

Annexe à l'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de Mesnil-Simon

La présente annexe se compose de deux grandes parties. La première reprend des pistes d'amélioration du document, toutes pièces confondues, la seconde comprend des remarques complémentaires pour chaque pièce du projet si nécessaire.

Ces éléments sont à prendre en compte pour assurer une plus grande cohérence et une meilleure lisibilité du projet.

A/ Pistes d'amélioration du projet de PLU et de ses justifications

1/ Le bilan de la concertation de la délibération d'arrêt reprend point par point ce qui a été fait en réponse aux modalités prescrites, excepté pour la dernière mention concernant la parution sur le site internet de la commune et dans le bulletin d'information municipal. Cette information doit être complétée et précisée.

2/ La présentation du dossier :

- la présence d'un sommaire aurait permis de constater d'éventuels oublis de documents dans les annexes. Celles-ci sont à intégrer au dossier d'arrêt du projet de PLU, conformément aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme. Citons par exemple les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles [L. 211-1](#) et suivants, les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article [L. 424-1](#), etc.

- le diagnostic et le document de justification du projet doivent être mis à jour. En effet, la majorité des données statistiques mentionnées font référence à la période 2013-2019. Il est également important de mentionner les sources et les dates de chaque donnée, chaque graphique et chaque carte.

- les différents documents stratégiques sur lesquels le PLU prend appui (voir compléments plus bas) doivent être les derniers mis à jour.

- le document présenté semble être un document de travail puisque certaines thématiques sont surlignées et en attente de compléments.

- une relecture complète du projet PLU s'impose et une harmonisation sur la durée du projet des données chiffrées de la population devra être faite avant l'approbation du PLU.

Enfin, en matière d'habitat et plus particulièrement de remobilisation des logements, la lutte contre la vacance n'est pas mentionnée dans les documents analysés, pourtant 8 % des logements sont vacants et ce taux augmente depuis plusieurs années. Il convient d'être vigilant quant à cette thématique et le cas échéant de proposer une stratégie de remobilisation de ces logements vacants. Pour mémoire, la commune est engagée aux côtés de l'agglomération du Pays de Dreux dans un projet de territoire de sobriété foncière.

B/ Remarques complémentaires sur les différentes pièces du dossier de PLU

I. Diagnostic et l'état initial de l'environnement

Page 7 : les dernières évolutions législatives ne sont pas à jour (Grenelle et ALUR), il conviendrait d'actualiser ce paragraphe.

Population donnée de 611 hab au 1^{er} janvier 2019 : actualiser la donnée et en donner la source.

Page 8 : « Selon les articles L. 151 et suivants » à remplacer par **L.151-1** et suivants.

Une liste des documents composant le plan local d'urbanisme est présentée dans cette page. Il conviendra de la revoir et la compléter, notamment en ce qui concerne les annexes à transmettre, conformément aux articles R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme, en fonction de ce que vous avez sur votre territoire.

Il est écrit que le porter à connaissance n'a pas été transmis. Il conviendrait de préciser que la DDT a transmis les plans et listes des servitudes et contraintes en février 2023.

Plusieurs données devront être actualisées :

- ♦ le SRADDET se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants, dont le SRCAE.
- ♦ Un Plan Local de l'Habitat est en cours d'élaboration pour l'Agglomération du Pays de Dreux. Ce PLH devrait être effectif au printemps 2025.
- ♦ le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.
- ♦ le SRADDET Centre-Val de Loire a été adopté par délibération en date du 19 décembre 2019 par le conseil régional a été approuvé par le préfet de région le 4 février 2020. Il est actuellement en cours de modification et devrait être approuvé avant 22 novembre 2024.
- ♦ le PCET a été remplacé par le PCAET de l'agglomération du Pays de Dreux approuvé le 23 mai 2022.

Page 9 : Actualiser l'ensemble des documents listés avec lesquels le PLU doit rechercher une cohérence. Certains de ces documents ont changé de statut du fait de leur intégration dans le SRADDET. Rappelons également que le PLU doit être compatible avec le SCoT qui doit lui-même être compatible avec les documents de rangs supérieurs et prendre en compte les objectifs du SRADDET et les programmes d'équipement.

Page 13 : actualiser les références législatives, d'autres textes de lois importants pour l'urbanisme ont été publiés depuis la loi ALUR de 2014.

Page 15 : les sujets sont importants mais non renseignés sur la stratégie choisie par la commune. Des compléments doivent être ajoutés.

Page 19 : actualiser les données et mentionner leurs sources.

