioclimatique, etc. ?

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables est-il facilité ? Les enjeux écologiques et paysagers associés sont-ils bien pris en compte ?

Le développement ou la valorisation des réseaux de chaleur existants est-il envisagé ?

Enjeux déclinés localement : Cet enjeu soulève deux questions à Frenelles en Vexin :

- Profil énergétique des nouveaux aménagements prévus au sein des zones à urbaniser ;
- Besoin d'amélioration des performances énergétiques et de production d'énergies renouvelables sur les constructions existantes.

Importance : **Faible**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	- La construction de nouveaux logements et l'accueil d'habitants (+49 habitants en 15 ans) vont accroître les besoins énergétiques du territoire. Le règlement est compatible avec les **réhabilitations thermiques du bâti existant**, permettant d'effectuer des économies d'énergie et de réduire les émissions de GES et de polluants. + L'évolution des normes environnementales permet des **constructions neuves de plus en plus performantes** en termes de sobriété énergétique (RE2020). +
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	+ Les OAP incitent à un urbanisme et une architecture bioclimatiques.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.8.3. *Lutter contre les émissions de gaz à effet de serre*

Questions liées : Quelles sont les incidences prévisibles du développement prévu par le document d'urbanisme sur les émissions de gaz à effet de serre ?

Comment la mixité fonctionnelle impacte-t-elle les besoins de mobilité ?

L'utilisation des transports collectifs, des modes doux est-elle facilitée ? Par les choix de localisation des zones de développement ou de densification au regard des transports collectifs ?

Par l'aménagement de l'espace public ?

Des dessertes alternatives à la route sont-elles envisagées pour les zones d'activités ?

Enjeux déclinés localement : Le territoire est dépendant de la voiture individuelle.

Les mobilités douces sont possibles, mais le maillage mérite d'être amélioré.

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	- La construction de nouveaux logements et l'accueil d'habitants (+49 habitants en 15 ans) vont accroître les besoins de mobilités dans un territoire fortement dépendant de la voiture individuelle.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	+ L'amélioration du **maillage en chemins** va permettre de réduire les émissions de gaz à effet de serre.
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

V.3.8.4. *Prendre en compte le changement climatique*

Questions liées : Les pressions supplémentaires induites par le changement climatique sont-elles anticipées ? Sur la biodiversité, la ressource en eau, les risques, la qualité de vie dans les espaces urbains, etc. Comment ?

Des dispositions sont-elles prévues en termes d'adaptation au changement climatique (notamment pour la gestion des îlots de chaleur dans les espaces urbains) ?

Enjeux déclinés localement : L'adaptation au changement climatique induit les besoins suivants à Frenelles en Vexin sur la durée de vie du PLU :

- Besoin de végétation dans les zones urbanisées, afin d'éviter les effets d'îlots de chaleur qui pourraient être occasionnés par la densification.

Importance : **Moyenne**

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
Approche globale (ensemble du territoire communal) + effets cumulés ?	+ La mise en place d'un coefficient de biotope et l'obligation de planter dans le règlement, ainsi que dans l'OAP, oblige à maintenir une végétation rurale qui rafraichit les zones urbaines.
S1 : zone 1AUh de la friche de la route de Cuverville à Fresne-l'Archevêque	
S2 : zone 1AUac du pôle para-agricole et alimentaire / produits	-

Secteurs à enjeux	Évaluation du PLU
fermiers à Saint-Jean-de-Frenelles	
S3 : zone Ui de l'ancienne entreprise Depeaux, réinvestie par le teillage du Neubourg	

