

DOCUMENT DE TRAVAIL

I-B. RAPPORT DE
PRÉSENTATION-
JUSTIFICATIONS
DES CHOIX

Le Mesnil-Simon
Plan Local d'Urbanisme
PLU



TABLE DES MATIERES

Justification des choix retenus pour établir le projet démographique et ses besoins en foncier..... 5

I. La réflexion autour des hypothèses de développement démographique et de l'habitat à l'horizon 2035 5

- 1.1. Rappel des tendances démographiques récentes 5
- 1.2. La démarche itérative : les différentes pistes explorées à travers la révision du PLU.....5

II. Les réponses apportées au projet retenu pour la démographie et l'habitat..... 16

- 2.1. Rappel de l'analyse du potentiel de foncier densifiable pour la construction de logements.....16
- 2.2. Les besoins en foncier et projets supplémentaires pour atteindre l'objectif retenu17
- 2.3. Bilan18

Justifications et compatibilité du document d'urbanisme et de ses pièces19

I. Le cadre réglementaire autour de la révision du PLU du Mesnil-Simon 19

II. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur19

- 2.1. La compatibilité du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADDET 19
- 2.2. La compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.....49
- 2.3. La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux.....60

III. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....83

- 3.1. Rappel des grandes orientations du PADD..... 83
- 3.2. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme par le PADD 83

IV. Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et les règles applicables.....89

- 4.1. La présentation des différentes zones du PLU.....89
- 4.2. La traduction réglementaire des orientations du PADD91
- 4.3. Les autres règles et limitations de l'usage du sol 103

V. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leur justification 105



5.1. Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU.....106

5.2. Justification de l'élaboration des OAP.....107

VI. Justification des différents sous-secteurs et prescriptions définis à travers le règlement119

6.1. Les emplacements réservés119

6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC).....120

6.3. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager121

6.4. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager121

6.5. Le risque lié aux inondations par coulées de boue et mouvements de terrain.....122

6.6. Le risque lié au retrait et gonflement d'argiles...122

La consommation des espaces naturels, agricoles, et forestiers.....123

I. Rappel de la consommation foncière observée entre 2011 et 2024123

II. L'impact du PLU sur la consommation foncière
124

2.1. Surface des zones du PLU.....124

2.2. La consommation foncière prévue à travers le PLU
126

Analyse de l'impact du PLU sur l'environnement.....129

Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU.....129

I. Rappel du contexte réglementaire129

II. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU du Mesnil-Simon.....129



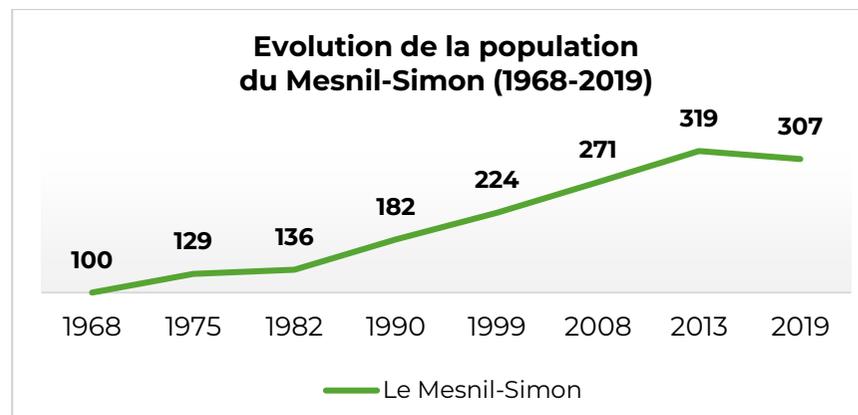
JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET SES BESOINS EN FONCIER

I. La réflexion autour des hypothèses de développement démographique et de l'habitat à l'horizon 2035

1. 1. Rappel des tendances démographiques récentes

On peut observer deux phases distinctes dans l'évolution récente de la population du Mesnil-Simon :

- Entre 1968 et 2013, la commune a vu sa croissance démographique être continue avec une population qui a plus que triplé en 45 ans (+219%) ;
- Entre 2013 et 2019, on observe une légère diminution de la population communale (-23 habitants, -4%).



Source : Insee RP2019

1. 2. La démarche itérative : les différentes pistes explorées à travers la révision du PLU

Avant de retenir un scénario de développement démographique à travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune du Mesnil-Simon s'est penchée sur plusieurs hypothèses distinctes, en tenant compte pour chacune de valeurs invariables servant de base à l'élaboration du projet communal.

La révision du PLU s'est ainsi appuyée sur les valeurs chiffrées les plus à jour et qui étaient alors mises à disposition par l'Insee au moment de l'élaboration du projet, à savoir les données du recensement Insee de l'année 2019. Cette base de données est par ailleurs la dernière base complète (démographie, habitat, économie, équipements, mobilités,



...) dont disposait la commune du Mesnil-Simon au moment de la révision de son Plan Local d'Urbanisme. En effet, les données issues des recensements complets fournis par l'Insee correspondant systématiquement à l'année N-3 (3 ans avant l'année de publication des données).

1.2.1. Préambule : les composants mathématiques d'un scénario démographique

Les scénarios démographiques explorés à travers l'élaboration du PLU du Mesnil-Simon se basent sur la méthode suivante :

- 1) Déterminer la valeur du « point d'équilibre » (ou « point mort ») sur la période 2008-2019, correspondant à l'estimation du nombre de logements nécessaires pour permettre un maintien du nombre d'habitants sur la commune. Ce calcul se base sur les facteurs suivants :
 - Le renouvellement du parc de logements existants ;
 - Le desserrement des ménages ;
 - La variation des résidences principales, secondaires et des logements vacants ;
- 2) Tenir compte de données invariables et devant être intégrées à l'hypothèse générale, à savoir :
 - Le nombre de logements construits depuis l'année du dernier recensement (2019) ;
 - Le nombre de logements en projets au moment de l'élaboration du projet de PLU ;

- 3) Etablir une hypothèse pour le point d'équilibre attendu sur la période à venir (2019-2035).

1.2.2. Le bilan des récentes évolutions démographiques : préalable incontournable à l'élaboration d'un projet démographique cohérent

Avant d'établir des pistes de développement démographique pour les années à venir, l'étude s'est attachée à faire le bilan des facteurs d'évolution du nombre de logements sur la commune du Mesnil-Simon sur une période récente. Au moment de la finalisation du projet de PLU, les chiffres démographiques les plus récents mis à disposition de la commune étaient ceux du recensement Insee de 2019. Les bases de données ainsi utilisées sont donc celles du RP2019.

La première partie du rapport de présentation du PLU fait état de l'analyse socio-démographique pour la période 2008-2019 (cf. Document 1.1. Diagnostic).

Rappel principales évolutions constatées pour la démographie et l'habitat au Mesnil-Simon entre 2008 et 2019

Pour rappel, ces évolutions sont les suivantes :

- Evolution démographique : +66 habitants
- Taille moyenne des ménages : passage de 2,89 à 2,77 pers/ménage



- Evolution du nombre de logements : +37 logements
- Augmentation du nombre de résidences principales : +29 log.
- Diminution du nombre de résidences secondaires : -3 log.
- Augmentation du nombre de logements vacants : +11 log.

Le « point d'équilibre » relevé entre 2008 et 2019

Le calcul du point d'équilibre 2008-2019 est expliqué à travers les tableaux suivants :

A : le renouvellement du parc ancien

1 - Le renouvellement du parc de logements existants au Mesnil-Simon entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	INSEE	202	239	37	P
Constructions neuves	SITADEL et liste PC commune	-	-	12	N
Renouvellement (neuf-variation) (évolution 2008-2019, N-P)				-25	R

B : le desserrement des ménages

2 - Le desserrement des ménages au Mesnil-Simon entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Taille moyenne des ménages (C/B)	INSEE	2,89	2,77	-0,12	A
Nombre de ménages	INSEE	180	206	26	B
Population des résidences principales	INSEE	502	568	66	C
Desserrement (C 2008 / A 2019) - (C 2008 / A 2008)				8	D



C : la vacance du parc « sous-occupé »

3 - La variation des typologies de résidences et de la vacance de logements au Mesnil-Simon entre 2008 et 2019					
Données	Source	2008	2019	Evol 2008-2019	
Nombre total de logements	INSEE	202	239	37	P
Nombre de résidences principales	INSEE	176	205	29	RP
Taux de résidences principales	INSEE	87,1%	85,8%		TRP
Nombre de résidences secondaires	INSEE	18	15	-3	RS
Taux de résidences secondaires	INSEE	8,9%	6,3%		TRS
Nombre de logements vacants	INSEE	8	19	11	LV
Taux de logements vacants	INSEE	4,0%	7,9%		TLV
Variation (évolution nombre log. vacants et rés. Secondaires, RS+LV)				8	V

D : le Point d'Equilibre

Bilan du point d'équilibre et de l'effet démographique relevé sur la variation du nombre de logements au Mesnil-Simon entre 2008 et 2019				
Données	Source	2008-2019	Par an	
Point d'Equilibre (R+D+V)	Géostudio	-9	-1	PE
Effet démographique (P-PE)	Géostudio	28	3	ED

En conclusion : entre 2008 et 2019, 9 logements ont été produits en plus de ce qui aurait été nécessaire en théorie pour maintenir la population à un niveau équivalent (« point d'équilibre »). En effet, le parc immobilier du Mesnil-Simon a augmenté de 37 logements entre 2008 et 2019. Or, d'après les calculs effectués, seulement 28 auraient suffi sur cette période pour répondre à l'augmentation démographique constatée (« effet démographique »). Les logements produits en renouvellement du parc existant ont ainsi permis de produire davantage de logements que ce qui était nécessaire en théorie pour répondre au « point d'équilibre », si bien qu'ils ont contribué à soutenir eux aussi la hausse de population.

1.2.3 Les données invariables à prendre en compte

Le projet démographique retenu par le PADD est issu d'un travail de réflexions mené par les élus du territoire. Ce travail se base sur les données Insee 2019 qui étaient alors les plus récentes à disposition des élus.

Chaque scénario envisagé établi un nombre total de logements nécessaires pour répondre à l'évolution démographique projetée. Un nombre total de logements duquel il faut déduire :

- Le nombre de logements construits entre 2019 et 2023 (inclus) : 3 logements ;



- Le nombre de logements en projets en 2024 : 8 logements (8 permis de construire pour la construction d'autant de maisons individuelles) ;
- Soit un total de 11 logements à déduire du nombre total de logements nécessaires pour la période 2019-2035, permettant d'obtenir le nombre de logements restants à produire pour répondre au projet démographique retenu.

en 2035 (2,77 en 2019, 2,89 en 2008), soit un rythme de desserrement de -0,4%/an (-0,38%/an entre 2008 et 2019). En considérant que la commune du Mesnil-Simon, de caractère rural, va continuer à attirer des familles avec enfants, ce qui permet d'estimer que la densité moyenne des ménages va demeurer au-dessus des 2,5 pers/mén d'ici 10 ans.

1.2.4 L'hypothèse retenue pour le point d'équilibre attendu sur la période 2019-2035

Les paramètres retenus pour établir l'estimation du point d'équilibre sur la période 2019-2035 sont les suivants :

- 1) Un renouvellement du parc immobilier à peu près équivalent à la période passée : une vingtaine de logements produits en renouvellement du parc existant d'ici à 2035 ;
- 2) La poursuite de la baisse du taux de résidences secondaires : 6% estimés d'ici à 2035 (contre 6,3% en 2019 et près de 8,9% en 2008) ;
- 3) Un retour à un taux « normal » de logements vacants : 6% estimés d'ici à 2035 (contre 7,9% en 2019 et 4% en 2008) ;
- 4) La poursuite d'un desserrement des ménages à un rythme équivalent à la période passée : une taille moyenne des ménages de 2,6 pers/ménage

1.2.5 Différentes pistes envisagées pour l'évolution du nombre d'habitants

Hypothèse 1 : « Maintien de la population ». Il est ici question d'une hypothèse de croissance démographique atone, avec le maintien jusqu'en 2035 des 568 habitants recensés en 2019.

Hypothèse 2 : « Maintien de la croissance démographique relevée entre 2008 et 2019 ». Cette hypothèse illustre le nombre de logements qui seraient nécessaires pour suivre le rythme de hausse du nombre d'habitants mesuré sur la période antérieure (+1,13%/moy/an). Le gain de population est ainsi estimé à +112 habitants entre 2019 et 2035.

Hypothèse 3 : « Croissance démographique modérée ». Cette hypothèse se base sur le fait que la commune du Mesnil-Simon a vu son nombre d'habitants légèrement diminuer durant la seconde partie des années 2010. Plus récemment, durant le début des années 2020, la commune a vu son nombre d'habitants repartir à la hausse d'après les chiffres annuels communiqués par l'Insee. C'est pourquoi cette troisième hypothèse se



base sur le retour à une croissance démographique plus modérée que ce qu'elle était durant les années 2000 et jusqu'au début des années 2010, à savoir une hausse moyenne annuelle de +0,80%, soit une augmentation totale d'environ 77 habitants sur la période 2019-2035.



SC 1

MAINTIEN DE LA POPULATION

	2008	Variations 2008 à 2019	2019	Variation annuelle 2019 à 2035	2035
PARAMETRES					
Population communale	502		568		568
Croissance annuelle		1,13%		0,00%	
Population des ménages	502		568		568
Taille moyenne des ménages	2,89		2,77		2,60
Taux de desserrement		-0,38%		-0,40%	
Parc logements	202	37	239		248
Résidences principales	176	87%	205	86%	218
Résidences secondaires	18	8,9%	15	6,3%	15
Logements vacants	8	4,0%	19	7,9%	15
Renouvellement logements		-25			-20
Variations estimées 2019-2035					
(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE		28			0
(B) POINT D'EQUILIBRE (1+2+3+4)		-9			-11
(1) RENOUVELLEMENT LOGEMENTS		-25			-20
(2) VARIATION RESIDENCES SEC		-3			0
(3) VARIATION LOGEMENTS VAC		11			-4
(4) DESSERREMENT MENAGES		8			13
(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES 2019-2035 => (A+B)		18			-11
(D) Nombre de logements construits de 2019 à 2022 (inclus)					<u>3</u>
(E) Coups partis (permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, ...)					<u>8</u>
Nombre de logements à construire entre 2025 et 2035 => (C-D-E)					-22

Sources :

Données INSEE 2008 et 2019

Calculé à partir des données Sitadel et des données fournies par la commune

Variables ajustables - estimations



SC 2

MAINTIEN DE LA CROISSANCE DE POPULATION OBSERVEE ENTRE 2008 ET 2019

	2008	Variations 2008 à 2019	2019	Variation annuelle 2019 à 2035	2035
PARAMETRES					
Population communale	502		568		680
Croissance annuelle		1,13%		1,13%	
Population des ménages	502		568		680
Taille moyenne des ménages	2,89		2,77		2,60
Taux de desserrement		-0,38%		-0,40%	
Parc logements	202	37	239		297
Résidences principales	176	87%	205	86%	261
Résidences secondaires	18	8,9%	15	6,3%	18
Logements vacants	8	4,0%	19	7,9%	18
Renouvellement logements		-25			-20
Variations estimées 2019-2035					
(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE		28			43
(B) POINT D'EQUILIBRE (1+2+3+4)		-9			-5
1) RENOUVELLEMENT LOGEMENTS		-25			-20
2) VARIATION RESIDENCES SEC		-3			3
3) VARIATION LOGEMENTS VAC		11			-1
4) DESSERREMENT MENAGES		8			13
(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES 2019-2035 => (A+B)		18			38
(D) Nombre de logements construits de 2019 à 2022 (inclus)					<u>3</u>
(E) Coups partis (permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, ...)					<u>8</u>
Nombre de logements à construire entre 2025 et 2035 => (C-D-E)					27

Sources :

Données INSEE 2008 et 2019

Calculé à partir des données Sitat et des données fournies par la commune

Variables ajustables - estimations



1.2.6 Le scénario retenu pour le projet démographie/habitat

Les élus ont choisi de retenir le scénario n°3 qui prend en compte les évolutions récentes constatées sur la commune.

Ce scénario table donc sur une croissance démographique modérée (+0,80%/an), inférieure à celle observée sur la moyenne des onze années entre 2008 et 2019 (+1,13%/an), mais supérieure à la période 2013-2019 (-0,7%/an) et dans la continuité de la tendance constatée depuis 2020 avec le retour d'une hausse du nombre d'habitants.

La volonté des élus est à la fois de favoriser l'accueil de nouveaux habitants et une hausse sensible de la population, sans pour autant menacer la pérennité des équipements publics, au premier rang desquels figurent l'école et la station d'épuration des eaux usées.

C'est pourquoi :

- Le scénario 1 (maintien de la population autour de 570 habitants) ne peut pas être retenu : à la fois car il ne correspond pas à la volonté des élus, mais aussi car, comme le démontre le tableau présenté précédemment, le cumul de l'évolution projetée pour le desserrement des ménages, du renouvellement dans le parc existant et des projets de constructions déjà lancés ou entrepris depuis 2019 représente déjà 11 logements de plus que le minimum théorique pour répondre au « point d'équilibre » et au maintien de la population. En résumé, dans ce contexte et sous

réserve que les paramètres envisagés (desserrement des ménages, évolution des résidences secondaires et logements vacants, renouvellement du parc) suivent cette tendance, la population du Mesnil-Simon ne peut qu'augmenter car soutenue notamment par des projets de constructions déjà lancés.

- Le scénario 2 représente à la fois une hausse de population (+112 habitants) et un nombre de logements à produire entre 2019 et 2035 (38) qui sont jugés comme étant trop élevés au regard notamment de la capacité de la station d'épuration des eaux usées. La volonté des élus est par ailleurs de maintenir un certain équilibre pour le fonctionnement de l'école existante, sans favoriser d'ouverture de classe supplémentaire mais plutôt en maintenant un nombre d'élèves suffisant pour soutenir le fonctionnement actuel.
- Le scénario 3 est donc celui qui présente le meilleur équilibre à la vue du projet communal, avec une hausse mesurée du nombre d'habitants et un nombre de logements à produire entre 2019 et 2035 (23) qui demeure raisonnable. Ce dernier chiffre est par ailleurs compatible avec la tendance fixée par le Programme Local de l'Habitat de l'Agglo du Pays de Dreux, à savoir de produire une vingtaine de nouveaux logements sur la commune du Mesnil-Simon.



