

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E



PROCÈS-VERBAL DE SÉANCE DU CONSEIL MUNICIPAL

Département de la Seine-Maritime

COMMUNE de LA FRENAYE

L'an **deux mil vingt cinq, le seize octobre**, à **18h00**, le Conseil Municipal de la commune de **LA FRENAYE**, **régulièrement convoqué**, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale, sous la présidence de **M. Christophe TETREL**.

Étaient présents : M. Christophe TETREL, M. François BASQUIN, M. Marc TOCQUEVILLE, M. Gilles HANRYON, M. Jean-Paul THIBOUT, Mme Muriel FRADET, Mme Carmen CASTAGNET, M. Sébastien LAMBERT, Mme Nathalie LIEHRMANN, M. Rénald MABILLE, Mme Claudie REINHOLD, Mme Joëlle SIEURIN, M. Yannick THIAULT, Mme Pierrette JARLEGAN, Mme Marie-Josèphe MARY-DIT-BOULAY-DELABRIERE, Mme Valérie HAUCHECORNE.

Étaient absents excusés : M. Cyrille LE RUN, Mme Emmanuelle VALLERY.

Étaient absents non excusés : Mme Patricia RENOU.

Procurations : M. Cyrille LE RUN en faveur de M. Yannick THIAULT, Mme Emmanuelle VALLERY en faveur de M. Rénald MABILLE.

Secrétaire : M. Jean-Paul THIBOUT.

DÉLIBÉRATION N°MA-001-2025-056 : Demande de réunion à huis clos - Décision du conseil municipal

En vertu des dispositions de l'article L.2121-18 du code général des collectivités territoriales, le conseil municipal peut décider qu'une séance ne sera pas publique et qu'il siégera à huis clos.

Ainsi à la demande de trois membres ou du maire, le conseil municipal peut décider, sans débat, à la majorité absolue des membres présents ou représentés, du recours au huis clos.

Compte tenu du caractère stratégique pour le développement de la commune des projets de délibération, Monsieur le Maire propose aux membres du conseil municipal de bien vouloir autoriser la poursuite de la séance à huis clos.

Vu l'article L.2121-18 du code général des collectivités territoriales,

Vu la demande de réunion à huis clos formulée par Monsieur le Maire,

Le conseil municipal est invité à autoriser la poursuite de la séance du conseil municipal à huis clos.

Après en avoir délibéré, le conseil municipal adopte.

Adopté par 18 voix pour, 0 abstention et 0 contre

18 VOTANTS
18 POUR
0 CONTRE
0 ABSTENTION

DÉLIBÉRATION N°MA-001-2025-057 : Promesse de vente du terrain hameau des Géants

Le Maire expose ;

Fin 2023, la société ALTEAME avait porté un intérêt pour l'acquisition des terrains cadastrés A252 et A726 pour une surface de 15 256 m² au prix de 360 000€.

Une promesse de vente avait été signée en juin 2024 en ce sens, à l'étude notariale Grandpierre pour une durée de deux ans.

Pour faire suite à l'avis défavorable rendu par RTE en février 2025 sur le dossier du permis d'aménager, de nouvelles dispositions sont à mettre en place, dont une nouvelle promesse de vente pour les terrains concernés, aux-mêmes conditions de prix de vente.

A ce jour, ALTEAME souhaite toujours acquérir ces parcelles, même si le délai d'intervention est repoussé de deux à trois ans, afin que RTE procède au remplacement des pylônes.

Cette promesse de vente est conditionnée à deux autres promesses de vente pour des terrains situés Plaine des Géants, que souhaite acquérir ALTEAME.

La société ALTEAME propose de signer une promesse de vente unilatérale sur les base des éléments suivants :

* Prix : 360 000 € nets vendeurs

* Echancier de paiement : 100% à l'acte authentique

* Conditions suspensives :

- Obtention d'un permis d'aménager de minimum 12 lots de terrains à bâtir et 1 macro lot purgé du recours de tiers et du retrait administratif.
- Absence de cavité souterraine.
- Absence de pollution au sol.
- Non opposition au Dossier Loi sur l'Eau.
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement.
- Obtention d'un accord avec un bailleur social pour le macro-lot d'environ 2700m2.
- Absence de fouilles archéologiques. Cette condition suspensive pourra être retirée si la commune est en mesure de fournir l'attestation de levée de la présomption archéologique de la D.R.A.C. (direction régionale des affaires culturelles).