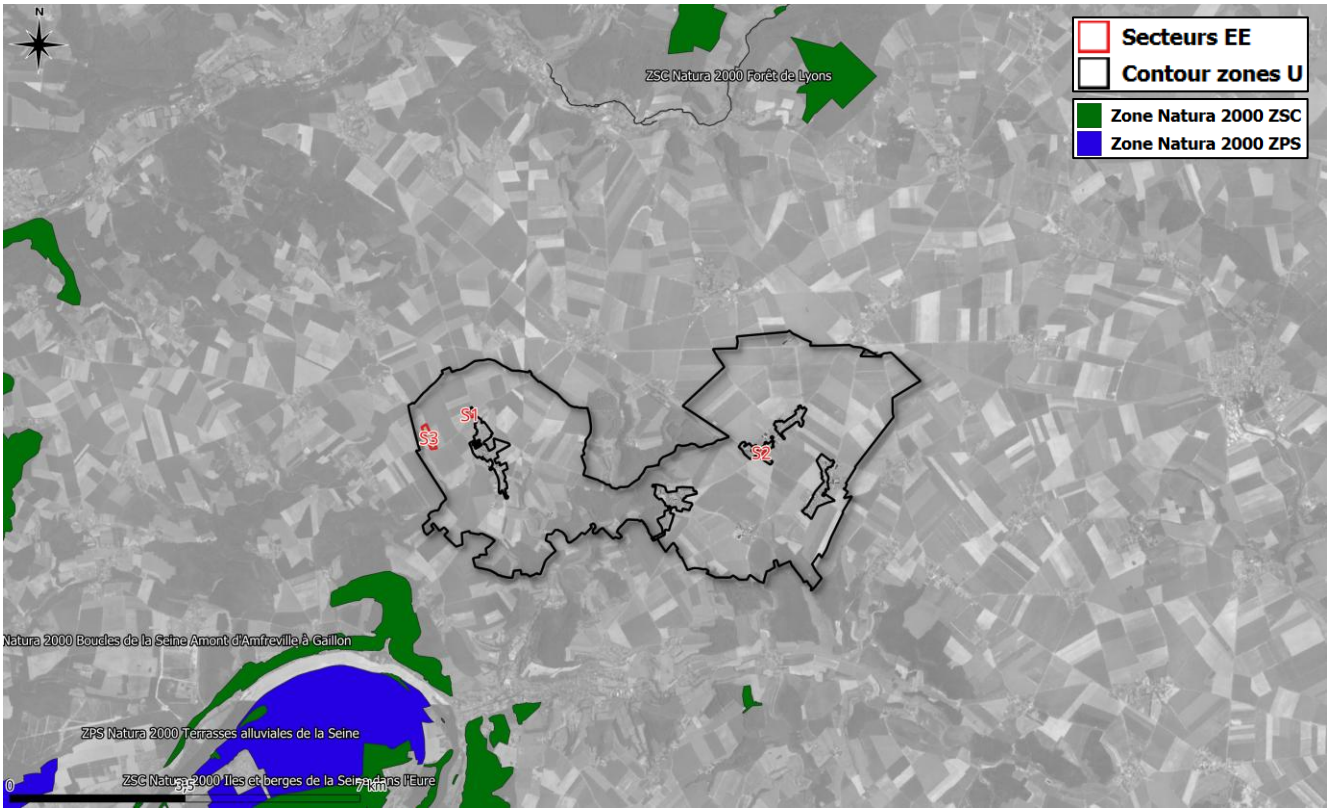
V.4. Incidence sur les zones Natura 2000

Il n'y a pas de zone Natura 2000 à Frenelles en Vexin. En conséquence, **il ne peut y avoir d'incidences directes sur les zones Natura 2000**.