Ainsi avec un taux d'occupation des ménages estimé à 2,6 personnes en 2035, le besoin en logements pour soutenir la croissance démographique projeté est estimé à 30 unités.

Les besoins liés au « point d'équilibre » seraient quant à eux négatifs (-7). Cela signifie que le maintien de la population au même niveau est ici impossible. En effet, avec la prévision du nombre de logements produits en renouvellement du parc (20 log), la hausse de population est inévitable.

C'est pourquoi il convient de déduire ce résultat du « point d'équilibre » du nombre de logements à produire pour répondre à « l'effet démographique » afin de pouvoir identifier le nombre de logements nouveaux à produire réellement pour répondre au scénario retenu (+0,8%/an). Le total de logements à produire sur la période 2019-2035 est alors estimé à environ 23 unités.

De ce total, il convient enfin de déduire les données invariables présentées précédemment, à savoir : d'une part 3 logements construits entre 2019 et 2023, d'autre part 8 logements en projet en 2024. Ainsi, le reste à produire d'ici 2035 s'établit à environ 12 logements



SC R

CROISSANCE MODEREE DE LA POPULATION

	2008	Variations 2008 à 2019	2019	Variation annuelle 2019 à 2035	2035
PARAMETRES					
Population communale	502		568		645
Croissance annuelle		1,13%		0,80%	
Population des ménages	502		568		645
Taille moyenne des ménages	2,89		2,77		2,60
Taux de desserrement		-0,38%		-0,40%	
Parc logements	202	37	239		282
Résidences principales	176	87%	205	86%	248
Résidences secondaires	18	8,9%	15	6,3%	17
Logements vacants	8	4,0%	19	7,9%	17
Renouvellement logements		-25			-20
Variations estimées 2019-2035					
(A) EFFET DEMOGRAPHIQUE		28			30
(B) POINT D'EQUILIBRE (1+2+3+4)		-9			-7
1) RENOUVELLEMENT LOGEMENTS		-25			-20
2) VARIATION RESIDENCES SEC		-3			2
3) VARIATION LOGEMENTS VAC		11			-2
4) DESSERREMENT MENAGES		8			13
(C) TOTAL LOGEMENT NECESSAIRES 2019-2035 => (A+B)		18			23
(D) Nombre de logements construits de 2019 à 2022 (inclus)					3
(E) Coups partis (permis de construire, certificats d'urbanisme opérationnels, ...)					8
Nombre de logements à construire entre 2025 et 2035 => (C-D-E)					12

Sources :

Données INSEE 2008 et 2019

Calculé à partir des données Sivadrel et des données fournies par la commune

Variables ajustables - estimations



II. Les réponses apportées au projet retenu pour la démographie et l'habitat

Le scénario démographique retenu implique un besoin de production de près de 12 logements sur la période 2024-2035, après avoir déduit du besoin brut (2019-2035) les logements déjà produits entre 2019 et 2023 (inclus), ainsi que les logements en projets au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU.

Pour répondre à cet objectif de production nette de 12 logements, il convient de mettre en évidence le nombre de logements constructibles en densification de l'enveloppe urbaine existante, à travers la mobilisation des dents creuses et des parcelles dites « mutables », avant d'en déduire les éventuels besoins supplémentaires en foncier.

2.1. Rappel de l'analyse du potentiel de foncier densifiable pour la construction de logements

Cette analyse est proposée à travers la première partie du rapport de présentation du PLU (cf. Document 1a. / DIAGNOSTIC TERRITORIAL / II. Etat initial de l'environnement / 2. 7. Environnement général et évolution du bâti / 2. 7. 5. La consommation d'espaces et le potentiel constructible / b. L'analyse du foncier

potentiellement densifiable et son équivalent théorique en logements).

Pour rappel, les conclusions de l'analyse sont les suivantes :

- une estimation globale de 11 logements constructibles en dents creuses, parcelles bâties divisibles et parcelles mutables (après prise en compte de la rétention foncière) ;
- 3 logements construits entre 2019 et 2022 ;
- 8 logements en cours de constructions ou autorisés (coups partis) au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU ;
- Soit un total de **22 logements**.

Les secteurs couverts par les orientations d'aménagement et de programmation « rue de Genainville est – secteur centre », « rue de Genainville est – secteur sud », « rue de Champagne » et « route de Tilly » ne sont pas pris en compte dans ce calcul. Le potentiel en logements (15) représenté par ces sites est considéré comme faisant partie du potentiel en renouvellement du parc existant, exposé à travers le scénario démographie/habitat retenu par les élus de la commune. Ce scénario mise sur la production de 20 logements en renouvellement du parc d'ici à 2035, ce qui va un peu au-delà du potentiel représenté par ces quatre sites et laisse la possibilité d'envisager la création de logements au sein d'autres bâtis existants.



2.3. Bilan

Le cumul entre :

- L'estimation du potentiel de logements constructibles en densification des zones UA et UC (11 logements) ;
- Le nombre de logements attendus à travers l'aménagement de la zone 1AU de la rue du Marronnier (2 logements) ;
- Les logements produits entre 2019 et 2022 incluse (3 logements) ;
- Les logements en cours de constructions ou autorisés (coups partis) au moment de l'arrêt du projet de révision du PLU (8 logements) ;

doit permettre d'atteindre la production d'environ 24 logements d'ici à 2035. Un chiffre compatible avec l'objectif d'une vingtaine de logements fixé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



JUSTIFICATIONS ET COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME ET DE SES PIECES

I. Le cadre réglementaire autour de la révision du PLU du Mesnil-Simon

La commune du Mesnil-Simon, située en Région Centre, est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire, approuvé en février 2020 et modifié en octobre 2023 (modification approuvée par arrêté préfectoral en décembre 2023).

Situé sur le bassin versant de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, la commune est également intégrée au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, approuvé par arrêté préfectoral en avril 2022.

Mesnil-Simon est membre de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. De ce fait, la commune est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en juin 2019.

La démonstration suivante fait état des points sur lesquels le PLU apporte une réponse en compatibilité avec le cadre réglementaire supra-communal.

II. La compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur

2.1. La compatibilité du PLU avec les règles générales du fascicule du SRADDET

2.1.1. Présentation

Le SRADDET est élaboré à échelle régionale. Il s'agit d'un document stratégique, opérationnel et prospectif qui fixe des objectifs à moyen et longs termes en matière :

- d'équilibre et d'égalité des territoires et de désenclavement des territoires ruraux ;
- de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols ;
- d'habitat ;
- d'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, d'intermodalité, de développement des transports de personnes et de marchandises (y compris de développement et de localisation des constructions logistiques), de développement et de localisation des constructions logistiques. Il définit aussi la stratégie régionale en matière aéroportuaire ;
- d'air, de lutte contre le changement climatique, de maîtrise et de valorisation de l'énergie, de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de récupération (y compris sur les installations de production de biogaz) ;



- de protection et de restauration de la biodiversité,
- de prévention et de gestion des déchets.

Approuvé en février 2020 et modifié en octobre 2023 (modification approuvée par arrêté préfectoral en décembre 2023), le SRADDET Centre-Val de Loire trace les grandes lignes de la politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme défendue par la Région et intègre pour cela de nombreuses dispositions. Le document fixe ainsi un certain nombre de règles à travers son volet « fascicule » et avec lesquelles les documents d'urbanisme locaux (PLU, PLUi, Carte Communale) doivent respecter une notion de « compatibilité ».



2.1.2. La compatibilité du PLU du Mesnil-Simon avec les règles générales du SRADET qui s'appliquent à lui

Parmi les règles générales développées à travers le fascicule du SRADET adopté en 2020 et modifié en 2023, une partie sont véritablement transposables à travers l'application du PLU du Mesnil-Simon. Certaines règles traitent en effet de thématiques et d'objectifs qui ne sont pas applicables au territoire de la commune.

Les règles et objectifs du SRADET applicables au PLU du Mesnil-Simon sont les suivants :

Règles du SRADET	Objectifs de référence / associés	Traduction par le Plan Local d'Urbanisme
R04: En vue de préserver les espaces agricoles et forestiers, identifier les secteurs agricoles et sylvicoles pouvant faire l'objet d'une protection renforcée	Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires	Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2) vise à préserver les espaces forestiers et à encadrer la construction au sein des zones agricoles. De plus, il donne pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement (Axe 3, Objectif 9). Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha). Les zones retenues par le règlement graphique en extension urbaine sur des terres agricoles et naturelles représentent un total de 1,7ha, soit une réduction de la consommation de ces espaces de près de 42% et qui va au-delà de l'objectif fixé par le PADD. Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles au sein du territoire ainsi qu'une zone Ap bénéficiant de règles particulières de protection renforcée. Concernant les espaces forestiers, le règlement graphique identifie également des zones naturelles qui intègrent des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.



		<p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire ainsi qu'une zone Ap bénéficiant de règles particulières de protection renforcée. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p>
<p>R05 : Prioriser l'optimisation du potentiel foncier identifié dans les espaces déjà urbanisés et équipés</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 2, Objectif 5), notamment en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie. En lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles portée par le même objectif.</p> <p>Le règlement graphique intègre la zone 1AU qui est localisée en continuité avec l'espace bâti du hameau du Haut Arbre. Cette zone reste très limitée en superficie et poursuit une logique d'urbanisation cohérente et mesurée. Le règlement du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU). Ainsi, les estimations de consommation d'espaces NAF liés au présent zonage envisage la consommation de 1,7ha maximum en extension au sein des zones U et 1AU, soit une superficie totale très limitée et cohérente avec les espaces urbanisés adjacents et la volonté de maintenir une population équivalente au sein de la commune.</p> <p>Le règlement du PLU encadre l'aménagement de la zone 1AU afin que celle-ci soit destinée en priorité à l'habitat. Elle permet néanmoins d'autres destinations telles que</p>



		<p>l'artisanat, le commerce de détail, la restauration ou l'hébergement touristique mais uniquement sous conditions.</p> <p>La zone 1AU est également couverte par une OAP qui définit les règles d'aménagement de ce site, permettant ainsi de cadrer l'évolution future de cet espace non urbanisé actuellement.</p> <p>Enfin, quatre OAP sur six concernent des parcelles déjà urbanisées, où des bâtiments sont déjà existants, allant dans le sens de la réutilisation des espaces urbanisés plutôt que de recourir à de l'extension et de l'artificialisation nouvelle.</p>
<p>R06 : Définir une part minimale de l'offre nouvelle de logements en renouvellement urbain et réhabilitation de l'existant</p>	<p>Obj 2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	<p>A travers la production de logements projetées dans les années à venir sur la commune, Le Mesnil-Simon répond aux ambitions du SCoT et du PLH portés par l'Agglo du Pays du Dreux. La commune contribue ainsi à son niveau à l'effort de création de logements partagé à l'échelle du bassin de vie.</p> <p>Le PADD donne pour objectif de maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural (Axe 2, Objectif 4), notamment en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement urbain. Ainsi, ces objectifs impliquent la production d'une vingtaine de nouveaux logements, à la fois en renouvellement urbain et en extension de l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>Le règlement graphique identifie quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U.</p>



		<p>Les OAP prévoient la réhabilitation de plusieurs corps de ferme, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'aménagement au sein de ces secteurs, imposant la réutilisation des bâtiments déjà existants sur la plupart des secteurs couverts par une OAP. De plus, il interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU), favorisant ainsi la densification et le renouvellement urbain.</p>
<p>R07: Définir les objectifs de densité de logements pour les opérations d'aménagement</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	<p>Comme mentionné précédemment, le PADD donne pour objectif de maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural (Axe 2, Objectif 1), notamment en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement urbain mais également en extension.</p> <p>Le règlement graphique intègre six OAP. Au sein de chacune d'elles, des densités sont appliquées de manière à maîtriser l'accueil de nouveaux habitants et à encadrer les projets d'aménagement au sein de ces secteurs.</p> <p>Les OAP définissent ainsi un nombre de logements maximum autorisés sur chaque site couvert, dont deux font référence à une densité correspondante au bâti environnant. La définition d'un nombre de logements maximum induit, par extension, une densité nette à respecter sur ces secteurs.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'aménagement au sein de ces secteurs, imposant la</p>



		réutilisation des bâtiments déjà existants sur la plupart des secteurs couverts par une OAP.
R08 : Intégrer les principes d'urbanisme durable	<p>Obj 2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), vise à préserver les continuités écologiques et à encadrer la construction au sein des zones agricoles. L'Objectif 3 du même axe affiche clairement la volonté du territoire à aller vers un développement durable et responsable, notamment en prenant en compte l'importance des modes de déplacements dans une démarche de développement durable.</p> <p>A travers son Axe 2, Objectif 4, le PADD vise à maîtriser l'évolution démographique de la commune et la création de logements, ceci dans le but de privilégier un développement soutenable.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 2, Objectif 5) encourage l'urbanisation en densification et en renouvellement urbain, et demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha). Les zones retenues par le règlement graphique en extension urbaine sur des terres agricoles et naturelles représentent un total de 1,7ha, soit une réduction de la consommation de ces espaces de près de 42% et qui va au-delà de l'objectif fixé par le PADD.</p> <p>Toujours dans une démarche durable, le PADD encourage et favorise la production d'énergies renouvelables domestique (Axe 2, Objectif 6) et intègre les risques naturels dans les choix de développement (Axe 2, Objectif 8).</p>



		<p>Le PADD donne également pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement (Axe 3, Objectif 9) ainsi que de soutenir l'activité économique et favoriser le développement local (Axe 3, Objectif 10), tout en s'assurant d'une cohérence globale et d'une cohabitation intelligente entre les différents espaces.</p> <p>Enfin, le PADD favorise le maintien et le fonctionnement des équipements (Axe 3, Objectif 11), notamment pour continuer d'être attractif et pour répondre aux besoins majeurs des habitants.</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles (notamment Ap) qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique intègre la zone 1AU qui est localisée en continuité avec l'espace bâti du hameau du Haut Arbre. Cette zone reste très limitée en superficie et poursuit une logique d'urbanisation cohérente et mesurée. Le règlement graphique identifie également quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U.</p> <p>Enfin, le règlement graphique identifie des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame</p>
--	--	---



		<p>Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés et en termes de qualité paysagère.</p> <p>Il est également identifié des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>Les OAP, à travers leurs objectifs en termes de nombre de logements favorise un développement mesuré. De plus, elles obligent à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, favorisant ainsi le renouvellement urbain, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP qui autorisent la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires), c'est-à-dire à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU). Ainsi, les estimations de consommation d'espaces NAF liés au présent zonage envisage la consommation de 1,7ha maximum en extension au sein des zones U et 1AU, soit une superficie totale très limitée et cohérente avec les espaces urbanisés adjacents et la volonté de maintenir une population équivalente au sein de la commune.</p>
--	--	--



		<p>Le règlement du PLU encadre l'aménagement de la zone 1AU afin que celle-ci soit destinée en priorité à l'habitat. Elle permet néanmoins d'autres destinations telles que l'artisanat, le commerce de détail, la restauration ou l'hébergement touristique mais uniquement sous conditions.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire ainsi qu'une zone Ap bénéficiant de règles particulières de protection renforcée. Il en va de même pour les zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les défrichements, ainsi que les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p> <p>Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p>
--	--	---



		<p>Le règlement écrit impose également que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation. De plus, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.</p> <p>Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il soumet à autorisation toutes modifications de ces lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit précise également qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales. Concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit impose un certain nombre de prescriptions à respecter. Ainsi, tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable. Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. De plus, leur démolition totale est strictement interdite.</p>
--	--	--



		Enfin, le règlement écrit autorise le recourt aux installations de production d'énergies renouvelables dans l'ensemble des zones identifiées par le règlement graphique mais sous plusieurs conditions, dans un souci d'intégration paysagère et de limitation des nuisances de toutes sortes.
R11 : Veiller à la cohérence des plans et programmes avec les Schémas Directeurs d'Aménagement Numérique	Obj 10: Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique	<p>Le PADD (Axe 3, Objectif 10) souhaite soutenir l'activité économique et favoriser le développement local, notamment en poursuivant l'aménagement numérique et en autorisant les équipements nécessaires au déploiement du Très Haut Débit sur le territoire.</p> <p>Le règlement écrit précise que tout terrain rendu constructible, peu importe la zone du règlement graphique où il se situe, devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique.</p>
R12 : Définir des dispositions permettant le renouvellement des populations et l'attractivité du territoire, notamment par le maintien et l'accueil des jeunes	<p>Obj 2 : Des territoires en dialogues où villes et campagnes coopèrent</p> <p>Obj 10: Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p> <p>Obj 12 : Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir</p>	<p>Le PADD donne pour objectif de maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural (Axe 2, Objectif 4), notamment en encadrant le nombre de logements produits. Ainsi, ces objectifs impliquent la production d'une vingtaine de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants et donc de favoriser le renouvellement de la population communale.</p> <p>Le PADD favorise également le maintien et le fonctionnement des équipements (Axe 3, Objectif 11), notamment pour continuer d'être attractif et pour répondre aux besoins majeurs des habitants.</p> <p>Les OAP identifiées ont pour vocation première l'habitat, permettant ainsi d'encourager l'installation de nouveaux</p>



	<p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>ménages. Sur quatre de ces secteurs, il est d'ailleurs demandé des constructions d'au moins trois pièces (T3) afin de favoriser l'implantation de logements pouvant accueillir des ménages avec enfants.</p> <p>Le règlement graphique identifie plusieurs types de zone U (à savoir UA et UC) qui autorisent l'implantation d'équipements d'intérêt collectif. Il intègre également un emplacement réservé de 180 m² dédié à la création d'un espace public de loisirs.</p> <p>Le règlement écrit favorise le maintien et l'implantation d'équipements, notamment sociaux, culturels et sportifs, en appliquant une réglementation allégée concernant les équipements d'intérêt collectif.</p>
<p>R13 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural, urbain et paysager</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 10 : Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique</p> <p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés. Il poursuit également la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 7) souhaite mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en identifiant et en préservant le patrimoine historique et architectural</p>



