



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale  
après examen au cas par cas dispensant de la réalisation d'une  
évaluation environnementale la modification du plan local  
d'urbanisme de Freneuse (78)**

n°MRAe IDF-2020-5190

## **La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,**

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu la décision du Conseil d'État N° 400420 en date du 19 juillet 2017 annulant les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés des 12 mai 2016, 17 avril 2018, 28 juin 2018, 30 avril 2019, 18 octobre 2019 et 11 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 31 octobre 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, annulant et remplaçant la décision du 12 juillet 2018 sur le même objet ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Freneuse en vigueur ;

Vu la demande relative à la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale de la modification du PLU de Freneuse, reçue le 19 novembre 2019 ;

Vu la délégation générale et permanente donnée à Jean-Paul Le Divenah ou, en son absence, à un autre membre permanent du CGEDD, membre titulaire ou suppléant de la MRAe, le 14 juin 2018, pour les décisions portant modification de PLU ;

Considérant que le PLU de Freneuse en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale et d'un avis de l'autorité environnementale en date du 11 avril 2016<sup>1</sup> ;

Considérant que la modification du PLU de Freneuse consiste à classer en zone d'urbanisation future « 1AU » un secteur agricole de 2,5 hectares environ actuellement classé en zone d'urbanisation conditionnelle « 2AU » en vue de réaliser un projet de nouveau quartier résidentiel développant 35 logements par hectare compatible avec les dispositions du schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) en la matière ;

Considérant que ledit site à urbaniser n'intercepte aucun périmètre de protection ou d'inventaire relatif aux milieux naturels, aux zones humides, au paysage, au patrimoine, aux risques ou aux nuisances ;

Considérant que la présente décision ne préjuge pas des suites qui pourraient être données aux éventuelles saisines de l'autorité environnementale sur les projets, y compris dans le cadre de l'examen eu cas par cas tel que prévu à l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification du PLU de Freneuse n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

## DÉCIDE

### Article 1er :

La modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Freneuse n'est pas soumise à évaluation environnementale.

### Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le PLU peut être soumis par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de PLU de Freneuse modifié est exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme viennent à évoluer de manière substantielle.

1 cf. [http://www.drice.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis\\_de\\_l\\_Ae\\_sur\\_la\\_revision\\_du\\_POS\\_de\\_Freneuse\\_en\\_vue\\_de\\_l\\_approbation\\_d\\_un\\_PLU.pdf](http://www.drice.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_de_l_Ae_sur_la_revision_du_POS_de_Freneuse_en_vue_de_l_approbation_d_un_PLU.pdf)

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

Fait à Paris, le 16 janvier 2020

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah

Voies et délais de recours

La décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif, préalable au contentieux et suspensif du délai de recours contentieux, ou contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant, approuvant ou adoptant le plan, schéma, programme ou document de planification.

MAIRIE DE FRENEUSE

14 DEC. 2020

ARRIVEE COURRIER

Direction des Affaires Economiques

Nos réf. : RK/SU/GM – 111.2020

Affaire suivie par : Gaëtan MARIANY

[g.mariany@cm-yvelines.fr](mailto:g.mariany@cm-yvelines.fr)

**Madame le Maire**

**Mairie**

**89, rue Charles de Gaulle**

**78840 FRENEUSE**

Versailles, le 30 novembre 2020

**Objet : Avis sur la modification du PLU**

Madame le Maire,

Vous m'avez notifié le projet de modification de votre document d'urbanisme. L'ensemble des modifications portées à ma connaissance n'impacte pas de façon significative l'exercice de l'activité artisanale en place. Par conséquent, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat des Yvelines n'émet pas d'objection sur le projet transmis.

Veillez agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées

**Le Président**



**Ronan KERAUDREN**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

**CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DES YVELINES**

19, avenue du Général Mangin 78008 Versailles Cedex · Tél. : 01 39 43 43 43 · Fax : 01 39 43 43 20

[www.cm-yvelines.fr](http://www.cm-yvelines.fr) · [cm-78@cm-yvelines.fr](mailto:cm-78@cm-yvelines.fr)

SIRET 187 809 033 00017 - APE 9411 Z

Décret n° 2004-1164 du 2 novembre 2004.