La carte comporte une erreur. La commune voisine du Mesnil-Simon est La Chaussée-d'Ivry, pas Ivry la Bataille. De plus, elle est à l'ouest, pas à l'est.

La commune du Mesnil-Simon est en limite ouest du département des Yvelines, pas des Hauts-de-Seine.

Page 20 : actualiser les données concernant l'agglomération, même si elles n'ont pas beaucoup évolué, en précisant les sources.

Pages 21-22 : vérifier si les compétences sont toujours les mêmes au regard des évolutions législatives et des différents transferts de compétences.

Page 25 : mettre l'ensemble des données de la page à jour.

Page 26 : il conviendra d'actualiser les données. Est-il possible d'expliquer cette chute du solde migratoire en 2013 ?

Page 27 : actualiser et corriger les données relatives aux catégories de populations par classe d'âge (les chiffres présentés représentent un total de 121%).

Pages 28-30 : actualiser les données de manière générale et mentionner les sources, ainsi que l'organisme ou le service à l'origine des graphiques.

Pages 31-32, 34 : actualiser les données, le graphique et citer les sources.

Pages 37-38 : présentation du point mort et de son calcul. Il n'est pas fait état de ce qui s'est passé depuis 2019 dans ces pages.

Page 39 : la commune y explique que le PLH approuvé en 2017, estime un besoin de 1,8 logements par an, soit 18 logements pour la durée du PLU (10 ans) et qu'elle a opté pour un scénario respectant cette prescription. Or le PADD mentionne une vingtaine de logements neufs sur la période 2019-2035, le document de justification du projet fait état d'environ 24 logements d'ici à 2035 et le règlement graphique identifie un potentiel de 37 logements

Selon l'INSEE, la taille des ménages était en 2019 de 2,77 habitants par foyers, puis 2,75 en 2021. La commune prévoit une taille des ménages de 2,6 habitants par foyers d'ici 2035. Cette baisse n'est pas expliquée et justifiée.

Pages 41-42 : actualiser les données concernant différentes données statistiques de population et d'emploi.

Pages 47 et 55 : les cartes présentées ne sont pas très lisibles et donc difficiles à exploiter.

Page 85 : l'étude d'harmonisation des assainissements collectifs est-elle arrivée à son terme ou est-elle encore en cours d'étude ?

Page 86 : cette page doit être actualisée, notamment en ce qui concerne les énergies renouvelables. La réglementation a beaucoup évolué depuis les prémices du SRCAE.

Page 89 : idem page 86, il faut actualiser les informations concernant les énergies renouvelables (ENR).

Page 111 : la commune a identifié une consommation d'espaces de 2,93 ha entre 2011 et 2021. Par rapport à l'analyse des permis de construire transmis à la municipalité, celle-ci estime une consommation de 1,77 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2014 et 2024. Il est difficile d'estimer la consommation entre 2021 et 2024 à partir de ces chiffres, dans la mesure où les deux pas de temps se superposent.

Page 114 : le tableau de la page manque d'un titre et d'une légende, ce qui le rend inexploitable. Le dossier fait état d'un « potentiel de 8 coups partis », mais ils ne sont pas identifiés (procédure, date, superficie, etc.).

Pages 118 et 119 : les cartes localisent des coups partis sous forme graphique. Néanmoins, aucun tableau ne permet d'identifier les constructions (localisation, surface, nombre, date). De ce fait le nombre de coups partis durant l'élaboration du PLU est impossible à estimer. Il serait utile de synthétiser ces informations sous ce format.

II. Rapport de présentation – justifications des choix

Comme pour la partie diagnostic, l'étude du projet devrait être mise à jour avec les valeurs chiffrées des données actualisées.

Page 7 : la commune constate 11 logements vacants supplémentaires entre 2008 et 2019. La remobilisation de ces logements est un enjeu dont la commune doit se saisir.

Page 16 : dans le premier paragraphe, la production de logement est de près de 12 logements entre 2024 et 2035, contrairement au tableau page 15, qui indique 12 logements entre 2025 et 2035. Il faudrait ajuster les pas de temps.

Page 96 : dans le hameau Haut Arbre, la zone 1AU de 0,2 ha, « 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 ». Il serait préférable d'imposer un minimum de 2 logements.

III. Évaluation environnementale

Sur la commune, conformément à l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2005, les boisements de moins de 4 ha ne sont pas protégés du défrichement par le Code Forestier. Il est donc important de les classer en EBC (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme) afin de renforcer leur protection et assurer une cohérence avec les objectifs fixés dans le rapport de présentation. Les bosquets situés au cœur des parcelles agricoles sont à protéger tout particulièrement.