<p>Obj 12 : Des jeunes épanouis et qui disposent des clés de la réussite pour préparer l'avenir</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>d'intérêt local. De plus, il encourage à veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p> <p>Les OAP obligent à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, notamment en préconisant l'utilisation de matériaux similaires à ceux utilisés lors de la construction desdits bâtiments, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles (notamment Ap) qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des secteurs et éléments naturels et/ou paysagers à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles et agricoles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale de la zone désignée. Le classement en EBC et Ap de certaines zones vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p>
---	--



		<p>Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.</p> <p>Concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit impose un certain nombre de prescriptions à respecter. Ainsi, tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable. Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. De plus, leur démolition totale est strictement interdite.</p> <p>Enfin, concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il soumet à autorisation toutes modifications de ces lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit précise également qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p>
<p>R15 : Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 2, Objectif 5), notamment en priorisant l'urbanisation en renouvellement de l'enveloppe bâtie. En lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles portée par le même objectif.</p>



	<p>Obj 11 : Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>Le règlement graphique identifie quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U.</p> <p>Les OAP prévoient la réhabilitation de plusieurs corps de ferme, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'aménagement au sein de ces secteurs, imposant la réutilisation des bâtiments déjà existants sur la plupart des secteurs couverts par une OAP. De plus, il interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU), favorisant également la reconquête des espaces déjà urbanisés et notamment des logements vacants.</p>
<p>R21 : Privilégier le maintien et l'amélioration des infrastructures de transport existantes</p>	<p>Obj 7 : Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p>	<p>A travers son Axe 1, Objectif 3 le PADD entend maintenir les liaisons douces, encourager l'utilisation des transports en commun et le covoiturage et assurer le maintien de bonnes conditions de circulation dans les zones bâtie.</p> <p>Le règlement écrit précise les modalités à suivre concernant l'implantation de nouvelles voies de circulation (publiques et privées) pour chaque zone identifiée dans le règlement graphique, notamment en précisant une emprise minimale (3m de largeur) permettant un accès facilité des services de secours, de livraison et de services (publics et privés).</p>
<p>R27 : Favoriser les déplacements par modes actifs dans l'espace public</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p>	<p>Comme mentionné précédemment, l'Axe 1, Objectif 3 du PADD souhaite maintenir les liaisons douces afin de garantir une qualité de vie aux habitants et usagers du territoire et de maintenir des mobilités quotidiennes de proximité sécurisées et non polluantes.</p>



	<p>Obj 7: Des services publics modernisés partout combinés à une offre en mobilités multimodales qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique</p> <p>Obj 16: Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	
R30 : Renforcer la performance énergétique des bâtiments et favoriser l'éco-conception des bâtiments	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p> <p>Obj 13 : Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p>	<p>Le PADD (Axe 2, Objectif 6) vise à encourager la performance énergétique des bâtiments, notamment à travers la production domestique d'énergies renouvelables.</p> <p>Le règlement écrit autorise le recours aux installations de production d'énergies renouvelables dans l'ensemble des zones identifiées par le règlement graphique mais sous plusieurs conditions, dans un souci d'intégration paysagère et de limitation des nuisances de toutes sortes.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP qui autorisent la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires), c'est-à-dire à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p>
R32 : Favoriser sur le parc bâti les installations individuelles et collectives d'énergies renouvelables et de récupération	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 6 : Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques</p>	<p>Le PADD (Axe 2, Objectif 6) vise à encourager la performance énergétique des bâtiments, notamment à travers la production domestique d'énergies renouvelables.</p> <p>Le règlement écrit autorise le recours aux installations de production d'énergies renouvelables dans l'ensemble des</p>



	<p>Obj 16 : Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies</p>	<p>zones identifiées par le règlement graphique mais sous plusieurs conditions, dans un souci d'intégration paysagère et de limitation des nuisances de toutes sortes.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP qui autorisent la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires), c'est-à-dire à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p> <p>Enfin, l'OAP Trame Verte et Bleue (TVB) encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p>
<p>R36 : Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique</p>	<p>Obj 5 : Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 14 : Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires</p> <p>Obj 17 : L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18 : La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectif 1) vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) poursuit la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.</p> <p>Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment</p>



		<p>tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère de la commune et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces. Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.</p> <p>Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations</p>
--	--	---



		<p>existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recourt à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p> <p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur. En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>R37 : Définir des dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17: L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectif 1) vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p>



Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive

De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) poursuit la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement. Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).

Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.

Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère de la commune et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.

Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces. Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.



		<p>Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recourt à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p> <p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la</p>
--	--	---



		<p>collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur. En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>R38 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification territoriale</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17: L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectif 1) vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) poursuit la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement. Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme)</p>



		<p>pour leur rôle dans la qualité paysagère de la commune et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces. Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.</p> <p>Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle</p>
--	--	--



		<p>promeut également le recours à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p> <p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur. En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>R39 : Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17: L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectif 1) vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) poursuit la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.</p> <p>Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite</p>



		<p>d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère de la commune et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces. Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.</p> <p>Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle</p>
--	--	---



		<p>écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recourt à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p> <p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur. En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame</p>
--	--	---



<p>R40 : Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Obj 5: Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers</p> <p>Obj 17: L'eau : une richesse de l'humanité à préserver</p> <p>Obj 18: La Région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive</p>	<p>verte et bleue.</p> <p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectif 1) vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) poursuit la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement. Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère de la commune et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p>
--	---	---



Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.

Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.

Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.

Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recourt à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.



		<p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur. En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
--	--	---



2.2. La compatibilité du PLU avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

2.2.1. Présentation

Situé sur le bassin versant de la Seine et des cours d'eau côtiers normands, la commune est également intégrée au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE 2022-2027 a été adopté en Comité de Bassin le 23 mars 2022 et approuvé le 6 avril 2022.

Le SDAGE 2022-2027 comprend cinq enjeux majeurs :

- Pour un territoire sain : réduire les pollutions et préserver la santé
- Pour un territoire vivant : faire vivre les rivières, les milieux humides et la biodiversité en lien avec l'eau
- Pour un territoire préparé : anticiper le changement climatique et gérer les inondations et les sécheresses
- Pour un littoral protégé : concilier les activités économiques et la préservation des milieux littoraux et côtiers
- Pour un territoire solidaire : renforcer la gouvernance et les solidarités du bassin

Pour répondre à ces cinq enjeux, le SDAGE présente 5 orientations fondamentales (OF), elles-mêmes déclinées en orientations et en dispositions. Ces orientations fondamentales sont les suivantes :

OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;

OF 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;

OF 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;

OF 4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux changements climatiques ;

OF 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.



2.2.2. Les orientations du SDAGE applicables pour le PLU du Mesnil-Simon

Au sein du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022-2027, la commune du Mesnil-Simon est concernée par les défis, orientations et dispositions suivantes :

Orientations fondamentales du SDAGE	Orientation	Disposition
OF 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	Orientation 1.1 : Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	Disposition 1.1.2 : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme
	Orientation 1.5 : Restaurer la continuité écologique en privilégiant les actions permettant à la fois de restaurer le libre écoulement de l'eau, le transit sédimentaire et les habitats aquatiques	Disposition 1.1.5 : Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable et concertée afin de préserver leurs fonctionnalités, la diversité des habitats et des espèces associées
		Disposition 1.5.1 : Prioriser les actions de restauration de la continuité écologique sur l'ensemble du bassin au profit du bon état des cours d'eau et de la reconquête de la biodiversité
OF 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable	Orientation 2.1 : Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	Disposition 2.1.7 : Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique
	Orientation 2.4 : Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses	Disposition 2.4.2 : Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements



OF 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	Orientation 3.2 : Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu	Disposition 3.2.1 : Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux Disposition 3.2.2 : Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme Disposition 3.2.3 : Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés
	Orientation 3.3 : Adapter les rejets des systèmes d'assainissement à l'objectif de bon état des milieux	Disposition 3.3.1 : Maintenir le niveau de performance du patrimoine d'assainissement existant
OF 4 : Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face aux changements climatiques	Orientation 4.1 : Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques	Disposition 4.1.1 : Adapter la ville aux canicules Disposition 4.1.2 : Assurer la protection des zones d'infiltration des pluies et promouvoir les pratiques favorables à l'amélioration de la capacité de stockage des sols et à l'infiltration de l'eau dans les sols, dans le SAGE
	Orientation 4.2 : Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients	Disposition 4.2.1 : Prendre en charge la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou lutte contre l'érosion des sols » à la bonne échelle



2.2.3. La traduction des dispositions du SDAGE à travers le PLU du Mesnil-Simon

La traduction des dispositions du SDAGE à travers le PLU du Mesnil-Simon est la suivante :

Dispositions du SDAGE	Traduction par le Plan Local d'Urbanisme
<p>Disposition 1.1.2 : Cartographier et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme</p>	<p>Le PADD affirme la nécessité de protéger le réseau de mares existant (Axe 1, Objectif 1).</p> <p>Le règlement graphique identifie les mares protéger au titre de l'article L.151-23, de façon à les préserver.</p> <p>Le règlement écrit stipule qu'il est interdit le comblement des mares s'il en existe.</p> <p>L'OAP TVB vise à protéger les milieux humides notamment les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>Disposition 1.1.5 : Gérer et entretenir les milieux humides de manière durable et concertée afin de préserver leurs fonctionnalités, la diversité des habitats et des espèces associées</p>	<p>Le PADD affirme la nécessité de protéger le réseau de mares existant (Axe 1, Objectif 1).</p> <p>Le règlement graphique identifie les mares protéger au titre de l'article L.151-23, de façon à les préserver.</p> <p>Le règlement écrit stipule qu'il est interdit le comblement des mares s'il en existe.</p> <p>L'OAP TVB vise à protéger les milieux humides notamment les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont</p>



	<p>celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>Disposition 1.5.1 : Prioriser les actions de restauration de la continuité écologique sur l'ensemble du bassin au profit du bon état des cours d'eau et de la reconquête de la biodiversité</p>	<p>Le PADD affirme la nécessité de protéger le réseau de mares existant (Axe 1, Objectif 1).</p> <p>Le règlement graphique identifie les mares protéger au titre de l'article L.151-23, de façon à les préserver.</p> <p>Le règlement écrit stipule qu'il est interdit le comblement des mares s'il en existe.</p> <p>L'OAP TVB vise à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>Disposition 2.1.7 Lutter contre le ruissellement à l'amont des prises d'eau et des captages notamment en zone karstique</p>	<p>Le règlement graphique identifie des zones et des éléments naturels à préserver qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux de surface.</p> <p>Le règlement écrit précise que les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doivent être respectées.</p>



Le règlement écrit impose que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de surface dans le sol. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation.

L'article 7 de chaque règlement de zone concerne par ailleurs le traitement des eaux pluviales et notamment le fait que celui-ci doit être assuré à l'échelle de la surface aménagée pour tout projet construction. Les OAP s'assurent quant à elles que l'opération qui sera menée sur le site fera en sorte de conserver des espaces en pleine terre à l'échelle de chaque terrain bâti. Pour certaines d'entre elles, il est également demandé que la cour des corps de ferme concerné devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression.

Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.



Disposition 2.4.2 : Développer et maintenir les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements

Le PADD (Axe 1, Objectif 1) vise à préserver les bois, le réseau de mares existant et les espaces verts et jardins d'intérêt, et à maintenir des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

Le règlement graphique identifie des zones et des éléments naturels à préserver qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux de surface.

Le règlement écrit soumet à autorisation toutes modifications des lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique des espaces.

Le règlement écrit demande également le recours à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.

Enfin, le règlement du PLU interdit le comblement des mares.

L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression.

Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.



	<p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>Disposition 3.2.1 : Gérer les déversements dans les réseaux des collectivités et obtenir la conformité des raccordements aux réseaux</p>	<p>Le règlement écrit précise que les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doivent être respectées.</p> <p>L'article 7 du règlement de chaque zone demande que le traitement des eaux pluviales soit assuré à l'échelle de chaque surface aménagée pour la réception d'un projet (construction ou aménagement de terrain). L'objectif vise à réduire le rejet d'eau pluviale sur les espaces environnants.</p> <p>Concernant les eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié.</p> <p>L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.</p> <p>Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).</p> <p>Les règlements d'assainissement collectif et non collectif de l'Agglo du pays de Dreux sont par ailleurs annexés au règlement du PLU.</p> <p>Les OAP s'assurent quant à elles que l'opération qui sera menée sur le site fera en sorte de conserver des espaces en pleine terre à l'échelle de chaque terrain bâti. Pour certaines d'entre elles, il est également demandé que la cour des corps de ferme concerné devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p>



Disposition 3.2.2 : Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la gestion à la source des eaux de pluie dans les documents d'urbanisme

Disposition 3.2.3 : Améliorer la gestion des eaux pluviales des territoires urbanisés

Le règlement graphique identifie des zones et des éléments naturels à préserver qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux de surface.

Le règlement écrit précise que les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doivent être respectées.

Le règlement écrit impose que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de surface dans le sol. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation.

L'article 7 de chaque règlement de zone concerne par ailleurs le traitement des eaux pluviales et notamment le fait que celui-ci doit être assuré à l'échelle de la surface aménagée pour tout projet construction.

Les OAP s'assurent quant à elles que l'opération qui sera menée sur le site fera en sorte de conserver des espaces en pleine terre à l'échelle de chaque terrain bâti. Pour certaines d'entre elles, il est également demandé que la cour des corps de ferme concerné devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression.

Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la



	<p>réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
Disposition 3.3.1 : Maintenir le niveau de performance du patrimoine d'assainissement existant	<p>Le PADD (Axe 2, Objectif 4) affirme la nécessité de maîtriser la croissance démographique du territoire, notamment pour garantir le bon fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées existante.</p>
Disposition 4.1.1 : Adapter la ville aux canicules	<p>Le PADD (Axe 1, Objectif 1) favorise la préservation des espaces boisés et naturels (espaces verts, jardins, mares...), des éléments qui jouent un rôle essentiel lors d'épisodes de canicule et qui participe au maintien d'espace de respiration au sein des zones urbanisées.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recours à la végétation, notamment des essences locales.</p> <p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
Disposition 4.1.2 : Assurer la protection des zones d'infiltration des pluies et promouvoir les pratiques favorables à l'amélioration de la capacité de stockage des sols et à l'infiltration de l'eau dans les sols, dans le SAGE	<p>Le règlement graphique identifie des zones et des éléments naturels à préserver qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux de surface.</p> <p>Le règlement écrit précise que les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doivent être respectées.</p>



Disposition 4.2.1 : Prendre en charge la compétence « maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ou lutte contre l'érosion des sols » à la bonne échelle

Le règlement écrit impose que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de surface dans le sol. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation.

L'article 7 de chaque règlement de zone concerne par ailleurs le traitement des eaux pluviales et notamment le fait que celui-ci doit être assuré à l'échelle de la surface aménagée pour tout projet construction.

Les OAP s'assurent quant à elles que l'opération qui sera menée sur le site fera en sorte de conserver des espaces en pleine terre à l'échelle de chaque terrain bâti. Pour certaines d'entre elles, il est également demandé que la cour des corps de ferme concerné devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.

L'OAP TVB vise à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.

Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.

En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.



2.3. La compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglo du Pays de Dreux

2.3.1. Présentation

Le Mesnil-Simon est membre de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux. De ce fait, la commune est intégrée au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Agglo du Pays de Dreux, approuvé en juin 2019.

Le SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux a été approuvé en juin 2019 et regroupe 78 communes (soit les communes-membres de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux au moment de sa formation (2014). Son périmètre ne concerne donc pas les communes de Louye, La Madeleine-de-Nonancourt, Rueil-la-Gadelière et Saint-Georges-Motel qui ont intégré l'EPCI en 2018 mais il intègre toujours la commune de Mouettes qui, elle, a quitté l'EPCI la même année).

En appliquant la logique dite du « SCoT intégrateur » mise en place par la loi Alur de mars 2014, le Schéma de Cohérence Territoriale se veut désormais être le document de référence à l'échelle locale en matière d'aménagement du territoire et de coordination des politiques publiques en la matière. Ce document intègre désormais diverses dispositions et thématiques (développement commercial, Trame Verte et Bleue, application de la Loi littoral, ...) qu'il traduit de manière

prescriptive afin que les documents d'urbanisme locaux les appliquent ensuite à leur échelle, là aussi selon un principe de compatibilité. Le SCoT traduit ainsi le cadre législatif national (Code de l'urbanisme, directives de l'Etat...) et les objectifs régionaux (SRADDET) à l'échelle des bassins de vie et d'emplois.



2.3.2. La compatibilité du PLU avec les objectifs et orientations du SCoT de l'Agglo du Pays de Dreux

Parmi l'ensemble des orientations définies par le SCoT, une partie sont véritablement applicables à travers le Plan Local d'Urbanisme du Mesnil-Simon.