**PRÉFET  
DES YVELINES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

MAIRIE DE FRENEUSE, Versailles, le

21 DEC. 2020

17 DEC. 2020

ARRIVEE COURRIER

Service de la Planification, de l'Aménagement,  
et de la connaissance des Territoires / UP

Affaire suivie par : Pascale DEVIGNES

Tél. : 01 30 84 32 28

Mél. : [pascale.devignes@yvelines.gouv.fr](mailto:pascale.devignes@yvelines.gouv.fr)

Réf : spact\_up\_20201204\_mairie\_freneuse\_avlsmodifn°2\_prefV2

Madame Ghislaine HAUETER

Maire de Freneuse

Hôtel de ville

89 rue Charles de Gaulle

78840 FRENEUSE

Madame le maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Freneuse visant notamment à :

- Modifier le règlement graphique pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU située rue Colette Lamaison et la reclasser en zone 1AU ;
- Créer un règlement pour la zone 1AU ;
- Modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui couvre le secteur 1AU afin de préciser les objectifs d'aménagement.

Le PLU ayant été approuvé il y a moins de 9 ans et la densité de l'OAP étant conforme au SDRIF (35 logements/hectare), l'ensemble de ces dispositions n'appelle pas de remarques.

Mes services restent à votre disposition pour toute information ou conseil.

Je vous prie d'agréer, Madame le maire, l'expression de mes respectueux hommages.

Le Sous-Préfet

MAIRIE DE FRENEUSE

22 DEC. 2020

ARRIVEE COURRIER



**Yvelines**  
Le Département

Rambouillet, le 17 décembre 2020

**MADAME GHISLAINE HAUETER**  
**MAIRE DE FRENEUSE**  
**HOTEL DE VILLE**  
**89 RUE CHARLES DE GAULLE**  
**78840 FRENEUSE**

Direction générale des services  
Territoire d'action départementale  
Terres d'Yvelines  
Affaire suivie par : Mickaël LE BIHANIC  
Téléphone : 01 61 31 29 68  
Mail : mlebihanic@yvelines.fr

Madame le Maire,

Par courrier du 13 novembre 2020, la commune de Freneuse a notifié au Département pour avis, en référence notamment à l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n°2 de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une zone d'environ 2,5 ha située au Nord de la rue Colette Lamaison (ancien Chemin de Bonnières à Méricourt), pour y créer un nouveau quartier à vocation d'habitat d'environ 95 logements.

Pour répondre à cet objectif, la commune souhaite :

- modifier le règlement graphique (reclassement d'une zone 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation était soumise à l'évolution du PLU, en une zone 1AU ouverte directement),
- créer un règlement pour la nouvelle zone 1AU,
- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 qui couvre ce secteur (« Chemin de Bonnières à Méricourt ») afin de préciser les objectifs d'aménagement.

Dans son avis du 6 avril 2016 sur le projet de PLU de Freneuse (avant qu'il ne soit approuvé le 25/11/2016), le Département, en substance :

- d'une part indiquait que la diversification du parc d'habitat inscrite dans le PLU pour faciliter les parcours résidentiels s'inscrivait en cohérence avec les orientations du Schéma départemental d'Aménagement et de Développement Equilibré des Yvelines (SDADEY 2006).
- d'autre part demandait d'intégrer, dans le cadre de l'OAP n° 1, pour le secteur 2AU, de grands principes d'aménagement (type de bâti, densité visée,...) et de valorisation de la liaison verte Nord/Sud contribuant, sur la commune, à la préservation de l'arc de biodiversité d'intérêt régional reliant la Seine au massif de Rambouillet, susceptible d'être menacée à terme par l'avancée des fronts urbains (en particulier le long des RD113 et RD37).

En référence notamment à cet avis et dans le contexte du PLU en vigueur, le Département souscrit aux principales évolutions de la modification n°2 du PLU en cohérence avec ces orientations :

- la programmation d'une opération d'habitat prévoyant au moins 25% de logements locatifs sociaux (LLS) et une part de logements autres qu'individuels (jusqu'à 70%), renforçant et diversifiant le parc de logements de la commune et plus largement celui du pôle d'appui du développement Bonnières/Freneuse identifié au SDADEY,
- une densité minimale brute de 35 logements par hectare qui, bien que susceptible d'être quelque peu relevée, permet de relativement limiter l'extension urbaine sur les espaces agricoles,
- la création d'une frange végétale entre l'opération et l'espace agricole, ainsi que le maintien d'un espace boisé, participant à l'aménagement qualitatif du site et à son intégration paysagère,
- la localisation préférentielle des logements collectifs et/ou intermédiaires à l'ouest de la zone à proximité d'aménités urbaines (équipements notamment scolaires, centre commercial,...),
- la création d'un maillage réservé aux modes doux et à la gestion des eaux pluviales dans le quartier, et la réalisation d'une voie douce sécurisée le long de la rue Colette Lamaison.

