



**PRÉFET
D'EURE-
ET-LOIR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**DDT d'Eure-et-Loir
SAH/BPU**

ddt-sauh-au-bpat@eure-et-loir.gouv.fr

Chartres le, **17 OCT. 2024**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, pour avis, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Mesnil-Simon, arrêté par délibération du conseil municipal du 27 juin 2024 et reçu en sous-préfecture de Dreux le 17 juillet 2024.

Votre Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) repose sur trois axes :

- préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole ;
- assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation ;
- renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale.

Les grands enjeux inscrits dans le PADD répondent aux politiques publiques de développement durable portées par l'État. Je salue l'effort communal pour répondre à l'enjeu de sobriété foncière en élaborant un projet modérateur de la consommation d'espaces naturels et agricoles. Cependant, les pièces réglementaires du projet de PLU manquent de rigueur et ne mettent pas suffisamment en avant ces objectifs. Le dossier présente des incohérences de chiffres qu'il vous faudra corriger.

Les données statistiques sont anciennes et mériteraient d'être mises à jour, de même que les références de différents plans, programmes ou schémas supra-communaux. A cela s'ajoute des erreurs dans les données de populations qui diffèrent au sein d'un même document du PLU de 568 à 611 habitants sur une même année (2019). De plus, des paragraphes présentent la mention « à compléter » ou « à corriger ». Il conviendra de vérifier que la version transmise aux PPA est la bonne et la corriger le cas échéant.

La commune annonce réduire sa consommation d'espace, passant ainsi d'une consommation de 2,93 ha sur la décennie 2011-2021 à 1,77 ha entre janvier 2014 et juin 2024, mais la consommation jusqu'à 2035, échéance de votre document, n'est pas indiquée. Afin d'avoir une meilleure vue d'ensemble du projet communal pour les années à venir, il sera utile de produire un tableau récapitulatif des parcelles comptabilisées en matière de consommation d'espace et celles comptabilisées en densification. Il faudra également fournir la liste des « coups partis », à savoir leur date, la procédure engagée (permis de construire, d'aménager, certificat d'urbanisme opérationnel, ...), le nombre de constructions et la superficie.

**Monsieur Didier SIMO
Maire de Mesnil-Simon
3, rue de la libération
28260 LE MESNIL-SIMON**



Le document fait état d'un léger surplus en matière de production de logements avec une possibilité de créer 2,4 logements par an (sur 10 ans) quand le PLH de l'agglomération de Dreux en prévoit 1,8. Par ailleurs, si on ajoute les logements prévus dans le recyclage des bâtiments d'anciennes fermes, on obtient un potentiel total constructible de 37 logements, ce qui double les perspectives du PLH que vous indiquez avoir retenues. En outre, une vigilance particulière devra être portée sur la capacité de traitement de votre station d'épuration qui, selon vos prévisions de développement ne laissent qu'une capacité théorique restante de 10 équivalents habitants (eqh) sur une base de 24 constructions, or comme indiqué précédemment votre potentiel total constructible est de 37. En conséquence, il conviendra de mieux justifier la cohérence entre le potentiel de construction de logements et les perspectives du PLH. De plus, ces projets devront être conditionnés par la capacité de la station d'épuration.

J'attire également votre attention sur le nombre important de stationnements prévus par logement (2 places + 2 places visiteurs par logement). Ceci nécessite un minimum de 100 m² de stationnement par logement, ce qui me semble difficilement réalisable dans les corps de ferme en mutation.

En conclusion, le projet est globalement respectueux des politiques publiques portées par l'État, mais il nécessite des ajustements, une harmonisation des données, des compléments d'informations et une remise en perspective des priorités de développement.

Considérant ces éléments, j'émet un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques ci-dessus.

En annexe, vous trouverez des remarques concernant la forme et le contenu du dossier, que je vous demande également de prendre en compte.

Enfin, je vous invite à tenir compte de l'avis et des recommandations de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) d'Eure-et-Loir, qui se prononcera le 7 novembre prochain, ainsi que celui de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) Centre-Val de Loire.

La Direction Départementale des Territoires (Service Aménagement et Habitat) se tient à votre disposition pour toute précision dont vous souhaiteriez disposer.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Le préfet

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned above the name Hervé JONATHAN.

Hervé JONATHAN