Les objectifs et orientations concernant le Plan Local d'Urbanisme du Mesnil-Simon sont reprises à travers le tableau suivant :

Orientations et objectifs du SCoT de l'Agglo du pays de Dreux			Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
Orientation 1 : Conforter l'organisation territoriale hiérarchisée de l'Agglo du Pays de Dreux			
Objectif	Titre	Détails	Compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
Objectif 1.1 : Un pôle urbain attractif, garant de la complémentarité urbain/rural	C. Être un acteur du changement des comportements de mobilité et des pratiques de déplacements	Développer des actions de sensibilisation à l'écomobilité Promouvoir les nouvelles formes de mobilité	A travers son Axe 1, Objectif 3 le PADD entend maintenir les liaisons douces, encourager l'utilisation des transports en commun et le covoiturage et assurer le maintien de bonnes conditions de circulation dans les zones bâties.
Objectif 1.2 : Renforcer le rôle des pôles d'équilibre	A. Assurer la redynamisation des centres bourgs	Poursuivre la diversification de l'offre de logements Assurer la reconquête des centres bourgs par une action forte : sur le patrimoine ancien, les logements vacants, la qualité des espaces publics, premières vitrines des centres-bourgs	A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à maintenir des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés. Il poursuit également la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement. Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 2, Objectif 5), notamment en priorisant l'urbanisation en renouvellement de l'enveloppe bâtie. En lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles portée par le même objectif. Le PADD (Axe 2, Objectif 7) souhaite également mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en identifiant et en préservant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local. De plus, il encourage à veiller à



			<p>la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p> <p>Les OAP prévoient la réhabilitation de plusieurs corps de ferme, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain. Elles obligent ainsi à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, notamment en préconisant l'utilisation de matériaux similaires à ceux utilisés lors de la construction desdits bâtiments, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p> <p>Le règlement graphique identifie quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U. Le règlement graphique identifie également des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des secteurs et éléments naturels et/ou paysagers à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'aménagement au sein des secteurs d'OAP, imposant la réutilisation des bâtiments déjà existants sur la plupart des secteurs couverts par une OAP. De plus, il interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU), favorisant également la reconquête des espaces déjà urbanisés et notamment des logements vacants.</p> <p>Concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit impose un certain nombre de prescriptions à respecter. Ainsi, tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable. Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. De plus,</p>
--	--	--	--



			<p>leur démolition totale est strictement interdite.</p> <p>Enfin, concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il soumet à autorisation toutes modifications de ces lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p>
	B. Préserver et redynamiser le maillage de proximité des centres-bourgs	Préserver l'activité commerciale des centres bourgs	<p>Le PADD (Axe 3, Objectif 10) vise à soutenir l'activité économique et favoriser le développement local, notamment en permettant l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel du bourg et du hameau (notamment commerces, services, professions libérales, ...).</p> <p>Le règlement écrit autorise donc l'implantation des commerces et services au sein de la zone UA, notamment la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La zone UA autorise également d'autres destinations telles que l'artisanat, le commerce de détail, le cinéma ou l'hébergement touristique mais uniquement sous conditions.</p>
Objectif 1.3 : Préserver le foncier agricole et ses activités	A. Préserver le foncier agricole ...	<p>Limiter l'étalement urbain en initiant une politique foncière partagée</p> <p>Veiller au maintien d'exploitations économiquement pérennes</p> <p>Préserver le bâti agricole</p> <p>Préserver les circulations agricoles des véhicules et l'accès aux parcelles</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 9, donne pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement, notamment en assurant le fonctionnement des exploitations agricoles en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en veillant au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées. Il vise également à favoriser la diversification de l'activité agricole et à préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) vise à encadrer la construction au sein des zones agricoles, à assurer la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagements et à renforcer le traitement paysager des franges bâties.</p>



		Soigner et aménager les franges urbaines	<p>Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha). Les zones retenues par le règlement graphique en extension urbaine sur des terres agricoles et naturelles représentent un total de 1,7ha, soit une réduction de la consommation de ces espaces de près de 42% et qui va au-delà de l'objectif fixé par le PADD.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles au sein du territoire ainsi qu'une zone Ap bénéficiant de règles particulières de protection renforcée.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire, où la majorité des nouvelles constructions sont interdites, hormis celles directement liées à l'activité agricole, ainsi qu'une zone Ap bénéficiant de règles particulières de protection renforcée où les constructions de toutes natures sont interdites.</p> <p>L'OAP rue du Marronnier (zone 1AU du règlement graphique) intègre d'ailleurs un secteur de jardin à préserver obligatoirement pour respecter le principe de recul des constructions principales par rapport à l'espace agricole.</p>
	B. ... et permettre l'évolution des activités associées	Accompagner le développement et la diversification des activités agricoles	<p>Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 9, donne pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement, notamment en assurant le fonctionnement des exploitations agricoles en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en veillant au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées. Il vise également à favoriser la diversification de l'activité agricole et à préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) vise à encadrer la construction au sein des zones agricoles.</p>



			<p>Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha). Les zones retenues par le règlement graphique en extension urbaine sur des terres agricoles et naturelles représentent un total de 1,7ha, soit une réduction de la consommation de ces espaces de près de 42% et qui va au-delà de l'objectif fixé par le PADD.</p> <p>Le règlement graphique reporte les secteurs agricoles au sein du territoire.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones agricole afin de préserver l'activité agricole sur le territoire où la majorité des nouvelles constructions sont interdites, hormis celles directement liées à l'activité agricole.</p>
Objectif 1.4 : Une organisation économique du territoire clarifiée et compétitive	A. Favoriser l'implantation ou le maintien des entreprises tertiaires, industrielles ou à haute valeur ajoutée	Optimiser l'offre immobilière existante Valoriser la diversité de l'offre de services aux entreprises	<p>Le PADD, à travers son Axe 3, Objectif 10, vise à soutenir l'activité économique et à favoriser le développement local, notamment en encadrant l'évolution des zones d'activités et réserver le foncier encore disponible pour les destinations incompatibles avec l'habitat.</p> <p>Le règlement graphique identifie une zone dédiée à l'accueil d'activités industrielles et artisanales (UX).</p> <p>Le règlement écrit précise qu'au sein de la zone UX toutes les destinations liées aux activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire sont autorisés.</p>
	B. Valoriser le patrimoine historique, un cadre urbain de qualité, et un lieu de vie partagé par	Préserver et renforcer le maillage de proximité dans une logique de redynamisation des centres-bourgs	<p>A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à maintenir des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés. Il poursuit également la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.</p>



	l'ensemble des habitants du territoire		<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 2, Objectif 5), notamment en priorisant l'urbanisation en renouvellement de l'enveloppe bâtie.</p> <p>Le PADD (Axe 2, Objectif 7) souhaite également mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en identifiant et en préservant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local. De plus, il encourage à veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p> <p>Les OAP prévoient la réhabilitation de plusieurs corps de ferme, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain. Elles obligent ainsi à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, notamment en préconisant l'utilisation de matériaux similaires à ceux utilisés lors de la construction desdits bâtiments, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p> <p>Le règlement graphique identifie quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U. Le règlement graphique identifie également des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des secteur et éléments naturels et/ou paysager à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'aménagement au sein des secteurs d'OAP, imposant la réutilisation des bâtiments déjà existants sur la plupart des secteurs couverts par une OAP. De plus, il interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU), favorisant également la reconquête des espaces déjà urbanisés.</p> <p>Concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit impose un certain</p>
--	--	--	---



			nombre de prescriptions à respecter. Ainsi, tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable. Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. De plus, leur démolition totale est strictement interdite.
Orientation 2 : Saisir les opportunités de développement qui s'offrent au territoire			
Objectif 2.1 : Maintenir les populations en place et accompagner l'accueil de nouveaux habitants	A. Développer une offre de logements qui puisse répondre aux parcours résidentiels exogènes	Développer des réponses plus durables aux besoins des familles avec enfants Prioriser le développement d'une offre plus diversifiée	<p>Le PADD donne pour objectif de maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural (Axe 2, Objectif 4), notamment en encadrant le nombre de logements produits. Ainsi, ces objectifs impliquent la production d'une vingtaine de nouveaux logements permettant d'accueillir de nouveaux habitants et donc de favoriser le renouvellement de la population communale.</p> <p>Le PADD favorise également le maintien et le fonctionnement des équipements (Axe 3, Objectif 11), notamment pour continuer d'être attractif et pour répondre aux besoins majeurs des habitants.</p> <p>Les OAP identifiées ont pour vocation première l'habitat, permettant ainsi d'encourager l'installation de nouveaux ménages. Sur quatre de ces secteurs, il est d'ailleurs demandé des constructions d'au moins trois pièces (T3) afin de favoriser l'implantation de logements pouvant accueillir des ménages avec enfants.</p> <p>Le règlement graphique identifie plusieurs types de zone U (à savoir UA et UC) qui autorisent l'implantation d'équipements d'intérêt collectif. Il intègre également un emplacement réservé de 180 m² dédié à la création d'un espace public de loisirs.</p> <p>Le règlement écrit favorise le maintien et l'implantation d'équipements, notamment sociaux, culturels et sportifs, en appliquant une réglementation allégée concernant les équipements d'intérêt collectif.</p>



	<p>B. Renforcer la qualité du cadre de vie</p>	<p>Améliorer l'offre d'équipements Développer la communication autour de la qualité du cadre de vie</p>	<p>A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Il poursuit également la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement et en renforçant le traitement paysager des franges bâties et notamment des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis (Axe 1, Objectifs 2).</p> <p>A travers ce même axe (Objectif 3), le PADD vise également à maintenir des liaisons douces essentielles à la qualité de vie et aux mobilités quotidiennes.</p> <p>Le PADD (Axe 2, Objectif 7) souhaite également mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en identifiant et en préservant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local. De plus, il encourage à veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p> <p>Le PADD favorise également le maintien et le fonctionnement des équipements (Axe 3, Objectif 11), notamment pour continuer d'être attractif et pour répondre aux besoins majeurs des habitants.</p> <p>Le règlement graphique identifie plusieurs types de zone U (à savoir UA et UC) qui autorisent l'implantation d'équipements d'intérêt collectif. Il intègre également un emplacement réservé de 180 m² dédié à la création d'un espace public de loisirs.</p> <p>Le règlement écrit favorise le maintien et l'implantation d'équipements, notamment sociaux, culturels et sportifs, en appliquant une réglementation allégée concernant les équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les OAP obligent ainsi à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, notamment en préconisant l'utilisation de matériaux similaires à ceux</p>
--	--	---	--



			<p>utilisés lors de la construction desdits bâtiments, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des secteurs et éléments naturels et/ou paysagers à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>Le règlement écrit encadre les possibilités d'aménagement au sein des secteurs d'OAP, imposant la réutilisation des bâtiments déjà existants sur la plupart des secteurs couverts par une OAP.</p> <p>Concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit impose un certain nombre de prescriptions à respecter. Ainsi, tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable. Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. De plus, leur démolition totale est strictement interdite.</p> <p>Enfin, concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il soumet à autorisation toutes modifications de ces lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p>
Objectif 2.3 : Promouvoir le dynamisme économique du territoire	A. Conforter l'offre économique de proximité		Le PADD (Axe 3, Objectif 10) vise à soutenir l'activité économique et favoriser le développement local, notamment en permettant l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel du bourg et du hameau (notamment commerces, services, professions libérales...).



			Le règlement écrit autorise donc l'implantation des commerces et services au sein de la zone UA, notamment la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. La zone UA autorise également d'autres destinations telles que l'artisanat, le commerce de détail, le cinéma ou l'hébergement touristique mais uniquement sous conditions.
Orientation 3 : Valoriser les spécificités environnementales et paysagères du territoire			
Objectif 3.1: Développer des formes d'habitat durable	A. Promouvoir les actions du territoire en matière de climat et d'énergie	Favoriser l'utilisation des énergies renouvelables sur le territoire en adéquation avec ses qualités paysagères et ses ressources disponibles Préserver les milieux naturels, véritables puits de carbone Encourager l'élaboration de règlements d'urbanisme cohérents avec les attentes de la RT 2020 et permettant sa prise en compte dans la conception des nouveaux bâtiments	A travers son Axe 1 (Objectif 1), le PADD vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés. De plus, le PADD (Axe 2, Objectif 5) encourage l'urbanisation en densification et en renouvellement urbain, et demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha). Les zones retenues par le règlement graphique en extension urbaine sur des terres agricoles et naturelles représentent un total de 1,7ha, soit une réduction de la consommation de ces espaces de près de 42% et qui va au-delà de l'objectif fixé par le PADD. Toujours dans une démarche durable, le PADD encourage et favorise la production d'énergies renouvelables domestique (Axe 2, Objectif 6) et intègre les risques naturels dans les choix de développement (Axe 2, Objectif 8). Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.



			<p>Le règlement graphique intègre la zone 1AU qui est localisée en continuité avec l'espace bâti du hameau du Haut Arbre. Cette zone reste très limitée en superficie et poursuit une logique d'urbanisation cohérente et mesurée.</p> <p>Le règlement graphique identifie également quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U.</p> <p>Enfin, le règlement graphique identifie des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle essentiel dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés et en termes de qualité paysagère.</p> <p>Les OAP, à travers leurs objectifs en termes de nombre de logements favorise un développement mesuré. De plus, elles obligent à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, favorisant ainsi le renouvellement urbain, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP qui autorisent la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires), c'est-à-dire à orienter au moins une façade principale des habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recourt à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p>
--	--	--	--



			<p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU). Ainsi, les estimations de consommation d'espaces NAF liés au présent zonage envisage la consommation de 1,7ha maximum en extension au sein des zones U et 1AU, soit une superficie totale très limitée et cohérente avec les espaces urbanisés adjacents et la volonté de maintenir une population équivalente au sein de la commune.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles en interdisant la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p> <p>Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p>
--	--	--	---



			<p>Le règlement écrit vise également au recourt à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p> <p>Le règlement écrit impose également que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'écoulement des eaux de surface et donc, la résilience des terrains. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation. De plus, le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes.</p> <p>Concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il soumet à autorisation toutes modifications de ces lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Enfin, le règlement écrit autorise le recourt aux installations de production d'énergies renouvelables dans l'ensemble des zones identifiées par le règlement graphique mais sous plusieurs conditions, dans un souci d'intégration paysagère et de limitation des nuisances de toutes sortes.</p>
	B. Considérer la densification urbaine comme une priorité	Développer une urbanisation essentiellement en densification et en renouvellement urbain et promouvoir des formes urbaines et typologies	<p>Le PADD souhaite consolider l'espace bâti aggloméré (Axe 2, Objectif 5), notamment en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie. En lien notamment avec la volonté affirmée de réduire la consommation de terres agricoles et naturelles portée par le même objectif.</p> <p>Le règlement graphique intègre la zone 1AU qui est localisée en continuité avec l'espace bâti du hameau du Haut Arbre. Cette zone reste</p>



		compactes aussi bien pour l'habitat que pour les bâtiments commerciaux	<p>très limitée en superficie et poursuit une logique d'urbanisation cohérente et mesurée.</p> <p>Le règlement graphique identifie quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui encouragent le renouvellement urbain au sein des zones U. Les OAP prévoient la réhabilitation de plusieurs corps de ferme, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain. Le règlement du PLU interdit l'implantation de nouvelles constructions en extension dans la quasi-totalité des zones (hormis en zone U et 1AU). Ainsi, les estimations de consommation d'espaces NAF liés au présent zonage envisage la consommation de 1,7ha maximum en extension au sein des zones U et 1AU, soit une superficie totale très limitée et cohérente avec les espaces urbanisés adjacents et la volonté de maintenir une population équivalente au sein de la commune.</p> <p>Le règlement du PLU encadre l'aménagement de la zone 1AU afin que celle-ci soit destinée en priorité à l'habitat. Elle permet néanmoins d'autres destinations telles que l'artisanat, le commerce de détail, la restauration ou l'hébergement touristique mais uniquement sous conditions.</p> <p>La zone 1AU est également couverte par une OAP qui définit les règles d'aménagement de ce site, permettant ainsi de cadrer l'évolution future de cet espace non urbanisé actuellement.</p> <p>Enfin, quatre OAP sur six concernent des parcelles déjà urbanisées, où des bâtiments sont déjà existants, allant dans le sens de la réutilisation des espaces urbanisés plutôt que de recourir à de l'extension.</p>
Objectif 3.2 : Valoriser la qualité du cadre de vie de l'Agglo du Pays de Dreux	A. Investir l'image verte et bleue de l'agglomération	Préserver le foncier agricole Maîtriser les interfaces entre les	A travers son Axe 1 (Objectifs 1 et 2), le PADD vise à préserver les terres agricoles et les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés. Il



	<p>et renforcer les attraits</p>	<p>différents types de milieux Préserver l'identité des villages et protéger les points de vue Maintenir des coupures d'urbanisation (résidentielles et économiques, autres qu'agricoles) dans les vallées</p>	<p>poursuit également la préservation du cadre paysager en encadrant la construction au sein des espaces cultivés, en renforçant le traitement paysager des franges bâties et notamment des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>En parallèle, le PADD (Axe 2, Objectif 7) souhaite mettre en valeur le patrimoine bâti, notamment en identifiant et en préservant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local. De plus, il encourage à veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p> <p>Enfin, le PADD (Axe 3, Objectif 9) vise à préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles du territoire. Le règlement graphique identifie des zones naturelles et agricoles (notamment Ap) qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie quatre secteurs d'OAP (sur un total de six OAP) qui prévoient la réhabilitation de plusieurs corps de ferme, favorisant ainsi le renouvellement urbain plutôt que l'étalement urbain. Le règlement graphique identifie également des éléments patrimoniaux bâtis et paysagers à préserver (article L.151-19 du Code de l'urbanisme) ainsi que des secteur et éléments naturels et/ou paysager à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur importance concernant la qualité paysagère et l'identité de la commune.</p> <p>L'OAP TVB promeut le recours à la végétation, notamment des essences</p>
--	----------------------------------	--	---



			<p>locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité. Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles et agricoles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale et/ou paysagère de la zone désignée. Le classement en EBC et Ap de certaines zones vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p> <p>Concernant les éléments patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement écrit impose un certain nombre de prescriptions à respecter. Ainsi, tous travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés sont soumis à déclaration préalable. Les modifications effectuées doivent être conçues en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt et les matériaux devront être analogues à ceux premièrement utilisés. De plus, leur démolition totale est strictement interdite.</p> <p>Enfin, concernant les éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, il soumet à autorisation toutes modifications de ces lieux, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit précise également qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p> <p>Les OAP obligent à la réhabilitation du bâti existant lorsqu'il y en a, notamment en préconisant l'utilisation de matériaux similaires à ceux utilisés lors de la construction desdits bâtiments, ainsi que la préservation et/ou la création d'espace vert au sein de certains secteurs.</p>
--	--	--	--



	<p>B. Protéger la ressource en eau</p>	<p>Préserver l'équilibre entre la capacité d'approvisionnement en eau potable et le potentiel de développement urbain et industriel Développer une gestion des eaux pluviales permettant de recharger le réservoir d'eau Conditionner l'urbanisation à la mise en œuvre de solutions d'assainissement performantes</p>	<p>Le PADD affirme la nécessité de protéger le réseau de mares existant (Axe 1, Objectif 1).</p> <p>Le PADD (Axe 2, Objectif 4) affirme également la nécessité de maîtriser la croissance démographique du territoire, notamment pour garantir le bon fonctionnement de la station d'épuration des eaux usées existante. Le règlement graphique identifie des zones et des éléments naturels à préserver qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux de surface (zones N et éléments ou secteurs protégés au titre de l'article L.151-23), de façon à les préserver.</p> <p>Le règlement écrit précise que les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doivent être respectées.</p> <p>Le règlement écrit impose que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de surface dans le sol. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation.</p> <p>L'article 7 de chaque règlement de zone concerne par ailleurs le traitement des eaux pluviales et notamment le fait que celui-ci doit être assuré à l'échelle de la surface aménagée pour tout projet construction. L'objectif vise à réduire le rejet d'eau pluviale sur les espaces environnants.</p> <p>Concernant les eaux usées, dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Les eaux usées provenant d'installations industrielles ou artisanales (eaux autres que domestiques) est subordonnée à un prétraitement approprié.</p>
--	--	--	--



