



**MAIRIE DU MESNIL-SIMON**  
**Monsieur Didier SIMO**  
**Maire**  
3 rue de la Libération  
28260 LE MESNIL-SIMON

Référence : DI/LC/ENM/CA/FL N° 2024 - 595  
Pôle Développement et Aménagement du Territoire  
Direction Aménagement du Territoire et Grands Projets  
Service Urbanisme, Aménagement et Foncier  
Affaire suivie par Faustine LEFRANC  
Tél. 02 37 64 88 20 – 06 75 42 26 09  
[f.lefranc@dreux-agglomeration.fr](mailto:f.lefranc@dreux-agglomeration.fr)

Dreux, le 18 octobre 2024

**OBJET : Consultation de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de la commune du Mesnil-Simon**

Monsieur le Maire,

Vous avez sollicité la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en tant que personne publique associée à la révision de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) et je vous en remercie.

Je vous informe que la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux émet un avis favorable sur ce projet tel qu'il a été arrêté le 27 juin 2024, et émet les remarques décrites dans la note ci-jointe, afin de garantir la mise en œuvre opérationnelle de nos compétences sur le territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes respectueuses salutations.

  
**David ISSARTIAL**  
Directeur Général des Services



## Avis sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté du Mesnil-Simon

### INTRODUCTION

	<b>AVIS SUR LE PLU</b>
<b>Fondement réglementaire</b>	Articles L.132-7 et L.153-16 du code de l'Urbanisme
<b>Date de réception de la saisine de la commune du Mesnil-Simon par la Communauté d'Agglomération du Pays de Dreux</b>	18 juillet 2024
<b>Délai de réponse</b>	3 mois au plus tard après transmission du projet de PLU. A défaut, ces PLU sont réputés favorables.
<b>Date limite avis</b>	18 octobre 2024
<b>Cadre de l'avis</b>	<p>Conformément au Code de l'Urbanisme, la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux en charge du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) doit être associée à la révision d'un PLU. Ainsi, la commune du Mesnil-Simon a bien transmis un dossier de PLU arrêté à la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux.</p> <p>La Communauté d'agglomération du Pays de Dreux donne un avis dans la limite de ses propres compétences.</p>

Actuellement la commune du Mesnil-Simon est couverte par le SCoT et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, respectivement en vigueur depuis le 2 octobre 2019 et le 23 décembre 2017.

L'avis ci-rendu s'inscrit dans le cadre réglementaire des articles L-153-16 et 17 du code de l'urbanisme. La commune du Mesnil-Simon a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) lors de la séance du Conseil Municipal du 27 juin 2024.

Pour rappel, le Conseil Municipal du Mesnil-Simon, commune de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux, a prescrit la révision de son PLU le 18 juillet 2019 pour les raisons suivantes :

- « La mise en compatibilité de la commune avec les exigences législatives et réglementaires actuelles et pour une gestion plus locale de son territoire,
- La dotation de la commune d'un document d'urbanisme réglementaire actualisé et adapté à son territoire, continuant la préservation d'un patrimoine bâti ancien avec des architectures typiques du secteur, et de son cadre de vie rural,
- Le maintien du développement socio-spatial équilibré et relocalisé sur le centre-bourg, tout en soutenant les atouts touristiques communaux,

- La mise en cohérence de l'évolution spatiale et démographique afin d'aboutir à une gestion économe de l'espace, en préservant une offre de logements essentiellement individuels,
- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles de la commune du Mesnil-Simon, en prenant en compte les contraintes connues
- L'intégration des conditions permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable, les principes issus de la loi dite « Grenelle 2 », tels que la réduction des émissions des gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de ressources renouvelables, la préservation et la remise en état des continuités écologiques, la maîtrise de la consommation des espaces,
- La nécessité d'articuler l'échelle communale avec les échelles supra communales (Plan Local de l'Habitat (PLH), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional Climat Air Energie (SCRAE) ...). »

Le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), débattu par le Conseil Municipal en date du 20 avril 2023, s'articule autour de 3 grands axes déclinés en objectifs :

- Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole ;
  - Objectif 1.1 Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques
  - Objectif 1.2 : Préserver le cadre paysager
- Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation ;
  - Objectif 2.1 : Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal
  - Objectif 2.2 : Permettre le développement de l'activité économique adaptée au territoire
- Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale ;
  - Objectif 3.1 : Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural
  - Objectif 3.2 : Consolider l'espace bâti aggloméré
  - Objectif 3.3 : Faciliter la production d'énergie sur la commune
  - Objectif 3.4 : Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes
  - Objectif 3.5 : Intégrer les risques naturels dans le choix de développement.