* Délais de la promesse : 48 mois

Dès la signature du permis par la Ville, l'affichage sera effectué pour permettre de déclencher la purge des délais de recours et de retrait, d'une durée juridique ne pouvant excéder 3 mois.

Après obtention du certificat de non recours et d'absence de retrait, il pourra être procédé à la régularisation de l'acte de vente authentique.

Le Maire demande aux membres du conseil municipal de se prononcer sur la présente délibération.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L442-1 à L442-14,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** le projet de promesse de vente à ALTEAME, en vue de la cession du lot à bâtir, correspondant aux parcelles A252 et A726, au prix de 360 000€.

- **D'autoriser** Monsieur le Maire à prendre tout acte et à signer tout document permettant l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 18 voix pour, 0 abstention et 0 contre

18 VOTANTS
18 POUR
0 CONTRE
0 ABSTENTION

DÉLIBÉRATION N°MA-001-2025-058 : Promesse de vente d'une parcelle de terrain plaine des Géants

Le Maire expose ;

La société ALTEAME, basée à Isneauville, porte intérêt pour les terrains cadastrés A176 en partie et A232 en partie, situés plaine des Géants, d'une surface de 13 650 m².

La société ALTEAME propose de signer une promesse de vente unilatérale avec la commune de La Frenaye sur la base des conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis d'aménager de minimum 19 lots de terrains à bâtir : construction libre constructeur, purgé des recours des tiers et du retrait administratif.
- Absence de cavité souterraine.
- Absence de pollution au sol.
- Non opposition au Dossier Loi sur l'Eau.
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement.
- Obtention de la garantie financière d'achèvement de travaux.
- Absence de fouilles archéologiques.

Délai de la promesse de vente : 24 mois (de octobre 2025 à octobre 2027)

Dès la signature du permis par la Ville, l'affichage sera effectué pour permettre de déclencher la purge des délais de recours et de retrait, d'une durée juridique ne pouvant excéder 3 mois.

Après obtention du certificat de non recours et d'absence de retrait, il pourra être procédé à la régularisation de l'acte de vente authentique.

Le prix de la cession du lot A176 en partie est fixé à 225 000 €.

Si cette proposition recueille votre accord, je vous propose d'adopter la présente délibération.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L442-1 à L442-14,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** le projet de promesse de vente à ALTEAME, en vue de la cession du lot à bâtir, correspondant à la parcelle A176 en partie et A232 en partie, au prix de 225 000€.
- **D'autoriser** Monsieur le Maire à prendre tout acte et à signer tout document permettant l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 14 voix pour, 3 abstentions et 1 contre

18 VOTANTS
14 POUR
1 CONTRE
3 ABSTENTIONS

DÉLIBÉRATION N°MA-001-2025-059 : Promesse de vente d'une parcelle de terrain plaine des Géants

Le Maire expose ;

La société ALTEAME, basée à Isneauville, porte intérêt pour les terrains cadastrés A232 en partie, situés plaine des Géants, d'une surface de 8 980 m².

La société ALTEAME propose de signer une promesse de vente unilatérale avec la commune de La Frenaye sur la base des conditions suspensives suivantes :

- Obtention d'un permis d'aménager de minimum 14 lots de terrains à bâtir : construction libre constructeur, purgé des

recours des tiers et du retrait administratif.

- Absence de cavité souterraine.
- Absence de pollution au sol.
- Non opposition au Dossier Loi sur l'Eau.
- Obtention d'une garantie financière d'achèvement.
- Obtention de la garantie financière d'achèvement de travaux.
- Absence de fouilles archéologiques.

Délai de la promesse de vente : 4 ans (de octobre 2025 à octobre 2029)

Dès la signature du permis par la Ville, l'affichage sera effectué pour permettre de déclencher la purge des délais de recours et de retrait, d'une durée juridique ne pouvant excéder 3 mois.