			<p>L'ensemble des prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux usées doit être respecté.</p> <p>Dans les zones non desservies par un système d'assainissement collectif des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'Assainissement Non Collectif (ANC) conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement intercommunal du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).</p> <p>Le règlement écrit stipule enfin qu'il est interdit le comblement des mares s'il en existe.</p> <p>Les OAP s'assurent quant à elles que l'opération qui sera menée sur le site fera en sorte de conserver des espaces en pleine terre à l'échelle de chaque terrain bâti. Pour certaines d'entre elles, il est également demandé que la cour des corps de ferme concerné devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>L'OAP TVB vise à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>L'OAP TVB vise également à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
--	--	--	---



<p>Objectif 3.3 : Promouvoir un développement du territoire respectueux des spécificités de son environnement</p>	<p>La trame verte et bleue</p>	<p>Préserver et valoriser le véritable enjeu fort écologique du territoire Préserver les milieux naturels d'intérêt Développer une connaissance autour de la trame verte et bleue Favoriser l'accueil de la nature dans toutes les nouvelles opérations d'aménagement</p>	<p>Le PADD, à travers son Axe 1 (Objectif 1) vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques, notamment en préservant les bois, en protégeant le réseau de mares existant, en valorisant les espaces verts et jardins d'intérêt et en maintenant des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.</p> <p>De plus, le PADD (Axe 1, Objectif 2) poursuit la préservation du cadre paysager en assurant la qualité environnement et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement. Enfin, le PADD (Axe 2, Objectif 5) demande que la consommation d'espaces naturels et agricoles soit réduite d'au moins 20% par rapport à ce qu'elle a été entre 2011 et 2021 (2,93ha).</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones naturelles qui disposent de règles particulières en termes d'aménagement, notamment l'interdiction de quasiment tous les types de construction au sein de ces espaces. Le règlement graphique intègre également des zones couvertes par le classement en EBC, soit la protection la plus stricte en termes de préservation pour les espaces boisés.</p> <p>Le règlement graphique identifie également des mares à protéger ainsi que des espaces et éléments du patrimoine naturel à préserver (article L.151-23 du Code de l'urbanisme) pour leur rôle dans la qualité paysagère de la commune et dans le fonctionnement de la Trame Verte et Bleue au sein des espaces urbanisés.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recourt à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p>
--	--------------------------------	---	--



			<p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p> <p>Le règlement écrit du PLU encadre le développement des zones naturelles qui interdit la majorité des aménagements possibles en raison de la qualité environnementale du site désigné. Le classement en EBC vient conforter cette volonté en interdisant les constructions de toutes natures sur ces espaces.</p> <p>Le règlement écrit interdit le comblement des mares existantes. Enfin, il soumet à autorisation toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs, pouvant ainsi les interdire si les modifications envisagées sont de nature à compromettre leur rôle écologique et/ou la qualité paysagère des espaces.</p> <p>Le règlement écrit vise également au recours à des essences locales pour les clôtures afin de favoriser leur implantation et leur pérennité (au sein de toutes les zones). De plus, il précise qu'en zone A et N les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent et que toutes les plantations, qu'il s'agisse d'arbres ou de haies, doivent être réalisées à partir d'essences locales.</p>
--	--	--	---



<p>Objectif 3.4 : Préserver la santé et la sécurité des habitants</p>	<p>Gestion des risques</p>	<p>Développer une politique de prévention des risques cohérente à l'échelle du territoire ; Encadrer le développement à proximité des zones d'aléas ;</p>	<p>Le PADD (Axe 2, Objectif 8) vise à intégrer les risques naturels dans les choix de développement, notamment en prenant en compte le risque majeur de retrait-gonflements des argiles ainsi que le classement sonore des infrastructures de transports routiers bruyantes.</p> <p>Le règlement graphique identifie des zones et des éléments naturels à préserver qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux de surface.</p> <p>Le règlement écrit précise que les prescriptions du règlement d'assainissement intercommunal relatives aux eaux pluviales doivent être respectées.</p> <p>Le règlement écrit impose que les espaces libres perméables doivent représenter au moins 50% de la superficie du terrain, favorisant ainsi l'infiltration des eaux de surface dans le sol. Il en va de même pour les surfaces dédiées au stationnement et à la circulation dont il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation.</p> <p>L'article 7 de chaque règlement de zone concerne par ailleurs le traitement des eaux pluviales et notamment le fait que celui-ci doit être assuré à l'échelle de la surface aménagée pour tout projet construction. Les OAP s'assurent quant à elles que l'opération qui sera menée sur le site fera en sorte de conserver des espaces en pleine terre à l'échelle de chaque terrain bâti. Pour certaines d'entre elles, il est également demandé que la cour des corps de ferme concerné devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage</p>
--	----------------------------	---	--



			<p>ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
--	--	--	--



III. Les choix retenus pour la construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

3.1. Rappel des grandes orientations du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est structuré autour de trois axes, comprenant les orientations et objectifs suivants :

Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole

- Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques
- Objectif 2 : Préserver le cadre paysager
- Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal

Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation

- Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural
- Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré
- Objectif 6 : Faciliter la production d'énergie sur la commune

- Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes
- Objectif 8 : Intégrer les risques naturels dans les choix de développement

Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale

- Objectif 9 : Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement
- Objectif 10 : Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local
- Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics

3.2. Le respect de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme par le PADD

3.2.1. Les principes fixés par l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme

Article L.101-2 du Code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

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, notamment les services aux familles, 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. »

3.2.2. Le respect de ces principes par le PADD

Principe 1° : L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales



La commune du Mesnil-Simon entend conforter son dynamisme démographique mais de manière maîtrisée, en se donnant pour objectif une croissance démographique d'environ +0,8% en moyenne par an sur la période 2019-2035, pour accueillir environ 77 nouveaux habitants sur cette période (Axe 2, Objectif 4).

Le PADD veille à l'équilibre entre les zones urbaines et rurales en priorisant tout d'abord le développement des futures constructions au sein des espaces bâtis existants, essentiellement au niveau du bourg qui concentre la plupart des équipements présents au Mesnil-Simon.

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

Le PADD affiche clairement la volonté de la commune de réduire significativement (d'au moins 20%) la consommation d'espaces naturels et agricoles pour son développement cours des prochaines années (PADD, Axe 2, Objectif 5), en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, le comblement des espaces de dents creuses existantes, en optimisant la mobilisation des espaces ouverts à l'urbanisation, de façon à réduire autant que possible 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

Comme expliqué précédemment, le PADD démontre le souhait de la commune de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles (PADD, Axe 2, Objectif 5), tout en affirmant une volonté de préservation de l'identité paysagère et agricole du territoire (Axe 1, Objectifs 1 et 2), marquée par une pluralité de paysages, entre plateau et plaine agricoles, bois, etc.

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel

La protection du patrimoine du Mesnil-Simon s'affiche comme une volonté affirmée à travers le PADD (Axe 2, Objectif 7), en identifiant le patrimoine historique et architectural d'intérêt local et mettant en œuvre des modalités de protection et de gestion adaptés ainsi qu'en veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions au sein du bâti existant.

e) Les besoins en matière de mobilité

Le PADD traite des questions de mobilités à travers son Axe 1, Objectif 3 en maintenant les liaisons douces existantes et en facilitant l'orientation des habitants vers des modes de déplacement partagés. De plus, la



commune souhaite anticiper le développement futur des zones bâties et l'arrivée de nouveaux habitants, notamment à travers une organisation rigoureuse et intelligente des dessertes et du stationnement par les futurs projets d'aménagement.

Principe 2° : La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville :

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 1, Objectif 2, en affirmant la volonté de la commune de renforcer le traitement paysager des franges bâties et notamment des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis mais également en encadrant la construction au sein des espaces cultivés et en assurant la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement.

Principe 3° : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] :

Le PADD traite ce principe à travers son Axe 1, Objectif 3 en favorisant un développement durable et responsable du territoire, notamment en veillant à maintenir les liaisons douces et en facilitant l'orientation des habitants vers les transports en commun et le covoiturage.

A travers son Axe 2 (Objectif 4), le PADD vise à maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural en permettant l'accueil de

nouveaux habitants pour atteindre 650 habitants à horizon 2035, en cohérence avec le bon fonctionnement des équipements communaux. Des objectifs qui impliquent la production d'une vingtaine de logements neufs sur la période 2019-2035.

Le PADD (Axe 2, Objectif 6) vise également à faciliter la production d'énergie sur la commune, notamment en encourageant la performance énergétique des bâtiments dans le respect du paysage et du bâti environnants, par la production domestique d'énergies renouvelables.

A travers son Axe 3 (Objectif 10) vise également à soutenir l'activité économique et favoriser le développement local, en permettant l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel du bourg et du hameau (notamment commerces, services, professions libérales...) et en encadrant l'évolution des zones d'activités et réservant le foncier encore disponible pour les destinations incompatibles avec l'habitat. De plus, il souhaite poursuivre l'aménagement numérique et autoriser les équipements nécessaires au déploiement du Très Haut Débit sur le territoire.

Enfin, toujours dans l'Axe 3 (Objectif 11), le PADD souhaite assurer le maintien et le fonctionnement des équipements.



Principe 4° : La sécurité et la salubrité publiques :

A travers son Axe 2, le PADD affiche l'ambition communale de développer une urbanisation harmonieuse et cohérente, gage de qualité et d'aménagements durables. Pour cela, il ambitionne maîtriser la croissance démographique, en cohérence avec le bon fonctionnement des équipements communaux et en particulier la station d'épuration des eaux usées (Objectif 4).

L'Axe 2, Objectif 8, du PADD prévoit également la prise en compte du classement sonore des infrastructures de transports routiers bruyantes ainsi que du risque majeur de retrait-gonflements des argiles.

La question de la sécurité publique et des déplacements est traitée à travers l'Axe 1, Objectif 3 dans lequel le PADD démontre l'envie des élus de maintenir les connexions douces entre les différents lieux de vie et les bonnes conditions de circulation dans les zones bâties de la commune.

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

Le PADD répond à ce principe à travers son Axe 2, Objectif 8, en prévoyant la prise en compte du risque majeur que représente le retrait-gonflements des argiles sur le territoire ainsi que la prise en compte du classement sonore des infrastructures de transports routiers bruyantes. La volonté affichée est de ne pas

accroître l'exposition des habitants à ces risques, mais plutôt de la réduire autant que possible.

Principe 6° : La protection des milieux naturels et des paysages [...] :

Le PADD entend protéger les milieux naturels à travers son Axe 1, Objectif 1, ce qui passe par la protection de la Trame Verte et Bleue locale constituée d'éléments tels que des bois et bosquets, le fossé d'assainissement, des mares et par la valorisation des espaces verts et des jardins d'intérêts et le maintien des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés.

La protection des paysages s'exprime au sein du PADD à travers l'Axe 1, Objectif 2, où la volonté des élus est de préserver le cadre paysager de la commune, en renforçant le traitement paysager des franges bâties, en assurant la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement et en encadrant la construction au sein des espaces cultivés.

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

La commune fait en sorte à travers l'application de son Plan Local d'Urbanisme de réduire significativement le rythme d'artificialisation du sol sur son territoire en comparaison des années précédentes. Le diagnostic territorial fait état des possibilités de densification et de division des parcelles bâties présentes dans l'enveloppe



urbaine existante, de façon à estimer la capacité d'optimisation du développement urbain dans les années à venir et limiter ainsi les besoins en extension urbaine et en consommation de terres nouvelles.

Ainsi, comme expliqué précédemment, le PADD affiche clairement la volonté de la commune de réduire significativement (d'au moins 20%) la consommation d'espaces naturels et agricoles pour son développement cours des prochaines années (PADD, Axe 2, Objectif 5), en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, en optimisant la mobilisation des espaces ouverts à l'urbanisation, de façon à réduire autant que possible l'étalement urbain.

Principe 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement [...] :

L'anticipation du changement climatique s'exprime notamment à travers l'Axe 1, Objectif 1, du PADD qui vise à préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques du territoire. L'Axe 2, Objectif 8 du PADD, laisse d'ailleurs percevoir le souci des élus municipaux de protéger les habitants du risque majeur du retrait-gonflements des argiles.

La recherche d'un développement durable est également affichée à travers le PADD qui encourage à éviter toute consommation d'espaces nouveaux par l'urbanisation et à concentrer en priorité le développement urbain dans l'enveloppe bâtie existante, permettant de limiter au maximum la

consommation de terres naturelles, agricoles et forestières et de réduire les besoins en déplacements des futurs habitants (Axe 2, Objectif 5). De plus, le PADD encourage à repenser les modes de déplacements en favorisant les mobilités douces et partagées (Axe 1, Objectif 3) et affiche le souhait de faciliter la production d'énergie sur le territoire, notamment en encourageant la performance énergétique des bâtiments par la production domestique d'énergies renouvelables (Axe 2, Objectif 6).

Principe 8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive [...] :

Le PADD oriente le développement de l'urbanisation attendue dans les années à venir principalement au niveau du bourg (Axe 2, Objectif 5), secteur de loin le mieux équipé du territoire communal (équipements administratifs, école, équipements sportifs et culturels) et où les voies de circulation sont les mieux adaptées aux personnes en situation de handicap et en perte d'autonomie.

La volonté du PADD est également que le PLU permette le maintien des liaisons douces, essentielles à la qualité de vie et aux mobilités quotidiennes notamment pour les personnes à mobilité réduite (Axe 1, Objectif 3).



IV. Le règlement : la justification des choix retenus pour la délimitation des zones et les règles applicables

La délimitation des zones du règlement graphique suit les orientations données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, elles-mêmes définies à la suite des enjeux relevés à travers le diagnostic de territoire sur les thèmes de la démographie, de l'habitat, du développement économique, des transports & mobilités, de l'environnement, des équipements, ...

4.1. La présentation des différentes zones du PLU

Le règlement graphique du PLU du Mesnil-Simon distingue les différentes zones et sous-secteurs applicables à travers le document d'urbanisme et dont la présentation est faite ci-après.

4.1.1. Les zones urbaines

La zone UA concerne le centre-bourg du Mesnil-Simon. Elle dispose d'une vocation mixte (habitat, activités compatibles et équipements) afin de répondre aux besoins de la commune en termes de constructions nouvelles, de changement de destination et de densification des parcelles déjà bâties ; Cette zone

permet la densification urbaine (sauf en cas de protection paysagère).

La zone UC s'applique pour le village du Haut Arbre. Elle a une vocation principalement résidentielle (encadrement plus marqué pour l'activité économique) et permet la densification urbaine (sauf cas de protection paysagère).

La zone UX s'applique pour les terrains d'entreprises implantés sur la RD115 (entre le centre-bourg et le hameau du Haut Arbre). Sa vocation principale est dédiée aux activités économiques.

Au sein des zones urbaines, de nombreux éléments naturels et bâtis remarquables sont repérés et protégés en application des articles L.151-19 et 23 du Code de l'urbanisme.

Certains secteurs des zones urbaines sont par ailleurs concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles, dont le périmètre et le niveau de risque sont explicités dans le rapport de présentation (Rapport de présentation, partie 2) et annexés au règlement du PLU.

4.1.2. Les zones à urbaniser

La zone 1AU s'applique sur un secteur précis dans le village du Haut Arbre afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone pour accueillir de nouveaux logements. Ce secteur est urbanisable immédiatement après l'approbation du PLU.

Cette zone 1AU est non équipée et destinée à court ou moyen terme à devenir soit une zone d'habitat,



d'équipements ou d'activités (selon le type de zone AU fixée par le règlement graphique) et pour laquelle des aménagements seront nécessaires au préalable.

La zone 1AU est couverte par une OAP qui vise à assurer la bonne intégration architecturale et paysagère du projet, mais qui peut aussi selon les cas fixer des objectifs en matière de mixité fonctionnelle et sociale de la future opération, de qualité environnementale, de stationnement ou encore de desserte du terrain d'opération par les voies et réseaux.

4.1.3. La zone agricole

La zone A (agricole) s'applique sur les secteurs exploités par l'agriculture et protège le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle a pour vocation de permettre le fonctionnement et le développement éventuel de l'activité agricole.

Elle comprend un secteur Ap (Agricole protégé) qui s'applique sur les secteurs exploités par l'agriculture présentant des propriétés paysagères importantes. Sa vocation principale est d'assurer qu'aucune construction (même agricoles) ne viendront porter atteinte à la qualité paysagère existante et aux coupures d'urbanisation. Le périmètre appliqué pour la zone Ap correspond au secteur d'ouverture paysagère importante constatée dans l'intérieur du centre-bourg du Mesnil-Simon et ouvert sur l'église. L'objectif de cette zone étant de garantir le maintien de la coupure d'urbanisation existante et de préserver les paysages et vues sur le centre-bourg.

La zone agricole est concernée par la présence d'un certain nombre d'éléments naturels remarquables, tels que des mares ou encore d'un fossé d'assainissement. Ces éléments sont identifiés au sein du règlement graphique et préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme à travers l'article 4.2 du règlement du PLU de la zone A.

4.1.4. La zone naturelle

La zone N (naturelle) s'applique sur les secteurs naturels et/ou qui participent au fonctionnement de la Trame Verte et Bleue locale. Elle a pour vocation d'assurer la protection des milieux naturels et des continuités écologiques existantes en préservant la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de l'intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou du caractère d'espaces naturels.

Au sein de la zone N, les principaux massifs boisés et bosquets sont couverts par le régime des Espaces Boisés Classés (EBC), de manière à garantir leur protection au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme.