### **Contexte du SCoT**

L'armature territoriale du SCoT définit la commune du Mesnil-Simon en commune rurale pour laquelle le caractère rural et le cadre de vie sont à préserver par une offre maîtrisée de nouveaux logements respectant l'identité des villages, le maintien des services et des équipements existants, notamment des écoles, s'il y en a, et le maintien de l'économie locale (agriculture, tourisme, loisirs et artisanat).

### **Contexte du Mesnil-Simon**

La commune du Mesnil-Simon compte 572 habitants (INSEE 2021).

**Le projet de PLU arrêté par délibération du 27 juin 2024 appelle les remarques suivantes :**

### **PROJET DE TERRITOIRE ET CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS**

**Sur la période 2011-2020, la commune du Mesnil-Simon a consommé 2.93 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers dont 1 ha à destination d'habitat.**

**Pour la période 2021 à 2030, la commune du Mesnil-Simon projette sa consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers à hauteur de 1,7 ha dont 0,2 ha en extension urbaine.**

**Le projet de PLU de la commune du Mesnil-Simon prévoit la production de 24 logements d'ici 2035 :**

- **Un potentiel de 11 logements dans l'enveloppe bâtie en densification ou en renouvellement,**

- La production entre 2019 et 2022 de 3 logements,
- Une zone AU d'extension d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de 0,2 ha pour 2 logements,
- 8 logements en « coups partis » réalisés ou en cours de réalisation avant l'arrêt du PLU.

## **I-A RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC**

- **Diagnostic – Préambule - page 15**

Il conviendrait de renseigner les dates et la teneur des ateliers et des réunions.

« Préserver de l'activité agricole et favoriser son développement » constitue des enjeux majeurs définis par le SCoT.

- **Diagnostic – L'activité économique et commerciale - page 46 et page 51**

Il conviendrait de compléter l'analyse avec les données des questionnaires agricoles.

- **Diagnostic – Les transports en commun - page 57**

En termes de mobilité, le territoire de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux est desservi depuis 2021 par le réseau Linéad pour les transports urbains, péri-urbains et scolaires.

Seules quelques lignes sont de compétence régionale (REMI : Agglo vers Chartres, Nogent le Roi / NOMAD : Agglo vers Evreux / ligne 88 : Mantes)

Concernant le transport scolaire, il conviendrait d'apporter des corrections car le Poirier n'est pas desservi, il n'y a pas d'école le mercredi matin ; seulement collège et lycée et l'adresse arrêt Haut Arbre : est 9 rue du marronnier.

Les actifs titulaires d'un titre de transport peuvent monter à bord des lignes à vocation scolaire à destination de Dreux sous réserve de place disponible (la priorité reste aux élèves). Une arrivée quotidienne en période scolaire se fait à 7h35 à Dreux et 2 départs le soir (ou midi pour le mercredi).

Voici le trajet effectué :

LIGNE N°		341
JOUR DE CIRCULATION (L : LUNDI - M : MARDI - Me : MERCREDI, ETC.)		LMJV
PÉRIODE DE FONCTIONNEMENT (PS : SCOLAIRE - VS : VACANCES - T : ANNÉE)		PS
GUAINVILLE	La Bâte	755
GUAINVILLE	Gagneauville	757
GUAINVILLE	Ritire	800
GUAINVILLE	Berteaux A	807
GUAINVILLE	Vieux Château	810
GUAINVILLE	Groupe Scolaire	813
GILLES	Centre	820
LE MESNIL-SIMON	Haut Arbre - Centre	827
LE MESNIL-SIMON	École primaire	835
GILLES	École maternelle	845
GUAINVILLE	Groupe Scolaire	853

LIGNE N°		341
JOUR DE CIRCULATION (L : LUNDI - M : MARDI - Me : MERCREDI, ETC.)		LMJV
PÉRIODE DE FONCTIONNEMENT (PS : SCOLAIRE - VS : VACANCES - T : ANNÉE)		PS
GUAINVILLE	Groupe Scolaire	1635
GILLES	École maternelle	1645
LE MESNIL-SIMON	École primaire	1655
LE MESNIL-SIMON	Haut Arbre - Centre	1700
GILLES	École	1712
GUAINVILLE	Centre	1717
GUAINVILLE	Groupe Scolaire	1722
GUAINVILLE	Vieux Château	1726
GUAINVILLE	Berteaux A	1729
GUAINVILLE	Ritire	1735
GUAINVILLE	Gagneauville	1739
GUAINVILLE	La Bâte	1741

- **Diagnostic-Etat initial de l'environnement – 2.4 Ressources naturelles – 2.4.1 La ressource en eau – d. L'assainissement – page 82**

La formulation des deux premiers paragraphes serait à corriger :