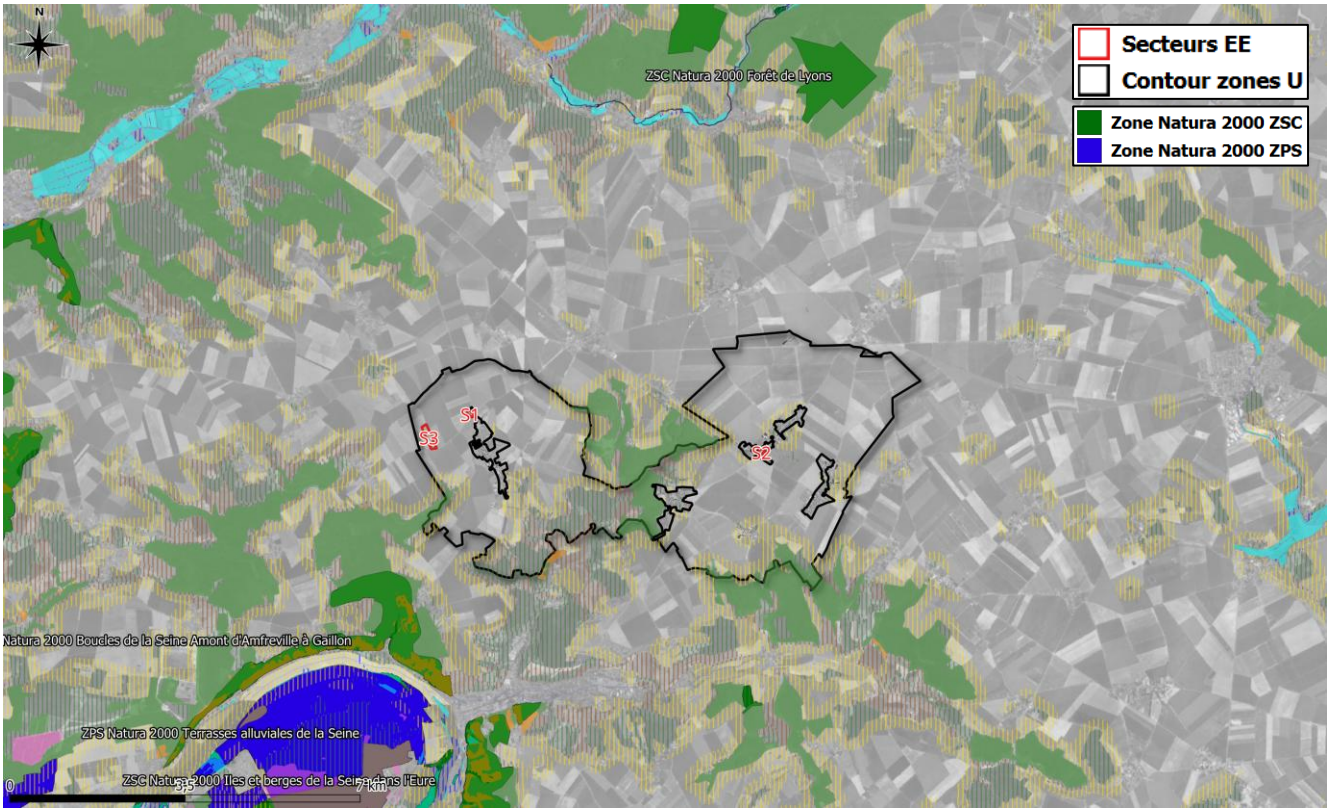
Mais l'importance des zones Natura 2000, principal instrument de la politique européenne en matière d'environnement et de biodiversité, appelle à élargir le champ de vue afin de prendre en compte les **sites Natura 2000 proches** sur lesquels des incidences indirectes pourraient être détectées :

- ZSC (zone spéciale de conservation) Natura 2000 des « boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon » (FR2300126). C'est la zone la zone la plus proche ;
- ZSC (zone spéciale de conservation) Natura 2000 des « îles et berges de la Seine dans l'Eure » (FR2302007) ; cette ZSC est située en arrière de la ZSC des « boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon », côté Seine) ;
- ZPS (zone de protection spéciale) Natura 2000 des « terrasses alluviales de la Seine » (FR2312003) ; cette ZPS est située en arrière de la ZSC des « boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon », côté Seine) ;
- ZSC (zone spéciale de conservation) Natura 2000 de « la forêt de Lyons » (FR2300145).

Les illustrations suivantes montrent la localisation de ces zones Natura 2000, et la manière dont elles sont interconnectées avec le territoire de Frenelles en Vexin par la trame verte et bleue régionale (source SRCE / DREAL).



Localisation des zones Natura 2000 et des secteurs à enjeux



Localisation des zones Natura 2000, de la trame verte et bleue et des secteurs à enjeux

Les secteurs à enjeux sont éloignés des zones Natura 2000 :

Éloignement	ZSC	ZPS
S1	3,4 km	5,3 km
S2	4,5 km	8,2 km
S3	2,5 km	4,5 km
Zones U	2,5 km	4,1 km

D'un **point de vue géographique**, l'éloignement des secteurs à enjeux avec les zones Natura 2000 présentes autour de Frenelles en Vexin limite fortement les possibilités d'interactions.

L'absence de relais écologiques vers la forêt de Lyons amène à écarter la ZSC Natura 2000 de « la forêt de Lyons » de cette analyse : aucun corridor de biodiversité n'a été identifié au nord de Frenelles en Vexin dans la trame verte et bleue régionale (cf. illustration ci-dessus).

Par contre, l'analyse mérite d'être poussée davantage pour les ZSC Natura 2000 des « boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon » et des « îles et berges de la Seine dans l'Eure », ainsi que pour la ZPS Natura 2000 des « terrasses alluviales de la Seine », car elles sont reliées à Frenelles en Vexin par les corridors de biodiversité de la trame verte et bleue régionale, dans la vallée sèche, au sud de Léomesnil et au sud-ouest de Fresne-l'Archevêque (cf. illustration ci-dessus).