La zone naturelle est concernée par la présence d'éléments naturels à protéger, essentiellement des mares mais également une partie du fossé d'assainissement. Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et reportés sur le règlement graphique.



4.2. La traduction réglementaire des orientations du PADD

4.2.1. Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>La commune du Mesnil-Simon se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, avec la présence de boisements (notamment à l'Ouest) et la dominance du plateau agricole.</p> <p>Une biodiversité où la nature ordinaire prend une place importante. Une bonne diversité d'habitats naturels garant d'une diversité écologique intéressante. Une activité agricole importante permettant de conserver les milieux ouverts.</p> <p>Une qualité plutôt bonne des eaux de surface est plutôt bonne, une qualité en amélioration depuis 2006 selon le SDAGE Seine-Normandie.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité de l'eau ; • Préserver le caractère naturel des milieux naturels ouverts et forestiers ; • Préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire ; • Préserver et valoriser le patrimoine naturel ; • Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ; 	<p>Objectif 1: Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préserver le Bois du Mesnil-Simon et les zones boisées d'intérêt en assurant la cohérence entre les activités humaines et la pérennité de ces espaces - Protéger le réseau de mares existant - Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts et maintenir des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés 	<p>Le plan de zonage classe en zone naturelle les principaux réservoirs de biodiversité du territoire communal, à savoir le Bois du Mesnil-Simon et le Bois sous la Garenne, ainsi que la continuité forestière localisée entre ces deux bois, mais aussi les bois situés au niveau du nord des Griffards, du sud des Trois Cormiers et de la jonction entre le Mesnil-Simon, Mondreville et Tilly.</p> <p>Le règlement graphique couvre par le régime des Espaces Boisés Classés (EBC) l'équivalent de 120,7ha de surfaces naturelles. En parallèle, le règlement graphique protège également près de 3,9ha d'espaces paysagers (jardins, vergers, prairies...) en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cinq mares sont protégées par le règlement du PLU au titre du Code de l'urbanisme (L.151-23).</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les continuités écologiques identifiées par la Trame Verte et Bleue (TVB) et le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), à développer localement. • Maintenir la bonne qualité de l'eau potable ; • Poursuivre les actions engagées en matière de protection de la qualité et de la disponibilité de la ressource (protection des milieux, protection des captages...). • Protéger la ressource en eau en tenant compte des préconisations en matière de gestion des ruissellements ; • Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement au travers du règlement. 		<p>déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recours à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité. Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>Enfin, l'OAP TVB vise à limiter l'imperméabilisation des sols et gérer l'écoulement des eaux pluviales et encourage la collecte et donc la réutilisation (via une cuve) des eaux pluviales, dans le respect de la réglementation en vigueur.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>La commune du Mesnil-Simon se situe au sein de l'entité paysagère du Thymerais-Drouais, avec la présence de boisements (notamment à l'Ouest) et la dominance du plateau agricole. Deux unités paysagères : la butte des Bruyères et le plateau.</p>	<p>Objectif 2 : Préserver le cadre paysager</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer la construction au sein des espaces cultivés - Assurer la qualité environnementale et l'insertion paysagère des 	<p>Le règlement graphique couvre par le régime des Espaces Boisés Classés (EBC) l'équivalent de 120,7ha de surfaces naturelles. En parallèle, le règlement graphique protège également près de 3,9ha d'espaces paysagers (jardins, vergers,</p>



<p>Une activité agricole importante permettant de conserver les milieux ouverts.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les grandes entités paysagères de la commune ; • Assurer la transition paysagère entre les espaces construits, les espaces naturels et les espaces agricoles. • Préserver le caractère naturel des milieux naturels ouverts et forestiers ; • Préserver les continuités écologiques existantes sur le territoire ; • Préserver et valoriser le patrimoine naturel ; • Préserver les entités paysagères qui font l'identité de la commune ; • Assurer une bonne cohabitation entre la biodiversité existante et les secteurs urbanisés à travers l'encadrement de l'occupation du sol ; 	<p>futurs projets d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le traitement paysager des franges bâties et notamment des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis 	<p>prairies...) en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cinq mares sont protégées par le règlement du PLU au titre du Code de l'urbanisme (L.151-23).</p> <p>La coupure d'urbanisation située dans l'intérieur du centre-bourg et ouverte sur l'église est classée en zone Ap. Cette zone reconnaît le caractère agricole des lieux, mais assure également qu'aucune construction soumise à permis de construire ne pourra être édifiée dans le secteur concerné afin de préserver les paysages et vues sur le centre-bourg.</p> <p>Le règlement écrit favorise l'intégration paysagère des nouvelles constructions mais également des bâtiments qui pourraient être réhabilités.</p> <p>Les OAP prévoient des dispositions à respecter concernant l'aménagement paysager des zones sur lesquelles elles s'appliquent. Les OAP de la rue de Genainville est (secteur nord) et de la rue du Marronniers prévoient notamment l'obligation de traitement de façon qualitative les franges entre l'espace appelé à être urbanisé et les secteurs voisins.</p> <p>L'OAP TVB encourage la protection du patrimoine arboré, en précisant que les haies</p>
--	---	---



		<p>bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression. Elle promeut également le recours à la végétation, notamment des essences locales, pour intégrer les constructions et favoriser la biodiversité.</p> <p>Elle vise également à protéger les cours d'eau et leur ripisylve, précisant que l'arrachage et suppression de ces éléments sont proscrits sauf cas particuliers, ainsi que les mares, dont celles identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité.</p> <p>En plus de cela, l'OAP TVB rappelle les obligations en et formule un certain nombre de recommandations concernant la conservation et la restauration de la trame verte et bleue.</p>
<p>Une population majoritairement jeune et active. Des déplacements importants liés à la proximité de plusieurs pôles urbains. Une offre de transport en commun insuffisante. Un accès rapide aux gares de Bréval, Bueil et Houdan. Un réseau viaire de routes secondaires permettant une connexion intercommunale et un accès aux axes routiers majeurs. Des liaisons douces, notamment des chemins ruraux.</p> <p>Enjeux :</p>	<p>Objectif 3: Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir des liaisons douces essentielles à la qualité de vie et aux mobilités quotidiennes - Faciliter l'orientation des habitants vers les transports en commun et le covoiturage 	<p>Le règlement écrit précise les modalités à suivre concernant l'implantation de nouvelles voies de circulation (publiques et privées) pour chaque zone identifiée dans le règlement graphique, notamment en précisant une emprise minimale (3m de largeur) permettant un accès facilité des services de secours, de livraison et de services (publics et privés).</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage. • Renforcer les actions en matière de rationalisation des déplacements pour maintenir le niveau de pollution atmosphérique au plus bas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le maintien de bonnes conditions de circulation dans les zones bâties de la commune, notamment à travers une organisation rigoureuse et intelligente des dessertes et du stationnement par les futurs projets d'aménagement 	<p>De plus, dans un but d'amélioration, le règlement écrit précise qu'il faudra veiller à limiter l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation.</p> <p>Les OAP prévoient les modalités d'accès à chaque site.</p> <p>Le règlement fixe un nombre obligatoire de places de stationnement au sein des projets de construction (soit un espace dédié pouvant accueillir deux véhicules par nouveau logements additionnée à la possibilité de stationner deux véhicule supplémentaires).</p>
--	---	--

4.2.2. Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>Une commune rurale qui a connu une augmentation continue de sa population entre 1968 et 2013.</p> <p>Mais une rupture dans le rythme de croissance habituel depuis 2013, avec une légère baisse.</p> <p>Un solde migratoire qui a drastiquement baissé depuis 2013, ayant pour conséquence la diminution de la population.</p> <p>Une population équilibrée avec presque autant de moins de 45 ans que de plus de 45 ans (respectivement 57% et 43%).</p>	<p>Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant la croissance démographique aux alentours de +0,8%/an en moyenne, soit une projection d'environ 650 habitants à horizon 2035, en cohérence avec le bon fonctionnement des équipements 	<p>Le zonage établi a été calibré pour répondre à cet objectif démographique.</p> <p>Le règlement graphique classe ainsi en zone urbaine (UA ou UC) la quasi-totalité des secteurs relevés à travers l'analyse du potentiel foncier densifiable proposée par le diagnostic territorial. A partir de l'analyse du potentiel densifiable pour la construction d'habitats, les élus ont ensuite décidé de retenir une zone (IAU) au sein du hameau du Haut Arbre (avec</p>



<p>Un parc de logement en croissance constante en corrélation à la croissance démographique. Un parc de logement composé majoritairement de maisons individuelles dont les habitants sont propriétaires. Une part faible du locatif est faible. Des ménages qui s'installent durablement au Mesnil-Simon. Des ménages dont la taille baisse, impliquant d'adapter la production de logements afin de répondre aux besoins futurs de la population.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permettre le maintien de la population communale tout en tenant compte du renouvellement et du vieillissement de la population ainsi que du desserrement des ménages...; • Encadrer et favoriser l'arrivée de nouvelles populations en adéquation avec l'offre de services et d'équipements communaux ; • Maitriser la production de logement au regard des objectifs démographiques de la commune ; • Tenir compte du potentiel de logements mobilisables existant au sein du parc de logements afin de réduire les besoins en consommation d'espaces nouveaux. 	<p>communaux et en particulier la station d'épuration des eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrer le nombre de logements produits en renouvellement du parc de façon à limiter les problèmes de stationnements et de circulation qui en découlent, mais aussi pour préserver le bon fonctionnement des équipements publics - Des objectifs qui impliquent la production d'une vingtaine de logements neufs sur la période 2019-2035 	<p>une surface de 0,2ha) pour compléter les possibilités de production de logements sur le territoire communal et ainsi se donner les moyens d'atteindre l'objectif fixé par le PADD.</p> <p>Il est important de noter que les élus ont affiché une volonté affirmée de ne pas trop densifier les zones urbaines, pour préserver le cadre paysager et pour limiter les problèmes de circulation, de stationnement ainsi que les conflits de voisinage potentiels. C'est pourquoi le conseil municipal à souhaiter ouvrir à l'urbanisation de façon encadrée et limitée en surface la zone 1AU localisée dans de village du Haut Arbre, permettant ainsi de compléter le potentiel en logements constructibles dans les prochaines années et de répondre ainsi à l'objectif fixé par le PADD en termes d'accueil de population nouvelle, sans remettre en cause la qualité de vie actuelle des habitants. Par ailleurs, cette zone se situe en continuité de l'espace bâti existant du hameau et celle-ci est couverte par une OAP qui s'assure par l'application d'une densité résidentielle maximale de 10 log./ha et impose l'aménagement de deux logements au maximum.</p>
---	--	---



		<p>Les autres OAP appliquées sur les corps de ferme ne concernent que des secteurs déjà bâtis. De plus, elles intègrent toutes un nombre de logements autorisés maximum au sein de ces secteurs et encourage la réutilisation des bâtiment déjà existants.</p>
<p>Une implantation urbaine qui s'organise principalement dans le carrefour entre la RD 928, la RD 115 et le long de la voie RD 302.5.</p> <p>Trois entités bâties principales : le bourg du Mesnil-Simon, le hameau du Haut Arbre et le hameau de la Chapelainerie.</p> <p>Un parc de logement en croissance constante en corrélation à la croissance démographique.</p> <p>Un parc de logement composé majoritairement de maisons individuelles.</p> <p>Des ménages qui s'installent durablement au Mesnil-Simon.</p> <p>Des ménages dont la taille baisse, impliquant d'adapter la production de logements afin de répondre aux besoins futurs de la population.</p> <p>Une consommation foncière effective de 2,93ha d'ENAF entre 2011 et 2020 (inclue).</p> <p>Un potentiel densifiable qui représente une dizaine de logements (après application de coefficients de rétention foncière).</p> <p>Enjeux :</p>	<p>Objectif 5: Consolider l'espace bâti aggloméré</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante - Permettre une urbanisation maîtrisée dans le hameau du Haut Arbre - Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 20% en comparaison de ce qui a été consommé entre 2011 et 2020 incluse (2,93ha) 	<p>Comme le démontre l'analyse proposée à travers la première partie du présent document, le potentiel de foncier densifiable à ce jour relevé en zone urbaine (UA et UC) équivaut à la production à terme d'une dizaine de logements (après application du coefficient de rétention), soit un chiffre inférieur à l'objectif fixé par le PADD (environ 20 logements). L'extension urbaine décidée par le règlement graphique avec la zone 1AU (hameau du Haut Arbre) permet ainsi de compléter les possibilités de construction d'habitats dans l'avenir pour atteindre cet objectif.</p> <p>En comparaison avec la période 2011-2020 (inclue), la projection de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers ne compte que 1,7ha au maximum. Le règlement du PLU permet ainsi de réduire de 42% la consommation d'espaces agricoles et naturels imputable aux seuls besoins de la commune. L'objectif fixé par le PADD est ainsi atteint et même dépassé.</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Maitriser la production de logement au regard des objectifs démographiques de la commune ; • Tenir compte du potentiel de logements mobilisables existant au sein du parc de logements afin de réduire les besoins en consommation d'espaces nouveaux. 		<p>La zone appelée à être nouvellement urbanisée au niveau du hameau du Haut Arbre du Mesnil-Simon (zone 1AU) représente une surface de 0,2ha. Une surface ainsi relativement restreinte qui, de plus, est localisée en continuité du bâti existant au sein de hameau. Aucune ouverture à l'urbanisation n'est prévue concernant le bourg du Mesnil-Simon et le lieu-dit de la Chapelainerie.</p> <p>L'OAP de la rue du Marronnier, appliquée sur la zone 1AU, assure par ailleurs l'application d'une densité résidentielle de 10 log./ha et donc de deux logements attendus au maximum sur ce secteur.</p> <p>Les autres OAP ne concernent que des secteurs bâtis. De plus, elles intègrent toutes un nombre de logements autorisés maximum au sein de ces secteurs et encourage la réhabilitation des bâtiment déjà existants.</p>
<p>Un potentiel en énergies renouvelables très intéressant pour les acteurs socioéconomiques du territoire.</p> <p>Un potentiel évalué au travers du Schéma Régional Climat Air Energie.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Adapter les formes urbaines aux enjeux énergétiques actuels, dans le respect du patrimoine historique et architectural local ; 	<p>Objectif 6: Faciliter la production d'énergie sur la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir la performance énergétique des bâtiments dans le respect du paysage et du bâti environnants, par la production domestique d'énergies renouvelables 	<p>Le règlement écrit encourage le recours aux énergies renouvelables au sein des zones UA, UC, UX, UY, 1AU et A et Ap.</p> <p>Pour les secteurs d'OAP qui autorisent la construction de nouveaux bâtiments, ceux-ci s'implanteront de façon à favoriser l'usage du bioclimatisme (utilisation des apports solaires), c'est-à-dire à orienter au moins une façade principale des</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement au travers du règlement ; 		<p>habitations vers le sud et à maximiser l'apport solaire pour les pièces de vie.</p>
<p>Une commune composée de trois secteurs bâtis qui ont connu une urbanisation selon des époques différentes.</p> <p>Des richesses patrimoniales architecturales et paysagères importantes dont deux bâtiments classés aux monuments historiques : l'Eglise Saint-Nicolas et le Mausolée de Malebranche.</p> <p>Un patrimoine bâti garant de l'attractivité résidentielle, commerciale et touristique.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protéger le patrimoine bâti remarquable de la commune au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme ; • Renforcer les règles de bonne intégration du bâti récent dans le tissu existant et dans l'environnement paysager. 	<p>Objectif 7: Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier le patrimoine historique et architectural d'intérêt local et mettre en œuvre des modalités de protection et de gestion adaptées - Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti 	<p>De nombreux éléments bâtis (murs et bâtiments, ...) sont identifiés dans le règlement graphique et protégés par le règlement du PLU au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, notamment dans le bourg.</p> <p>Le règlement écrit du PLU impose que le caractère des constructions concernées doit ainsi être conservé, même en cas de réhabilitation. De plus, en cas de réhabilitation ou de restauration, l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant.</p> <p>Les logements produits sur la zone 1AU ainsi que celles dans les rues de Genainville, de Champagne et la route de Tilly devront par ailleurs, en application des OAP associés, respecter une bonne insertion paysagère, en prenant en compte les caractéristiques des constructions avoisinantes.</p>
<p>Un risque d'inondation, en particulier le risque inondation par coulée de boue et mouvement de terrain.</p> <p>Un risque lié au retrait-gonflement des sols argileux. La commune devra intégrer les contraintes physiques, notamment liées au risque d'inondation dans le projet de développement de la commune.</p>	<p>Objectif 8: Intégrer les risques naturels dans les choix de développement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le risque majeur de retrait-gonflements des argiles - Prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transports routiers bruyantes 	<p>Le rapport de présentation reporte les risques naturels existants sur le territoire (inondations, ruissellements, retrait-gonflement des argiles).</p>



<p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Limiter le risque d'inondation ; • Protéger la ressource en eau en tenant compte des préconisations en matière de gestion des ruissellements ; • Prendre en compte les risques naturels identifiés dans le choix de développement de la commune. • Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement au travers du règlement. 		<p>Le règlement écrit définit des règles quant à la gestion des eaux pluviales et à l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Les OAP fixent des principes portant notamment sur la gestion des eaux pluviales pour prévenir des risques associés au ruissellement.</p>
---	--	---

4.2.3. Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale

Les conclusions et enjeux issus du Diagnostic	Les orientations du PADD	La traduction réglementaire
<p>Une activité agricole majoritaire avec plus de 50% des parcelles dédiées à l'agriculture. Une activité agricole essentiellement tournée vers la culture de céréales.</p> <p>Une agriculture qui a du poids dans l'activité économique locale.</p> <p>Un maintien de l'activité agricole malgré une diminution des exploitants ces vingt dernières années.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérenniser l'activité agricole présente sur la commune en limitant la consommation d'espaces. 	<p>Objectif 9 : Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Assurer le fonctionnement des exploitations agricoles en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en veillant au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées - Permettre la diversification de l'activité agricole - Préserver le fossé d'assainissement - Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles 	<p>Le plan de zonage classe en zone agricole (A) les espaces dédiés au fonctionnement de l'agriculture au Mesnil-Simon, qu'il s'agisse des terres cultivées ou utilisées comme herbage, mais aussi les sites d'exploitation. Ainsi, le classement en zone A leur garanti la possibilité de se développer et de faire évoluer leur activité dans l'avenir.</p> <p>Le règlement graphique protège également le fossé d'assainissement autour du centre-bourg au titre de l'article L.151-23.</p> <p>Le règlement écrit favorise le maintien, le développement et la diversification de l'activité agricole communale en autorisant</p>