Après obtention du certificat de non recours et d'absence de retrait, il pourra être procédé à la régularisation de l'acte de vente authentique.

Le prix de la cession du lot A232 en partie est fixé à 260 000 €.

Si cette proposition recueille votre accord, je vous propose d'adopter la présente délibération.

Vu le Code Général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2241-1,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L442-1 à L442-14,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, décide :

- **D'approuver** le projet de promesse de vente à ALTEAME, en vue de la cession du lot à bâtir, correspondant à la parcelle A232 en partie, au prix de 260 000€.

- **D'autoriser** Monsieur le Maire à prendre tout acte et à signer tout document permettant l'exécution de la présente délibération.

Adopté par 17 voix pour, 0 abstention et 1 contre

18 VOTANTS

17 POUR

1 CONTRE

0 ABSTENTION

DÉLIBÉRATION N°MA-001-2025-060 : Définition des zones d'accélération pour les énergies renouvelables sur la commune de La Frenaye - Rectification pour "erreur matérielle"

Le Maire expose ;

La loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables vise à accélérer le développement des énergies renouvelables de manière à lutter contre le changement climatique et préserver la sécurité d'approvisionnement de la France en électricité. L'article 15 de la loi a introduit dans le code de l'énergie un dispositif de planification territoriale à la main des communes. D'ici la fin de l'année 2023, les communes sont invitées à identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable.

En application de l'article L141-5-3 du code de l'énergie, ces zones sont définies, pour chaque catégorie de sources et de types d'installation de production d'énergies renouvelables : éolien terrestre, photovoltaïque, méthanisation, hydroélectricité, géothermie, en tenant compte de la nécessaire diversification des énergies renouvelables en fonction des potentiels du territoire concerné et de la puissance des projets d'énergies renouvelables déjà installée.

La zone d'accélération illustre la volonté de la commune d'orienter préférentiellement les projets vers des espaces qu'elle estime adaptés. Ces projets pourront bénéficier de mécanismes financiers incitatifs. En revanche, pour un projet, le fait d'être situé en zone d'accélération ne garantit pas la délivrance de son autorisation ou de son permis. Le projet doit dans tous les cas respecter les dispositions réglementaires applicables. Un projet peut également s'implanter en dehors des zones d'accélération. Dans ce cas, un comité de projet sera obligatoire. Ce comité inclura les différentes parties prenantes concernées par un projet d'énergie renouvelable, dont les communes limitrophes.

Dans le cas où les zones d'accélération au niveau régional sont suffisantes pour atteindre les objectifs régionaux de

développement des énergies renouvelables, la commune peut définir des zones d'exclusion de ces projets.

La commune délibère au moins aux étapes suivantes :

- Identification des zones d'accélération et transmission au référent préfectoral (2° du II de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie).
- Avis conforme sur la cartographie établie à l'échelle départementale (2e alinéa du III de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie).

Elle peut également délibérer lors de l'identification de zones complémentaires en réponse à la demande du référent préfectoral (3e alinéa du III de l'article L 141-5-3 du code de l'énergie).

Vu la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, notamment son article 15,

Mr Le Maire présente les zones identifiées comme zones d'accélération pour le développement des énergies renouvelables ainsi que les arguments ayant conduit à ces propositions de zones.

Les zones concernées sont les suivantes :

- **Photovoltaïque sur toiture / ombrière** : toute la commune
- **Photovoltaïque au sol** : parcelle située à Fontaineval - Projet Kronos Solar

Parcelle	Surface (m2)
C70	32800
C73	36500
C72	18060

- **Bois-énergie**

- 1) Bâtiments communaux : Espace Charles Gaudu, Espace Marcel Cocagne, Ecoles et Gymnase
- 2) Parc d'activité de la Boissière
- 3) Résidence Simone Signoret (RPA)

Cf carte annexée à la présente délibération

Conformément à la loi, une consultation du public a été effectuée du 1er au 30 avril sur le site internet de la commune et à l'accueil de la mairie.

Les habitants ont été invités à rendre leur avis sur papier libre à retourner directement en mairie ou sur un registre mis à disposition à l'accueil de la mairie de La Frenaye.