ZSC (zone spéciale de conservation) Natura 2000 des « boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon » (FR2300126)

C'est la zone la plus proche de Frenelles en Vexin. Elle s'étend sur 2 102 hectares, dont 567 hectares de pelouses sèches, végétations sur sols rocailleux et éboulis calcaires de grand intérêt biologique.

Le caractère abrupt et la nature crayeuse des coteaux favorisent la présence de pelouses sèches à orchidées et de hêtraies à houx, jacinthes et lauréoles. C'est sur les éboulis de ces falaises crayeuses que pousse la violette de Rouen (Viola hispida) et sur les pelouses sèches que se développe la biscutelle de Neustrie (Biscutella neustriaca), espèces endémiques de la vallée de la Seine, c'est-à-dire qu'on ne les trouve nulle part ailleurs dans le monde. Elles sont par ailleurs protégées au niveau national et européen.

L'objectif du site Natura 2000 réside principalement dans la conservation des pelouses. Il s'agit d'un enjeu local, avec peu de lien avec les projets menés à Frenelles en Vexin.

Les terrasses alluviales, localisées à l'intérieur des méandres de la Seine, présentent une mosaïque de pelouses uniques au nord de la France, qui se développent sur des sols pauvres en nutriment. Sur ces pelouses nichent, à même le sol, des oiseaux rares et menacés comme l'œdicnème criard ou le petit gravelot. Ces pelouses constituent des terrains de chasse pour les chauves-souris, dont les populations sont aujourd'hui en déclin, et dont certaines hivernent dans les cavités des coteaux voisins. On y croise des amphibiens comme la grenouille agile, le crapaud calamite et le triton crêté. Les 66 hectares de pelouses sur terrasses doivent donc être préservés du fait de leur rareté et de leur intérêt écologique. Au-delà de l'enjeu local de préservation des milieux désignés au titre du site Natura 2000, il est important de relever la présence d'oiseaux et de chiroptères. Ces espèces sont susceptibles de se déplacer sur de longues distances, y compris à Frenelles en Vexin, où elles pourront trouver nourriture et abri au sein des éléments relais de la trame verte et bleue locale.

Cette trame verte et bleue locale est constituée d'un réseau de forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, vergers, pelouses et propriétés paysagères, qui ont fait l'objet d'inventaires complets dans le cadre de l'élaboration du PLU. Les mesures de protections mises en place par le règlement du PLU sur ces éléments inventoriés visent leur conservation, ce qui aura une incidence positive sur le cadre naturel aux abords de la zone Natura 2000.

Le projet de PLU prévoit une consommation foncière maîtrisée : extension limitée à 4,0 hectares d'ENAF, soit 0,14% de la superficie communale. Il faut souligner l'effort important consenti par la collectivité sur cet enjeu, avec un objectif de consommation foncière en forte baisse par rapport à la surface des zones à urbaniser des anciens documents d'urbanisme des communes déléguées. De

plus, l'aménagement des zones en extension devra s'accompagner de nouvelles plantations d'essences locales, afin qu'elles participent aux continuités écologiques autour des villages. Ainsi, on peut affirmer que les secteurs à enjeux, et plus globalement le projet de PLU de Frenelles en Vexin, n'auront qu'une incidence négligeable sur la zone Natura 2000 des « boucles de la Seine amont d'Amfreville à Gaillon ».

ZSC (zone spéciale de conservation) Natura 2000 des « îles et berges de la Seine dans l'Eure »

L'enjeu majeur pour cette zone porte sur la préservation des dernières forêts alluviales des bords de Seine pour une superficie de 112 hectares. Il s'agit d'un enjeu local, avec peu de lien avec les projets menés à Frenelles en Vexin.

L'analyse menée sur les effets indirects du PLU de Frenelles en Vexin peut être reconduite ici-aussi (conclusion identique : incidence négligeable).

ZPS (zone de protection spéciale) Natura 2000 des « terrasses alluviales de la Seine »

Les terrasses alluviales de la Seine ont été désignées au titre de la directive « Oiseaux » zone de protection spéciale en 2006 pour la présence d'un oiseau menacé de disparition, l'œdicnème criard et de nombreux oiseaux d'eau.