<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement du potentiel touristique du territoire ; • Garantir le maintien et le développement des activités déjà présents sur la commune ; • Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement au travers du règlement. 		<p>l'implantation de bâtiments nécessaires au bon fonctionnement des exploitations. De plus, il vise à préserver ces espaces en interdisant la majorité des types constructions qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole.</p>
<p>Une commune « dortoir » qui reste principalement résidentielle.</p> <p>Une commune rurale qui offre quelques services et possède quelques entreprises sur son territoire.</p> <p>Une activité diversifiée, avec une agriculture développée.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accompagner le développement du potentiel touristique du territoire ; • Garantir le maintien et le développement des activités déjà présents sur la commune ; • Favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes ; • Ne pas empêcher l'implantation de commerces. • Veiller à l'adéquation des activités humaines avec leur environnement au travers du règlement ; 	<p>Objectif 10 : Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permettre l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel du bourg et du hameau (notamment commerces, services, professions libérales...) - Encadrer l'évolution des zones d'activités et réserver le foncier encore disponible pour les destinations incompatibles avec l'habitat - Poursuivre l'aménagement numérique et autoriser les équipements nécessaires au déploiement du Très Haut Débit sur le territoire 	<p>La zone UA, UC et UX du plan de zonage permettent le développement et l'implantation d'entreprises d'activités économiques dans le bourg, le hameau du Haut Arbre ainsi qu'à l'ouest de la RD 115.</p> <p>Le règlement du PLU précise les modalités d'extension et/ou d'implantation de chacune de ces zones, notamment le type d'activité (commerciale, industrielle, artisanale), en fonction de leur environnement et des nuisances potentielles.</p> <p>La zone 1AU permet également l'implantation de nouveaux commerces (seulement liés à l'artisanat, à la restauration ou à l'hébergement touristique). Néanmoins, le règlement précise que cette zone est ouverte à l'urbanisation principalement dans le but d'accueillir de nouveaux logements. L'OAP qui s'y applique ne fait d'ailleurs aucune mention de d'implantation d'activités économiques.</p>
<p>Un niveau d'équipement suffisant, grâce à l'école et plusieurs équipements sportifs.</p>	<p>Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics</p>	<p>La zone UA, UC et UX permet le développement de nouveaux équipements</p>



<p>Un manque d'équipements et services de santé, obligeant les habitants à se rendre sur le pôle de Dreux pour avoir accès aux soins. Une volonté d'encourager les professions libérales à venir s'installer et exercer sur le territoire communal.</p> <p>Une offre d'équipement associatif limitée à développer.</p> <p>Enjeux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Garantir la polarisation de l'habitat autour des équipements existants et à venir pour garantir un développement durable du territoire et favoriser les déplacements doux ; • Assurer la pérennité des équipements existants ; • Encourager des professions libérales à venir s'installer et exercer sur le territoire communal ; • Maintenir le fonctionnement du tissu associatif. 	<p>- Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements</p>	<p>publics en complément de ceux déjà existants.</p> <p>La zone 1AU permet également l'implantation de nouveaux équipements. Néanmoins, le règlement précise que cette zone est ouverte à l'urbanisation principalement dans le but d'accueillir de nouveaux logements. L'OAP qui s'y applique ne fait d'ailleurs aucune mention de d'implantation d'activités économiques.</p> <p>Enfin, les zones A et N autorisent l'implantation de certains équipements tels que locaux techniques et industriels des administrations publiques ainsi que certains équipements recevant du public.</p>
---	---	---



4.3. Les autres règles et limitations de l'usage du sol

Limitations de l'usage du sol	Zones ou secteurs concernés	Justifications
<p>La protection du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Cette protection s'applique en zone UA.</p>	<p>Le règlement graphique reporte les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces éléments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. Ces règles doivent permettre de protéger le patrimoine bâti qui incarne l'identité du Mesnil-Simon.</p> <p>Ainsi, le caractère des constructions concernées doit ainsi être conservé, même en cas de réhabilitation. De plus, les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir.</p>
<p>La protection du patrimoine paysager et naturel au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Cette protection concerne les zones UA, UC, A, Ap et N.</p>	<p>Le règlement graphique reporte les éléments du patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces éléments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. L'application de ces règles vise à protéger les éléments naturels de la commune du Mesnil-Simon, qu'ils soient d'ordre écologique, comme paysager. De plus, il s'agit également de préserver le fossé</p>



		<p>d'assainissement existant sur la commune.</p> <p>Ainsi, tout défrichement ou comblement de mare est par principe interdit, sauf cas de force majeure qui doit alors être signalé en Mairie préalablement à toute intervention.</p>
<p>La protection des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme</p>	<p>Cette protection concerne les zones A et N.</p>	<p>Le règlement graphique reporte les espaces boisés classés protégés au titre de l'article L.113-1 et 2 du Code de l'urbanisme. Le règlement définit des règles qui s'appliquent à ces éléments, notamment des prescriptions liées à leur préservation. L'application de ces règles vise à protéger les éléments boisés de la commune du Mesnil-Simon, notamment dans le but de préserver leur fonction écologique mais également afin de conserver leur fonction paysagère.</p> <p>Ainsi, tout défrichement, coupe ou abattage est alors soumis à une déclaration préalable. De plus, les constructions de toutes natures sont interdites au sein de ces zones.</p>



V. Les choix retenus pour l'élaboration des OAP et leur justification

Comme défini par l'article L.151-6 du Code de l'urbanisme, « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...] ».

L'article L.151-7 du Code de l'urbanisme précise que « les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, notamment par

l'identification de zones propices à l'accueil de sites naturels de compensation, de restauration et de renaturation, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition [...] »



5.1. Liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies à travers le PLU

Le PLU du Mesnil-Simon comprend les six Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles suivantes :

- OAP rue de Genainville est – secteur nord, appliquée sur la zone UA ;
- OAP rue de Genainville est – secteur centre, appliquée sur la zone UA ;
- OAP rue de Genainville est – secteur sud, appliquée sur la zone UA ;
- OAP rue de Champagne, appliquée sur la zone UA ;
- OAP rue du Marronnier, appliquée sur la zone 1AU ;
- OAP route de Tilly, appliquée sur la zone UC.

A celles-ci s'ajoute une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique :

- OAP thématique Trame Verte et Bleue



5.2. Justification de l'élaboration des OAP

Cette partie vise à démontrer la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Aussi, il est proposé d'étudier sous forme de tableau la manière dont les objectifs du PADD trouve une traduction à travers les OAP.

Il est important de mentionner que le PLU du Mesnil-Simon intègre six OAP sectorielles, qui comme leur nom l'indique s'appliquent uniquement sur des secteurs définis, et une OAP thématique, qui fait référence à une thématique particulière et qui s'applique de manière globale sur l'ensemble du territoire.

Ne sont à chaque fois indiqués que les objectifs du PADD concernant réellement chaque OAP en fonction de sa vocation.

5.2.1. L'OAP de la rue de Genainville est – secteur nord

Le secteur de projet complète le tissu bâti du centre-bourg. La volonté de la commune est de permettre la construction de nouvelles habitations tout en encadrant leur implantation et la densité bâtie sur cet espace stratégique par ses caractéristiques (emplacement, accès, dimensions), de manière à soutenir son objectif de développement démographique fixé par le PADD (Axe 2, Objectif 4) et répondre également à une logique de développement qualitatif et durable (PADD – Axe 2, Objectif 4, 5, 7).

Le site couvert par l'OAP s'étend sur environ 3 800m² (0,38ha). La densité de logements à respecter sur ce secteur dédié à la production d'habitat est de 13 logements/ha. Il est donc attendu au total 5 logements maximum sur ce secteur.

Enfin, le site actuel de l'OAP dispose d'un mur en pierres d'intérêt qu'il s'agit de conserver.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 2 : Préserver le cadre paysager Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal</p>	<p>En réponse à l'Objectif 2 du PADD : l'OAP de la rue de Genainville est – secteur nord précise que la future opération devra s'accompagner d'un traitement paysager des bordures de chaque terrain d'implantation d'une construction principale.</p> <p>En réponse à l'Objectif 3 : l'OAP précise que l'accès aux constructions se fera directement depuis la rue de Genainville.</p>



<p>Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation</p> <p>Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural</p> <p>Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré</p> <p>Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p>	<p>En réponse à l'Objectif 4 du PADD : l'OAP et l'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés, tout en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement du parc.</p> <p>En réponse à l'Objectif 5 du PADD : l'OAP répond aux attentes du PADD en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, avec une densité bâtie nette de 13log./ha applicable pour chaque lot et un nombre de nouveaux logements maximum (5 logements).</p> <p>En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP oblige à la conservation et à l'entretien du mur en pierres qui longe la route. De plus, elle veille à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p>
<p>Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale</p> <p>Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics</p>	<p>En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP autorise la construction de nouveaux logements, permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la commune et donc la pérennité des équipements existants.</p>

5.2.2. L'OAP de la rue de Genainville est – secteur centre

Le secteur de projet vise à encadrer la production de logements et l'accès au site en cas de mutation du corps de ferme. Le souhait de la commune est à la fois de permettre le changement de vocation du site, en l'occurrence en nouveaux logements, afin de soutenir son objectif de développement démographique fixé par le PADD (Axe 2, Objectif 4) et de répondre également à une logique de réduction de l'extension urbaine et de préservation du patrimoine bâti (PADD – Axe 2, Objectif 4, 5, 7), tout en l'encadrant afin d'éviter la création de problèmes de circulation, de stationnements, etc..

Le site couvert par l'OAP s'étend sur environ 2 800m² (0,28ha). La production d'habitat devra se faire impérativement au sein des bâtiments déjà existants et ne pourra excéder 4 logements au total (de minimum 3 pièces chacun).



Enfin, le site de l'OAP intègre trois arbres d'intérêt qu'il s'agit de préserver.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques Objectif 2 : Préserver le cadre paysager Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal</p>	<p>En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP de la rue de Genainville est - secteur centre identifie trois arbres d'intérêt à préserver. De plus, la cour du corps de ferme devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>En réponse à l'Objectif 2 du PADD : la future opération devra s'accompagner d'un traitement architectural des bâtiments existants, l'aspect extérieur des bâtiments devant s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du village du Mesnil-Simon.</p> <p>En réponse à l'Objectif 3 : l'OAP précise que l'accès aux constructions se fera par l'accès au corps de ferme existant. De plus, le stationnement n'est autorisé qu'au niveau de la cour du corps de ferme et doit pouvoir accueillir deux véhicules par logement.</p>
<p>Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p>	<p>En réponse à l'Objectif 4 du PADD : l'OAP et l'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés, tout en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement du parc.</p> <p>En réponse à l'Objectif 5 du PADD : l'OAP répond aux attentes du PADD en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, en précisant que la production d'habitat n'est autorisée qu'au sein des bâtiments déjà existants et en imposant un nombre de nouveaux logements maximum (4 logements).</p>



	En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP précise que les bâtiments devront conserver leur volume actuel, aucune extension ne pourra être autorisée, ni en hauteur, ni en latéral. De plus, en cas de réhabilitation ou de restauration, l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du village du Mesnil-Simon.
Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics	En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP autorise la construction de nouveaux logements, permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la commune et donc la pérennité des équipements existants.

5.2.3. L'OAP de la rue de Genainville est – secteur sud

Le secteur de projet vise, comme le précédent, à encadrer la production de logements et l'accès au site en cas de mutation du corps de ferme. Le souhait de la commune est à la fois de permettre le changement de vocation du site, en l'occurrence en nouveaux logements, afin de soutenir son objectif de développement démographique fixé par le PADD (Axe 2, Objectif 4) et répondre également à une logique de réduction de l'extension urbaine et de préservation du patrimoine bâti (Axe 2, Objectif 4, 5, 7), tout en l'encadrant afin d'éviter la création de problèmes de circulation, de stationnements, etc.

Le site couvert par l'OAP s'étend sur environ 3 200m² (0,32ha). La production d'habitat devra se faire impérativement au sein des bâtiments déjà existants et ne pourra excéder 4 logements au total (de minimum 3 pièces chacun). Ce site intègre également une zone dédiée à un espace de jardins qu'il s'agit de préserver.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques Objectif 2 : Préserver le cadre paysager Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal	En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP de la rue de Genainville est - secteur sud identifie un espace de jardin à préserver. De plus, la cour du corps de ferme devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales. En réponse à l'Objectif 2 du PADD : la future opération devra s'accompagner d'un traitement architectural des bâtiments existants, l'aspect extérieur des bâtiments devant s'inscrire en



	<p>harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du village du Mesnil-Simon.</p> <p>En réponse à l'Objectif 3: l'OAP précise que l'accès aux constructions se fera par l'accès au corps de ferme existant. De plus, le stationnement n'est autorisé qu'au niveau de la cour du corps de ferme et doit pouvoir accueillir deux véhicules par logement.</p>
<p>Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation</p> <p>Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural</p> <p>Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré</p> <p>Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p>	<p>En réponse à l'Objectif 4 du PADD : l'OAP et l'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés, tout en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement du parc.</p> <p>En réponse à l'Objectif 5 du PADD : l'OAP répond aux attentes du PADD en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, en conservant le bâti existant sur site et en imposant un nombre de nouveaux logements maximum (3 logements).</p> <p>En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP précise que les bâtiments existants devront conserver leur volume actuel, aucune extension ne pourra être autorisée, ni en hauteur, ni en latéral.</p> <p>De plus, en cas de réhabilitation ou de restauration, l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du village du Mesnil-Simon.</p>
<p>Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale</p> <p>Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics</p>	<p>En réponse à l'Objectif 1: l'OAP autorise la construction de nouveaux logements, permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la commune et donc la pérennité des équipements existants.</p>



5.2.4. L'OAP de la rue de Champagne

Le secteur de projet vise à encadrer la production de logements et l'accès au site en cas de mutation du corps de ferme. Le souhait de la commune est à la fois de permettre le changement de vocation du site, en l'occurrence en nouveaux logements, afin de soutenir son objectif de développement démographique fixé par le PADD (Axe 2, Objectif 4) et répondre également à une logique de réduction de l'extension urbaine et de préservation du patrimoine bâti (PADD – Axe 2, Objectif 4, 5, 7), tout en l'encadrant afin d'éviter la création de problèmes de circulation, de stationnements, etc.

Le site couvert par l'OAP s'étend sur environ 1 800m² (0,18ha). La production d'habitat devra se faire impérativement au sein des bâtiments déjà existants et ne pourra excéder 3 logements au total (de minimum 3 pièces chacun).

Enfin, le site de l'OAP intègre un mur en pierres d'intérêt qu'il s'agit de conserver.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques Objectif 2 : Préserver le cadre paysager Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal</p>	<p>En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP de la rue de Champagne précise que la cour du corps de ferme devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>En réponse à l'Objectif 2 du PADD : la future opération devra s'accompagner d'un traitement architectural des bâtiments existants, l'aspect extérieur des bâtiments devant s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du village du Mesnil-Simon.</p> <p>En réponse à l'Objectif 3 : l'OAP précise que l'accès aux constructions se fera par l'accès au corps de ferme existant. De plus, le stationnement n'est autorisé qu'au niveau de la cour du corps de ferme et doit pouvoir accueillir deux véhicules par logement.</p>
<p>Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré</p>	<p>En réponse à l'Objectif 4 du PADD : l'OAP et l'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés, tout en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement du parc.</p>



<p>Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p>	<p>En réponse à l'Objectif 5 du PADD : l'OAP répond aux attentes du PADD en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante, en précisant que la production d'habitat n'est autorisée qu'au sein des bâtiments déjà existants et en imposant un nombre de nouveaux logements maximum (3 logements).</p> <p>En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP précise que les bâtiments devront conserver leur volume actuel, aucune extension ne pourra être autorisée, ni en hauteur, ni en latéral. De plus, en cas de réhabilitation ou de restauration, l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du village du Mesnil-Simon.</p>
<p>Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics</p>	<p>En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP autorise la construction de nouveaux logements, permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la commune et donc la pérennité des équipements existants.</p>

5.2.5. L'OAP de la rue du Marronnier

L'OAP intègre en totalité la zone 1AU prévu dans le PLU et se divise en deux espaces, dont l'un est dédié à la création d'habitats et le deuxième qui vise à préserver une bande de jardins en fond de parcelles, notamment en lien avec le principe de recul des constructions principales par rapports à l'espace agricole. L'objectif du document d'urbanisme est ici d'accompagner le développement du hameau du Haut Arbre en complétant le tissu bâti existant du village. La volonté de la commune est de permettre la construction de nouvelles habitations tout en encadrant leur implantation et la densité bâtie sur cet espace stratégique par ses caractéristiques (emplacement, accès, dimensions), de manière à soutenir son objectif de développement démographique fixé par le PADD (Axe 2, Objectif 4) et répondre également à une logique de développement qualitatif et durable (PADD – Axe 2, Objectif 4, 5, 7).

Le site couvert par l'OAP s'étend sur environ 2 080m² (0,21ha). La densité de logements à respecter sur ce secteur dédié à la production d'habitat est de 10 logements/ha. Il est donc attendu au total 2 logements maximum sur ce secteur.



Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
<p>Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques Objectif 2 : Préserver le cadre paysager Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal</p>	<p>En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP de la rue du Marronnier identifie un espace de jardin à préserver en fond de parcelle en lien avec le principe de recul des constructions principales avec l'espace agricole.</p> <p>En réponse à l'Objectif 2 du PADD : la future opération devra s'accompagner d'un traitement paysager des bordures de chaque terrain d'implantation d'une construction principale ainsi que d'une harmonie avec le caractère architectural traditionnel du Mesnil-Simon.</p> <p>En réponse à l'Objectif 3 : l'OAP précise que l'accès aux habitations se fera directement depuis la rue du Marronnier. De plus, l'urbanisation du site devra préserver la possibilité d'accéder à la partie sud de la parcelle AC65 depuis la rue du Marronnier.</p>
<p>Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p>	<p>En réponse à l'Objectif 4 du PADD : l'OAP et l'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés, tout en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement du parc.</p> <p>En réponse à l'Objectif 5 du PADD : l'OAP répond aux attentes du PADD en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante et en permettant une urbanisation maîtrisée dans le hameau du Haut Arbre, notamment en imposant un nombre de nouveaux logements maximum (2 logements).</p>



	En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP précise que les nouvelles constructions devront s'harmoniser avec le caractère architectural traditionnel du Mesnil-Simon.
Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics	En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP autorise la construction de nouveaux logements, permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la commune et donc la pérennité des équipements existants.