« L'assainissement consiste à traiter les eaux usées produites par les habitants et les eaux de ruissellement de façon à ce qu'elles retrouvent une propreté suffisante pour être rejetées sans risque dans le milieu naturel. Il peut se faire de façon collective (réseau d'égouts relié à une station d'épuration) ou individuelle (avec des systèmes de type fosse ~~septique~~, non reliés au réseau). »

« L'assainissement non collectif est une compétence gérée par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de l'Agglo du Pays de Dreux **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014**. En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les **propriétaires propriétés** doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux **dispositifs dispositions** prévues par le règlement du SPANC. »

Il conviendrait ensuite de supprimer le 3<sup>ème</sup> paragraphe, vu que l'assainissement collectif n'est plus géré par l'Agglo du Pays de Dreux sur la commune :

« ~~Au 1<sup>er</sup> janvier 2014, l'Agglo du Pays de Dreux a repris la compétence assainissement. Une étude d'harmonisation des assainissements collectif et non collectif est en cours à l'échelle des 81 communes.~~ »

La dernière phrase du dernier paragraphe nécessiterait d'être complétée sur le volet de gestion des eaux pluviales :

« Cette gestion doit être en compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie.

**Le règlement de l'Agglo du Pays de Dreux impose une gestion des eaux pluviales par infiltration à la parcelle, dans le but de limiter les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement et**

*d'encourager à la réalimentation de la ressource en eau. Cette gestion peut être complétée par tout système de récupération d'eaux pluviales qui permettrait leur réutilisation, dans un souci de limitation de la consommation d'eau potable. »*

- **Diagnostic – Analyse du foncier potentiellement mobilisable sur la commune du Mesnil-Simon - page 118 et page 119**

Il conviendrait de compléter l'analyse par un tableau indiquant les parcelles identifiées comme mutables et divisibles, ainsi que leur superficie.

- **Etat Initial de l'Environnement – 2.1.3 Les paysages : synthèse et enjeux - page 69**

Du fait de l'évolution du climat et de la transition énergétique, il pourrait être ajouté à l'enjeu « Paysages » : S'adapter aux épisodes de canicule et de sécheresse notamment par les espaces arborés pour les ombrages.

- **Etat Initial de l'Environnement – 2.7.7 Evolution du bâti : synthèse et enjeux - page 123**

Du fait de l'évolution du climat et de la transition énergétique, il pourrait être ajouté aux enjeux identifiés :

- La compacité des logements à construire ;
- L'orientation et le dimensionnement des ouvertures suivant la destination des pièces ;
- La protection pare-soleil des ouvertures ;
- La plantation d'arbres à feuilles caduques autour des habitations ;
- La récupération des eaux pluviales.

## **I-B RAPPORT DE PRESENTATION -JUSTIFICATION DES CHOIX**

- **Justification des choix – 1.2.5 Différentes pistes envisagées pour l'évolution du nombre d'habitants- page 9 à 13**

Le scénario 1 et le scénario 2 sont bien présentés, mais le scénario 3 n'est pas détaillé.

Il conviendrait de compléter cette rubrique en explicitant le scénario 3 de la même façon que les deux premiers.

Il est à souligner que le desserrement des ménages n'entraîne pas une hausse de la population.

- **Justification des choix – 2.2 Les réponses apportées au projet retenu pour la démographie et l'habitats- page 17**

L'ouverture à l'urbanisation dans le secteur du Haut Arbre peut sembler cohérente dans son implantation et s'intègre dans la continuité urbaine à l'intérieur du hameau. Cependant, elle vient retirer une parcelle agricole cultivée. Il serait préférable de privilégier la construction dans les dents creuses et les parcelles mutables ou divisibles dans le hameau dans un premier temps. De plus, un « coup parti » est déjà prévu juste à proximité avec un nombre conséquent de logements.

- **Justification des choix – 2.2.3 La traduction des dispositions du SDAGE à travers le PLU du Mesnil-Simon- page 52**

Il conviendrait de compléter la rédaction du paragraphe concernant l'imperméabilisation des sols et l'écoulement des eaux pluviales comme pour les autres dispositions :

« 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 ».

## **I-C RAPPORT DE PRESENTATION – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**

- **I-C Rapport de présentation évaluation environnementale – Evaluation environnementale des règlements écrit et graphique – Eau et assainissement – Réponses apportées par le PLU - Au règlement écrit**

La rédaction est conforme aux règlements d'assainissement et à la gestion des eaux pluviales.

Toutefois dans l'encart "En matière d'eaux usées", il est important de rajouter le paragraphe ci-dessous concernant l'assainissement non collectif car la commune n'est pas entièrement desservie par un réseau public d'eaux usées :

« En l'absence d'un réseau public de collecte des eaux usées, les propriétés doivent être dotées d'un système d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions prévues par le règlement du SPANC. »

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

- **PADD - Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation – page 13**

Il conviendrait d'exprimer des besoins en logements au lieu de production de logements neufs.