Aucune remarque, ni aucun avis ont été rendus.

Mr le Maire soumet cette proposition de zones à délibération.

Où l'exposé de Mr le Maire et après avoir délibéré le conseil municipal :

- **DEFINIT** comme zones d'accélération des énergies renouvelables de la commune les zones proposées figurant dans la présente délibération.
- **VALIDE** la transmission de la cartographie de ces zones à Mr le sous-préfet, référent préfectoral à l'instruction des projets d'énergies renouvelables et des projets industriels nécessaires à la transition énergétique, du département de Seine-Maritime, ainsi qu'à Caux Seine Agglo.
- **VALIDE LE PRINCIPE** de l'intégration de ces zones dans le document d'urbanisme de la commune dès que la cartographie départementale sera arrêtée, en application du II de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

Adopté par 18 voix pour, 0 abstention et 0 contre

18 VOTANTS
18 POUR
0 CONTRE
0 ABSTENTION

INFORMATION : Point Caux Seine Agglo

- Le PLUI serait approuvé début décembre 2025.
- Le commissaire enquêteur a relevé 9 remarques pour La Frénaye (en cours de traitement avec CSA urba).

INFORMATION : Point commune

- **Enfance Jeunesse**
 - Emploi civique obtenu
 - Commission cantine en décembre avec les parents d'élève
 - Réunion avec les maires et la CAF. Le travail fait par la commune sera repris par la CAF. La commune devrait recevoir une subvention exceptionnelle (spot).
 - Taux de remplissage de la crèche : 19 berceaux sur 20
- **CCAS** : repas de Noël du 7 décembre : un maximum d'élus est le bienvenu.
- **Sécurité** : la première caméra de vidéo-protection a été installée sur l'asile et tournée vers la mairie, seconde phase en 2026.
Deux bâches posées pour la défense incendie
- **Finances** : le calendrier du budget primitif 2026 a été publié avec un vote du CM fin février.
- **Travaux** : la seconde phase du relamping EP est terminée.

INFORMATION : Questions et remarques des élus

Délibération N°2 : projet Les géants

Cette promesse de vente fige le projet dans sa configuration actuelle. Elle lie Altéame et la commune pour que le maire puisse signer la convention RTE des études de remplacement des pylônes. Car en cas de modification des études due à la commune ou à Altéame, RTE serait dans son droit de demander une contribution financière à la commune.

Délibération N°3 : première phase du projet La Plaine des Géants

Les remarques et constats de certains conseillers sont les suivants :

- La densification des parcelles est importante. Le maire a répondu que cela correspond à la demande actuelle (notamment des primo-accédants) de petits terrains moins chers pour obtenir les prêts bancaires et moins difficiles à entretenir.
- La proposition de prix par Altéame est conforme au prix du marché.
- La promesse de vente de ce terrain semble précipitée sans avoir produit plusieurs variantes. Le maire confirme que c'est un accord passé avec Altéame pour tenir compte des sommes engagées (70 K€ environ) par ce promoteur sur le projet des Géants et obtenir son engagement pour la continuité de celui-ci. La perte aurait pu être d'un peu moins de 200 000 € pour la commune qui avait acquis les parcelles comme réserve foncière de terrains à bâtir.

Les trois promesses de vente sont inséparables.

- La rue des saules est étroite et inondable en cas d'orage. Le maire rappelle qu'un trottoir est prévu dans le projet pour accéder au cimetière et que l'étude sur l'eau revisitera les capacités d'écoulement de la route pour éviter son inondation.
- Un conseiller regrette que La Frénaye s'agrandisse toujours au détriment du caractère villageois. Le maire rappelle que La Frénaye est une commune centre avec des services, écoles et commerces dimensionnés pour une commune bien plus grande et que tout cela il faut bien le financer par des impôts fonciers nouveaux et des taxes d'aménagement.

Délibération N°4 : seconde phase du projet La Plaine des Géants

- Parait moins dense que la première phase.

Le présent procès-verbal est arrêté en date du 20 octobre 2025

Signature Maire, M. Christophe TETREL

Signature M. Jean-Paul THIBOUT.