5.2.6. L'OAP de la route de Tilly

Le secteur de projet vise à encadrer la production de logements et l'accès au site en cas de mutation du corps de ferme. Le souhait de la commune est à la fois de permettre le changement de vocation du site, en l'occurrence en nouveaux logements, afin de soutenir son objectif de développement démographique fixé par le PADD (Axe 2, Objectif 4) et répondre également à une logique de réduction de l'extension urbaine et de préservation du patrimoine bâti (PADD – Axe 2, Objectif 4, 5, 7), tout en l'encadrant afin d'éviter la création de problèmes de circulation, de stationnements, etc.

Le site couvert par l'OAP s'étend sur environ 2 300m² (0,23ha). La production d'habitat devra se faire impérativement au sein des bâtiments déjà existants et ne pourra excéder 4 logements au total (de minimum 3 pièces chacun).

Enfin, le site de l'OAP intègre un mur en pierres d'intérêt qu'il s'agit de conserver.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques Objectif 2 : Préserver le cadre paysager Objectif 3 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal	En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP de la route de Tilly précise que la cour du corps de ferme devra demeurer perméables et permettre l'infiltration des eaux pluviales. En réponse à l'Objectif 2 du PADD : la future opération devra s'accompagner d'un traitement architectural des bâtiments existants, l'aspect extérieur des bâtiments devant s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique du hameau du Haut Arbre.



	<p>En réponse à l'Objectif 3 : l'OAP précise que l'accès aux constructions se fera par l'accès au corps de ferme existant. De plus, le stationnement n'est autorisé qu'au niveau de la cour du corps de ferme et doit pouvoir accueillir deux véhicules par logement.</p>
<p>Axe 2 : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation Objectif 4 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural Objectif 5 : Consolider l'espace bâti aggloméré Objectif 7 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes</p>	<p>En réponse à l'Objectif 4 du PADD : l'OAP et l'aménagement de ce secteur permet d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre ainsi aux objectifs démographiques fixés, tout en encadrant le nombre de logements produits en renouvellement du parc.</p> <p>En réponse à l'Objectif 5 du PADD : l'OAP répond aux attentes du PADD en priorisant l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante et en permettant une urbanisation maîtrisée dans le hameau du Haut Arbre, notamment en imposant un nombre de nouveaux logements maximum (4 logements).</p> <p>En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP précise que les bâtiments existants devront conserver leur volume actuel, aucune extension ne pourra être autorisée, ni en hauteur, ni en latéral.</p> <p>De plus, en cas de réhabilitation ou de restauration, l'aspect extérieur des bâtiments doit s'inscrire en harmonie avec le paysage bâti environnant et caractéristique hameau du Haut Arbre.</p> <p>En réponse à l'Objectif 7 du PADD : l'OAP oblige à la conservation et à l'entretien du mur en pierres qui longe la route. De plus, elle veille à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti.</p>



Axe 3 : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale Objectif 11 : Maintenir l'offre d'équipements publics	En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP autorise la construction de nouveaux logements, permettant ainsi d'accueillir de nouveaux habitants au sein de la commune et donc la pérennité des équipements existants.
--	---

5.2.7. L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique Trame Verte et Bleue (TVB) a pour vocation, dans le respect des orientations définies dans le PADD, de renforcer la place de la nature, du bocage et de l'eau sur la commune du Mesnil-Simon. Elle vient édicter des principes applicables sur l'ensemble du territoire communal.

En totale cohérence avec l'Axe 1, Objectif 1 du PADD, cette OAP vise à protéger l'ensemble des éléments naturels constitutifs de la Trame Verte et Bleue, à savoir le patrimoine arboré ainsi que les milieux humides et aquatiques. De plus, elle encourage à la mise en place d'une gestion durable des eaux (notamment des eaux de surface).

Ainsi, elle rappelle les différentes orientations obligatoires liées au rapport de compatibilité entre les différents documents réglementaires et formule un certain nombre de recommandations à poursuivre pour favoriser la protection et la pérennité de l'environnement naturel du Mesnil-Simon.

Orientations du PADD qui concernent l'OAP	Traduction à travers l'OAP
Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole Objectif 1 : Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques	En réponse à l'Objectif 1 : l'OAP TVB vise à protéger le patrimoine arboré communal, notamment en rappelant que : <ul style="list-style-type: none"> - les haies bocagères, les bois et bosquets identifiés au règlement sont protégés et soumis à déclaration préalable dans le cas d'une suppression, - l'intégration des nouvelles constructions doit être assurée, notamment par le maintien ou la création de continuités végétales en limite d'espace agricole ou naturel : haies, talus, écrans boisés... - le végétal doit servir d'écran à l'opération et assurer son intégration sans pour autant la déconnecter du tissu urbain existant, - l'utilisation d'espèces caractéristiques de la région pour les plantations d'écrans végétaux et haies est obligatoire.



	<p>L'OAP TVB soutient également la préservation des zones humides et aquatiques en rappelant que :</p> <ul style="list-style-type: none">- les zones humides identifiées dans le document graphique du règlement, s'il y a lieu, ont interdiction d'être asséchées, d'être mise en eau, d'être imperméabilisées, d'être drainées ou d'être remblayées,- les mares identifiées au plan de zonage ne peuvent pas être comblées ou subir de modifications qui nuiraient à leurs aspects ou fonctionnalité,- l'arrachage et suppression de la ripisylve aux abords des cours d'eau sont proscrits sauf cas très particuliers,- les nouveaux aménagements à proximité des cours d'eau devront s'assurer de ne pas avoir d'incidences négatives sur le milieu aquatique,- les aménagements en bord de cours d'eau devront également permettre la valorisation des berges. <p>Enfin, l'OAP TVB encourage à une gestion durable des eaux, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et la en gérant l'écoulement des eaux pluviales. Pour cela, l'OAP TVB rappelle qu'il est obligatoire de respecter un pourcentage minimal d'espaces de pleine terre à la parcelle et qu'il sera recherché des moyens d'utiliser, valoriser, restaurer les milieux humides présents sur site au travers de l'aménagement.</p>
--	---



VI. Justification des différents sous-secteurs et prescriptions définis à travers le règlement

6.1. Les emplacements réservés

6.1.1. Le cadre réglementaire

L'article L.151-41 du Code de l'urbanisme définit les éléments suivants :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet

d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

6.1.2. Les emplacements réservés inscrits à travers le PLU

Le PLU du Mesnil-Simon comprend un emplacement réservé. Cet emplacement, inscrit au règlement graphique, est le suivant :

N°	Désignation	Bénéficiaire	Superficie
ER 1	Création d'un espace public de loisirs	Commune du Mesnil-Simon	180 m ²



6.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

6.2.1. Le cadre réglementaire

Au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. »

Comme le prévoit l'article L.113-2 du Code de l'urbanisme : « 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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables

pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire couvert par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

6.2.2. Les Espaces Boisés Classés inscrits à travers le PLU

Les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits à travers le PLU sont pour la grande majorité situés en zone Naturelle (N) au niveau du Bois du Mesnil-Simon et du Bois sous la Garenne et de la continuité forestière localisée entre ces deux bois, mais aussi au niveau du nord des Griffards, du sud des Trois Cormiers et de la jonction entre le Mesnil-Simon, Mondreville et Tilly. Le restant étant situé en zone Agricole (A) au niveau de la Mare Venimeuse et légèrement au sud de celle-ci.

Les EBC sont reportés au niveau du règlement graphique du PLU.



6.3. Les éléments naturels protégés pour leur intérêt écologique et paysager

6.3.1. Le cadre réglementaire

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

6.3.2. Les éléments naturels protégés à travers le PLU

Le règlement graphique repère et protège les éléments naturels tels que certains jardins de grandes propriétés bâties privées, les mares ou encore le fossé d'assainissement.

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (par l'article 3 des Dispositions Générales et

l'application de prescriptions générales formulées à travers l'article 4.2 des zones UA, UC, A et Ap).

6.4. Les éléments bâtis protégés pour leur intérêt architectural et paysager

6.4.1. Le cadre réglementaire

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

6.4.2. Les éléments bâtis protégés à travers le PLU

Le règlement graphique repère et protège les éléments bâtis tels que les maisons et bâtiments anciens ainsi que certains murs anciens (clôtures).

Ces éléments sont ainsi protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, à travers le règlement du PLU (par les articles 3 et 5 des Dispositions Générales et l'application de prescriptions générales formulées à



travers l'article 3.8 de la zone UA et 3.6 de la zone A et Ap).

6.5. Le risque lié aux inondations par coulées de boue et mouvements de terrain

La commune du Mesnil-Simon est concernée par un risque d'inondation par coulées de boue et mouvements de terrain sur son territoire.

Bien que ce risque ne soit pas explicitement traduit dans le règlement graphique, les possibilités d'urbanisation sont limitées au sein du Mesnil-Simon car elles concernent des zones précises définies à travers le règlement graphique, limitant alors l'artificialisation des sols sur une grande majorité du territoire. En effet, les élus ont choisi de supprimer la quasi-totalité des zones de réserves foncières (2AU) inscrites dans la précédente version du PLU (2012) et de les reclasser en zone naturelle. Ainsi, les pourtours des villages sont majoritairement identifiés comme des espaces naturels (ou agricoles), ce qui limite grandement le risque d'inondation sur les parties bâties par leur rôle de zones tampon permettant l'infiltration et la rétention des eaux de surface.

6.6. Le risque lié au retrait et gonflement d'argiles

La commune du Mesnil-Simon est concernée par un risque lié au retrait et gonflements des sols argileux sur son territoire.

Une carte représentant le niveau d'exposition au retrait-gonflement des argiles sur le territoire du Mesnil-Simon est annexée au règlement écrit. Bien qu'il ne soit pas explicitement affiché dans le règlement graphique, il convient de tenir compte de ces périmètres dans l'aménagement futur du territoire et les autorisations d'urbanisme délivrées.

Le règlement écrit du PLU (article 5 des Dispositions Générales) n'interdit pas l'aménagement des secteurs exposés au retrait-gonflement des argiles. Néanmoins, il formule un certain nombre de recommandations pour limiter les effets négatifs de ce phénomène sur les futures constructions et pour adapter celles-ci aux conditions particulières de ces milieux.



LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS

I. Rappel de la consommation foncière observée entre 2011 et 2024

L'analyse de la consommation foncière sur la période 2011-2021 et 2014-2024 est présentée à travers la deuxième partie du Rapport de présentation (cf. Document 1a. / DIAGNOSTIC TERRITORIAL / II. Etat initial de l'environnement / 2. 7. Environnement général et évolution du bâti / 2. 7. 5. La consommation d'espaces et le potentiel constructible / a. Analyse de la consommation foncière passée).

L'analyse de la consommation entre 2011 et 2021

Entre 2011 et 2021, ce sont près de 3ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés. La part la plus importante de cette consommation foncière est due à la construction d'espace dédiés à l'activité économique, soit 2ha.

Typologie	Surface en ha
Habitat	0,93
Economie	2
Equipements	0
TOTAL de l'artificialisation espaces NAF 2011-2021	2,93

L'analyse de la consommation foncière dix années précédant l'arrêt du projet de PLU (2014-2024)

Entre 2014 et 2024, ce sont près de 1,8ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui ont été consommés. La part la plus importante de cette consommation foncière est due à la construction d'espace dédiés à l'activité économique, soit 1,21ha.

Typologie	Surface en ha
Habitat	0,56
Economie	1,21
Equipements	0
TOTAL de l'artificialisation espaces NAF 2014-2024	1,77



II. L'impact du PLU sur la consommation foncière

2.1. Surface des zones du PLU

Le tableau ci-contre présente la surface par zone affichée à travers le règlement graphique du PLU du Mesnil-Simon.

Au globale, les zones urbaines occupent un peu plus de 48ha, notamment en raison du vaste périmètre occupé par la zone UA, couvrant le centre-bourg du Mesnil-Simon. Cette zone UA représente près d'une trentaine d'hectares, soit plus de la moitié du cumul des surfaces occupées par les zones urbaines. Le restant (un peu plus de 20ha) concerne les zones UC (zones urbaines de hameau) et UX (zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales).

Les 0,2ha représentés par la zone à urbaniser sont en totalité dus à la zone ouverte à l'urbanisation pour la construction nouvelle d'habitations, à savoir la zone 1AU.

L'espace agricole occupe quant à lui la majeure partie du territoire communal, avec 694ha au total. Parmi ces espaces, la plus grande partie revient à la zone A (683,7ha), dédiée au fonctionnement et au développement de l'agriculture. Le reste est couvert par un zonage Ap (10,3ha) en vertu des propriétés paysagères et des coupures d'urbanisation qu'il convient de préserver de toute construction.

Les zones naturelles sont quant à elles représentées sur le territoire communal par la zone N (180,9ha), visant à protéger les espaces concernés pour leurs propriétés naturelles et paysagères, ainsi que leur rôle dans la gestion des eaux pluviales.



PLU Le Mesnil-Simon (ha)			
PLU 2012		Projet PLU révisé - Version pour arrêt - Juin 2024	
Zones urbaines			
UC	47	UA	27,9
		UC	12,4
UI	10,5	UX	7,9
Total	57,5	Total	48,2
Zones à urbaniser			
2AU	4,9	1AU	0,2
Total	4,9	Total	0,2
Zones agricoles			
A	722,1	A	683,7
		Ap	10,3
Total	722,1	Total	694
Zones naturelles			
N	138,8	N	180,9
Total	138,8	Total	180,9
Total	923,3	Total	923,3



2.2. La consommation foncière prévue à travers le PLU

2.2.1. Rappels

Le PADD, à travers son Axe 2, Objectif 5, donne la priorité au comblement des dents creuses et des parcelles divisibles au sein de l'espace urbain existant. Pour autant, comme cela a pu être démontré précédemment, dans un contexte de pression foncière qui s'accroît en raison d'une position géographique aux portes de l'Île-de-France, la commune souhaite limiter la capacité de densification au sein des zones bâties afin de préserver le cadre de vie actuel du Mesnil-Simon. En effet, la municipalité vise à préserver la tranquillité des habitants en évitant une densification trop importante pouvant être préjudiciable en termes de circulation et de stationnement ou pouvant également engendrer des conflits de voisinages. De plus, les élus ont la volonté de conserver les espaces de respiration existants en zone urbaine, garant d'une qualité paysagère et environnementale mais également de l'identité du territoire.

Ainsi, le projet communal favorise en premier lieu la densification au sein des espaces urbanisés de son bourg et du hameau du Haut Arbre, comme cela est attendu par la nouvelle législation, mais il prévoit également l'ouverture à l'urbanisation d'une zone prédéfinie dans le hameau du Haut Arbre. Ce secteur bénéficie d'une taille très restreinte et ne pourra accueillir que deux logements au maximum (comme le prévoit l'OAP qui lui est associée). De plus, il dispose

d'une localisation favorable en termes d'aménagement, se situant entre deux zones bâties. Enfin, bien que l'accès principal de la parcelle agricole adjacente s'opère par le sud, l'OAP qui couvre ladite zone 1AU garantit également la préservation de l'accès par le nord du champ de l'exploitation.

Ainsi, l'enveloppe urbaine existante dispose d'un potentiel net (après application de coefficients de rétention foncière) d'une dizaine (11) de logements constructibles d'ici à 2035. A cela s'ajoute alors les deux logements potentiels prévus au sein de la zone 1AU (hameau du Haut Arbre).

Ces prévisions tendent vers l'objectif fixé par le PADD en termes de nombre de logements à produire pour maintenir la population communale, tout en maîtrisant la croissance démographique et l'identité du territoire comme souhaité par la municipalité.

En parallèle, le PADD a également fixé pour objectif de réduire d'au moins 20% la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la période 2011-2021. Comme vu précédemment, la consommation totale d'espaces naturels et agricoles a été d'environ 2,93ha entre 2011 et 2021 au Mesnil-Simon.

2.2.2. La modération de la consommation foncière prévue à travers le PLU

D'ici à 2035, le PLU prévoit 1,7ha de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. cartes suivantes). Pour rappel, l'objectif fixé par le PADD est de réduire d'au moins 20% la consommation foncière par



rapport à la période 2011-2021. Avec ce zonage, l'objectif du PADD est ainsi atteint et même dépassé puisque la consommation foncière sur les années à venir sera ainsi réduite de 42% par rapport à la période précédente.

Les cartes ci-dessous font ressortir les secteurs concernés par une consommation effective d'ENAF (« coups partis » au moment de la révision du PLU) et ceux qui le seront potentiellement à travers l'application du futur règlement du PLU.

Estimation de la consommation d'espaces NAF à travers le projet de zonage du Mesnil-Simon

Centre-bourg



■ Consommation potentielle d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (en ha)

Estimation de la consommation d'espaces NAF à travers le projet de zonage du Mesnil-Simon

Le Haut Arbre



■ Consommation potentielle d'espaces Naturels Agricoles et Forestiers (en ha)





ANALYSE DE L'IMPACT DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Tel que le prévoit l'article R.151-3, 3° du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « 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 L. 414-4 du code de l'environnement ».

L'analyse des effets et incidences du PLU du Mesnil-Simon sur l'environnement est réalisée à travers l'Évaluation environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document 1c. « Évaluation environnementale »).

LES INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION DU PLU

I. Rappel du contexte réglementaire

L'application d'indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU transparaît à travers l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme. Celui-ci indique en effet que « le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29 ».

II. Les indicateurs de suivi et d'évaluation du PLU du Mesnil-Simon

Les indicateurs de suivi sont exposés à travers l'Évaluation environnementale du document d'urbanisme (se reporter au document 1c. « Évaluation environnementale »).