- **PADD - Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale – page 15**

Le projet de zone 1AU dans le hameau du Haut Arbre ne s'inscrit pas en cohérence avec l'objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement.

## **REGLEMENT ECRIT**

- **Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA – Article 2 Volumétrie et implantation des constructions – 2.1 Emprise au sol des constructions– page 31**

La proportion de 40% d'emprise au sol mentionnée est particulièrement basse et incompatible avec un objectif de densification et de zéro artificialisation nette voulu par le Loi Climat et Résilience.

En zone UA, la plupart des parcelles sont déjà artificialisées. Il serait préférable de permettre une densification douce et qualitative dans la mesure où les constructions sur de nouveaux terrains vont être limités d'ici 2030 puis interdites 

- **Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA – Article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 3.3 Volumétrie/matériaux– page 34**

Il conviendrait de retirer « Le pétitionnaire pourra s'appuyer sur les fiches architecturales réalisées par l'Agglo du Pays de Dreux. » car elles n'existent pas. 

- **Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UC – Article 2 Volumétrie et implantation des constructions – 2.1 Emprise au sol des constructions– page 47**

La proportion de 30 % d'emprise au sol mentionnée est particulièrement basse et incompatible avec un objectif de densification et de zéro artificialisation nette voulu par le Loi Climat et résilience.

En zone UC, la plupart des parcelles sont déjà artificialisées. Il serait préférable de permettre une densification douce et qualitative dans la mesure où les constructions sur de nouveaux terrains vont être limités d'ici 2030 puis interdites.



- **Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone 1AU – Article 1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations de sols, constructions et activités – 1.1 Destinations et sous-destinations autorisées et interdites– page 71**

Il est étonnant que les équipements d'intérêts collectifs et services publics soient interdits en zone 1AU. Dans un objectif d'optimisation de la consommation d'espace, la mixité des fonctions en termes de planification peut favoriser une organisation et un fonctionnement de proximité. Aucun projet d'équipement d'intérêts collectifs n'est pas connu à ce jour sur ce secteur 1AU, mais il pourrait émerger dans les prochaines années. Ainsi, il conviendrait de ne pas se fermer de possibilité d'accueillir d'autres usages dans cette zone dans les années à venir.

- **Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA – Article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 3.5 Les énergies renouvelables– page 76**

La législation évolue continuellement, et toujours en faveur de l'installation de systèmes favorisant la création d'énergie renouvelable. Aussi, il est à redouter que les prescriptions voire les interdictions mentionnées au PLU ne deviennent caduques rapidement.

- **Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones à urbaniser – Zone 1AU – Article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 3.4 Clôtures– page 76**

Quatre images illustrent les exemples de clôtures à privilégier. La photographie située en bas à droite ne semble pas correspondre aux descriptifs mentionnés précédemment en page 75.

- **Règlement écrit– Les dispositions applicables aux zones urbaines – Article 7 Desserte par les réseaux – 7.2. Assainissement pour les zones UA, UX, 1AU, A-Ap et N et 7.5. Assainissement pour la zone UC**

La rédaction est conforme aux règlements d'assainissement non collectif et à la gestion des eaux pluviales. Elle n'appelle pas de modification.

- **Autre observation**

Le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif validé le 24/06/19, est déjà annexé au PLU, ainsi que le règlement d'assainissement collectif avec son volet des eaux pluviales.

## **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

- **OAP Rue de Genainville Est – secteur Nord– page 13**

Les principes en termes de traitement paysager et architectural prévus pour cette OAP peuvent sembler insuffisants, notamment par la prise en compte de l'état initial de l'environnement et de la trame verte et bleue communale. Il serait pertinent que la présence de milieux boisés soit davantage intégrée à

l'OAP.

- **OAP Rue du Marronnier – page 29**

Compte tenu de l'extension en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, cette OAP pourrait exiger davantage d'insertion et de qualité paysagères tels que :

- Planter des haies pluristratifiées d'essences locales sur le périmètre du secteur,
- Limiter l'imperméabilisation des sols,
- Aménager des places de stationnement perméables,
- Indiquer une marge de retrait d'au moins 10m par rapport à la zone agricole.

## **CONCLUSION**

Le projet de PLU arrêté du Mesnil-Simon répond aux objectifs prépondérants de la Communauté d'agglomération du Pays de Dreux au titre de ses compétences.

Cependant, afin de mettre le projet de PLU en totale cohérence avec les compétences exercées par la Communauté d'agglomération, il conviendrait d'intégrer les remarques présentées ci-avant.