Toutefois, quelques dispositions appellent des observations et suggestions :

- Concernant la programmation de logements :

Il serait souhaitable de clarifier la notion de « logements intermédiaires » dans l'POAP n°1, où elle semble employée en réalité pour désigner une morphologie des constructions (« individuel groupé ») en complémentarité aux maisons « individuelles » et immeubles « collectifs », et de bien distinguer ce qui semble relever de la « morphologie », de ce qui peut, le cas échéant, relever plutôt d'une « typologie » de « produit-logement » (« intermédiaire »).

En effet, les dispositifs « d'investissement locatif intermédiaire » (destiné aux particuliers) ou de « logement intermédiaire » (destiné aux acteurs institutionnels), plus particulièrement destinés en Ile-de-France à certaines zones dites « tendues » (dont la zone B1 à laquelle appartient Freneuse) visent l'émergence d'un segment de niveau de loyer compris entre l'offre sociale et l'offre privée classique. Ce parc permet de diversifier l'habitat sur certains territoires où des écarts entre loyers sociaux et loyers libres sont importants.

Le Département est favorable à la fois à une certaine diversité « morphologique » (présence possible « d'individuel groupé ») comme « typologique » (présence éventuelle de « logements intermédiaires »,...) dans la zone.

Par ailleurs, la rédaction actuelle des « objectifs minimum de logements », dans le tableau de la partie « programme » de l'OAP (« au plus 70% de logements intermédiaires ou collectifs ») ne permet pas d'exclure la réalisation de 100% de logements individuels, ce qui n'est pas souhaitable.

Afin de la rendre plus claire, il peut être suggéré d'indiquer, à côté des dispositions déjà indiquées et à maintenir pour l'individuel (au moins 30%) et les LLS (au moins 25%) :

- une fourchette mini/maxi pour les logements « collectifs » et « individuels groupés » (par ex. 40%/70% des logements au total),
- la mention d'une possibilité d'accueil de produits-logements dits « intermédiaires », souhaités à côté du parc social et du parc privé. Un taux plafond pourrait éventuellement en être fixé par la commune (d'ordre indicatif, voire prescriptif), sachant qu'il ne paraît toutefois pas souhaitable d'imposer un seuil minimal spécifiquement pour les logements intermédiaires (pour ne pas risquer de mettre en difficulté la sortie même de l'ensemble de l'opération, notamment dans sa dimension sociale) ni de fixer un plafond supérieur à 40% au regard de la localisation de la zone et de la part minimale de LLS déjà fixée.

- Concernant la qualité environnementale et paysagère:

Il est indiqué dans l'OAP qu'un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre sur la frange Est du site pour soigner la transition avec l'espace agricole ouvert, disposition en effet souhaitable.



Toutefois, un traitement paysager qualitatif peut être suggéré également en frange Sud de la zone IAU, en vis-à-vis de la Zone d'Activité Economique qui la jouxte au-delà du Chemin de Bonnières à Méricourt.

Ponctuellement, une végétalisation « en épaisseur » vis-à-vis des quelques locaux d'activités les plus prégnants de cette ZAE, à mentionner notamment sur le schéma de l'OAP, serait susceptible de masquer partiellement la ZAE pour les habitants du futur quartier, et pourrait contribuer également, à une échelle fine, au maintien de l'arc de biodiversité Nord/Sud précédemment évoqué.

- Concernant le réseau routier départemental:

La rue Colette Lamaison (ancien chemin de Bonnières à Méricourt) débouche à l'Est sur le RD 37 via un cédez le passage situé hors agglomération et à l'Ouest sur le RD 113 au sein d'un carrefour à feux classé en agglomération.

Les projets correspondants à ce développement résidentiel devront faire l'objet d'une étude de desserte et d'impacts sur les conditions de circulation dans le cadre de leur instruction. Les mesures ou éventuels aménagements qui s'avèreraient nécessaires sur le domaine public départemental devront être étudiés en concertation avec les services gestionnaires et portés financièrement par les différents pétitionnaires au prorata des générations de trafics liées à leurs opérations immobilières.

Dans le cadre général, pour tout projet, qu'il soit communal ou privé, situé sur ou à proximité du réseau départemental (RD 37, RD 113), les interfaces avec le réseau départemental devront faire l'objet de concertation avec le Service Territorial Yvelines Vallée de Seine de l'Etablissement Public Interdépartemental 78-92 et leurs réalisations devront faire l'objet de délivrances de permissions de voirie par ce même service

Le Département n'a pas d'autre observation relative à cette modification du PLU de Freneuse.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU lorsqu'il sera définitivement approuvé, dans la mesure du possible sous format numérique.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de mes sincères salutations.

La Directrice du Territoire  
d'Action Départementale Terres d'Yvelines



Isabelle Cissé



N° 2019/051

**EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL  
MUNICIPAL**

**DATE DE CONVOCATION**

**27 septembre 2019**

L'an deux mille dix-neuf,  
Le trois octobre à vingt heures trente,  
Les membres du Conseil Municipal légalement  
convoqués se sont réunis, en séance publique,  
sous la présidence de Didier JOUY, Maire de  
Freneuse.