Au-delà de l'enjeu local de préservation des milieux désignés au titre du site Natura 2000, la présence d'oiseaux susceptibles de se déplacer sur de longues distances, y compris à Frenelles en Vexin, est essentielle à la compréhension des incidences indirectes.

Comme pour les zones précédentes, la protection des éléments relais de la trame verte et bleue locale (forêts, bosquets, alignements d'arbres, arbres isolés, mares, vergers, pelouses et propriétés paysagères) et les efforts pour placer la commune sur une trajectoire vertueuse en matière de consommation foncière (forte réduction par rapport aux zonages constructibles des anciens documents d'urbanisme des communes déléguées) sont certainement porteurs d'effets positifs sur l'environnement aux abords de la zone Natura 2000, et pour le moins de nature à neutraliser les potentielles incidences sur la zone Natura 2000.

En conclusion, le PLU de Frenelles en Vexin n'aura pas d'incidence directe sur les zones Natura 2000, puisqu'elles sont situées à distance de la commune. Les effets indirects peuvent être qualifiés de négligeables (voire positifs pour les mesures de protection du patrimoine naturel).

VI. Suivi du PLU

Les indicateurs retenus pour évaluer les incidences de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme sur l'environnement sont présentés ci-après :

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Sources
Paysages naturels et environnement	Freiner l'artificialisation des sols	Limitation de la consommation de l'espace	Densité des constructions supérieure à 15 log./ha	Tous les 6 ans	Commune / permis d'aménager
	Préserver le patrimoine naturel	Espaces boisés classés	Surface des forêts inventoriées par le PLU ayant été conservées (EBC)	Tous les 6 ans	Commune
		Bosquets	Surface des bosquets inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Haies et alignements d'arbres	Linéaire de haies et d'alignements d'arbres inventoriés par le PLU ayant été conservé (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Arbres isolés	Nombre d'arbres isolés inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Vergers	Nombre de vergers inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Propriétés paysagères	Nombre de parcs de propriétés paysagères inventoriées par le PLU ayant été conservés (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Mares	Nombre de mares inventoriées par le PLU ayant été conservées (L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
		Pelouses	Surface des pelouses inventoriées par le PLU ayant été conservées (EBC + L151-23)	Tous les 6 ans	Commune
Patrimoine bâti et architectural	Respect de la qualité architecturale de la ville	Qualité de l'architecture	Nombre de permis refusés pour des raisons architecturales (avis défavorable)	Tous les 6 ans	Commune
	Conservation du patrimoine	Patrimoine inventorié par le PLU (L151-19)	Nombre d'éléments inventoriés par le PLU ayant été conservés (L151-19)	Tous les 6 ans	Commune
	Économie d'énergie dans les bâtiments	Amélioration des performances énergétiques	Nombre de rénovations performantes engagées	Tous les 6 ans	Commune

Thèmes	Objectifs	Impacts suivis	Indicateurs	Fréquence	Sources
		des constructions existantes	(bâtiment basse consommation)		
		Intégration de dispositifs de production d'énergies renouvelables	Nombre d'installation de panneaux solaires, pompes à chaleur, chaudière biomasse, etc.	Tous les 6 ans	Commune
Cadre de vie	Développement des mobilités douces	Itinéraires de mobilités douces	Linéaire de voies douces ayant été (ré)aménagé	Tous les 6 ans	Commune
	Qualifier les entrées de ville	Qualité des entrées de ville	L'image des entrées de Frenelles en Vexin depuis la D6014 a-t-elle été améliorée ?	Tous les 6 ans	Commune
	Améliorer les services publics	Équipements publics	Une maison médicale a-t-elle été réalisée ?	Tous les 6 ans	Commune
	Maintenir le dynamisme social	Lutte contre le déclin démographique et le vieillissement de la population	L'accueil de population est-il en phase avec les projections (+49 habitants en 15 ans, soit environ 3 par an)	Tous les 6 ans	Commune
Risques, nuisances et ressources	Prendre en compte les risques dans les réflexions d'aménagement	Risques d'inondation	Recensement des incidents liés aux inondations	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune
		Risques d'effondrement de cavités souterraines	Recensement des incidents liés aux cavités	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune
		Dégradations liées au retrait-gonflement des argiles	Recensement des incidents liés au retrait-gonflement des argiles	Tous les 6 ans et en cas de catastrophe naturelle	Commune