**Etaient présents : MM. Didier JOUY, Patrick  
WINIESKI, Florence RAMIREZ, Guy  
DEFLINE, Anne FRANCHI, Yves PRUVOT,  
Jocelyne GAUTHEROT, Laurence FOUCHER,  
Annie BUSATA, Anne-Marie CRESTE, Nordine  
MESSAR, Seydina MBAYE, Létitia ANTONA,  
Corinne MANGEL.**

Formant la majorité des membres en exercice.

**NOMBRE DE CONSEILLERS**

En Exercice	25
Présents	14
Votants	19

**Absents ayant donné pouvoir (article L. 2121-20  
du Code Général des Collectivités Territoriales) :**  
MM. Rémi CLAUSNER a donné pouvoir à  
Jocelyne GAUTHEROT, Jean-Michel  
PELLETIER a donné pouvoir à Guy DEFLINE,  
Maryse VADIMON a donné pouvoir à Didier  
JOUY, Estelle BAUDRY a donné pouvoir à  
Patrick WINIESKI, Vincent RADET a donné  
pouvoir à Anne FRANCHI.

**Absents n'ayant pas donné pouvoir :**  
MM. René CORNIERE, Ali DJEBRI, Jean  
EONDA, Christine RIET, Joëlle HAMICHE,  
Virginie LAMBOTTE.

**OBJET :**

**Ouverture de la zone  
2AU à l'urbanisation**

Madame Anne-Marie CRESTE a été élue  
secrétaire de séance.

Accusé de réception en préfecture  
078-217802552-20191003-DEL051-DE  
Date de télétransmission : 10/10/2019  
Date de réception préfecture : 10/10/2019

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;

**Vu** le Code de l'urbanisme et notamment son article L. 153-38 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2016 ;

Le Maire rappelle les dispositions de l'article L. 153-38 qui subordonne la modification du plan local d'urbanisme, visant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, à une délibération motivée afin de justifier « l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».

**Considérant** la nécessité d'ouvrir la zone 2AU du chemin de Bonnières à Méricourt au regard des éléments suivants :

- Le PLU de Freneuse approuvé en 2016, a fixé un objectif d'augmentation de population 1% par an à l'horizon 2025,
- Pour cela, le PLU prévoit la construction de 26 logements par an entre 2015 et 2025, soit un objectif total de 260 logements environ,
- L'analyse du foncier communal réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU montre que le potentiel de construction en densification était de 90 à 110 logements dans le secteur des Balloches (selon la densité choisie), et de 34 logements environ dans les dents creuses (le potentiel total est de 69 logements, et il est estimé que 50% de ce potentiel sera comblé en 2025),

Par ailleurs, il est estimé que 30 logements peuvent être construits en réhabilitation/rénovation de bâtiments existants,

- La zone 2AU du chemin de Bonnières à Méricourt est la seule zone d'extension prévue par le PLU,
- Une opération est en cours de réalisation sur le secteur des Balloches : le nouveau quartier du Clos du Val Guyon est en cours de commercialisation (112 logements). Ainsi le principal potentiel de densification de la commune sera prochainement comblé.

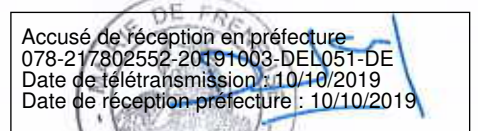
Par conséquent, afin de poursuivre la production de logements sur la période 2020-2025, et d'atteindre les objectifs fixés par le PLU à l'horizon 2025, il est nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU du chemin de Bonnières à Méricourt.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à la majorité des suffrages exprimés, (Pour : 16 voix ; abstentions : MM. CRESTE, ANTONA, MANGEL)**

**Approuver** la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du chemin de Bonnières à Méricourt conformément à l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme,  
Freneuse, le 3 octobre 2019

Le Maire,  
Didier JOUY



DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

27 novembre 2020

N° E20000065 /78

LE PRÉSIDENT PAR INTERIM DU TRIBUNAL  
ADMINISTRATIF

**Décision désignation commissaire**

**CODE : type 1**

Vu enregistrée le 23 novembre 2020, la lettre par laquelle le Maire de la commune de FRENEUSE demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Freneuse ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

## DECIDE

**ARTICLE 1** : M. Michel FAURE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à la commune de FRENEUSE et à M. Michel FAURE.

Fait à Versailles, le 27 novembre 2020

Le président par interim,

*S. D.*

Sébastien Davesne