Il n'est cependant pas indispensable de classer les boisements de plus de 4 ha en EBC, cet outil étant très contraignant et pouvant constituer un frein à la sylviculture (déclaration préalable obligatoire avant toute coupe).

Les enjeux en termes de biodiversité sont modérés sur la commune : aucun zonage naturel (zone Natura 2000, ZNIEFF) n'est présent, il n'y a pas non plus d'habitats naturels à préserver. Le règlement prescrit des protections proportionnées aux enjeux présents notamment la protection des mares et des boisements.

L'évaluation environnementale pointe à juste titre une prise en compte partielle de la biodiversité présente sur l'OAP de Genainville Est-Nord.

Page 14 : la cartographie est difficilement lisible. Il serait préférable d'en améliorer la qualité afin de pouvoir mieux l'exploiter.

Page 25 : un tableau présente la corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire de la station d'épuration (STEP).

Corrélation entre le scénario de développement et la capacité épuratoire restante de la station d'épuration :

STEP	Nb de log.	Nb d'hab. (2023)	Capacité nominale (2023)	Capacité restante (2023)	Capacité théorique restante (2035)
STEP du Mesnil- Simon	260	543	650 EH	107 EH	10 à 0

Source : Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux (SITE) du Mesnil-Simon – Mondreville.

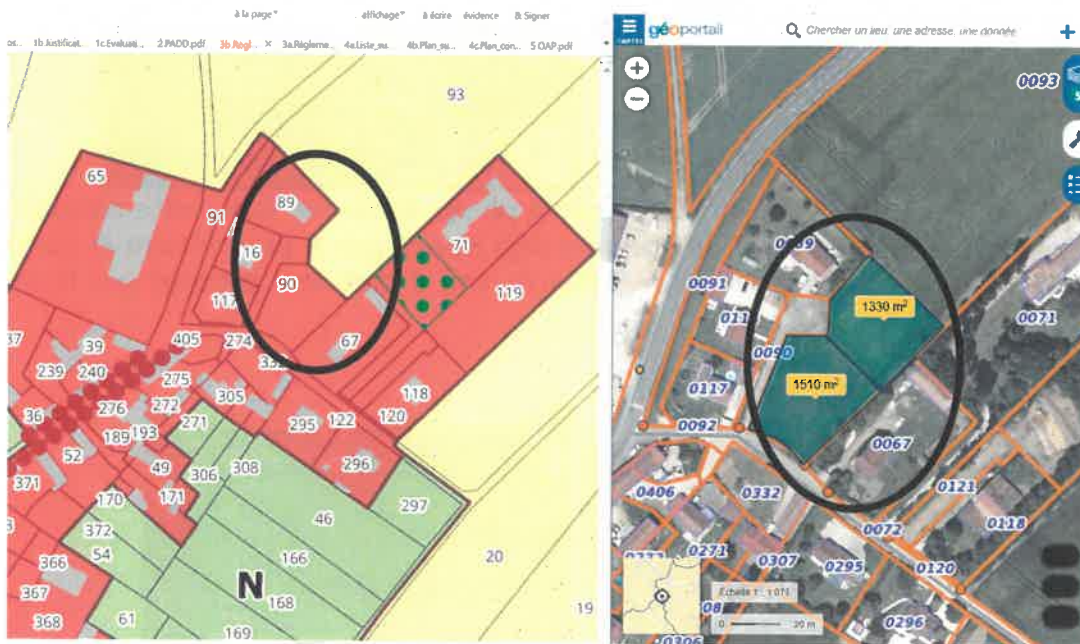
Au regard du nombre de logements annoncés, le risque de saturation de la STEP est important en cas où la commune aurait sous-estimé le taux de rétention des terrains. Les projets ne pourront être acceptés s'ils ne sont pas compatibles avec sa capacité d'absorption. De plus, une harmonisation avec le reste du PLU quant au nombre d'habitants sera attendue.

IV. Règlement graphique

Le PADD identifie bien les boisements comme des entités paysagères dont la protection doit être garantie. Le plan de zonage classe la majorité des boisements en Espaces Boisés Classés (EBC).

Les changements de destination doivent faire l'objet d'un repérage par bâtiment susceptible de changer de destination. Une étoile rouge est le mode de représentation le plus couramment utilisé pour une question de lisibilité. En l'absence d'identification graphique, les bâtiments ne pourront pas faire l'objet d'un changement. Aucun changement de destination ne semble avoir été identifié à l'échelle de la commune. Ce document semble en contradiction avec le règlement écrit.

Le bourg

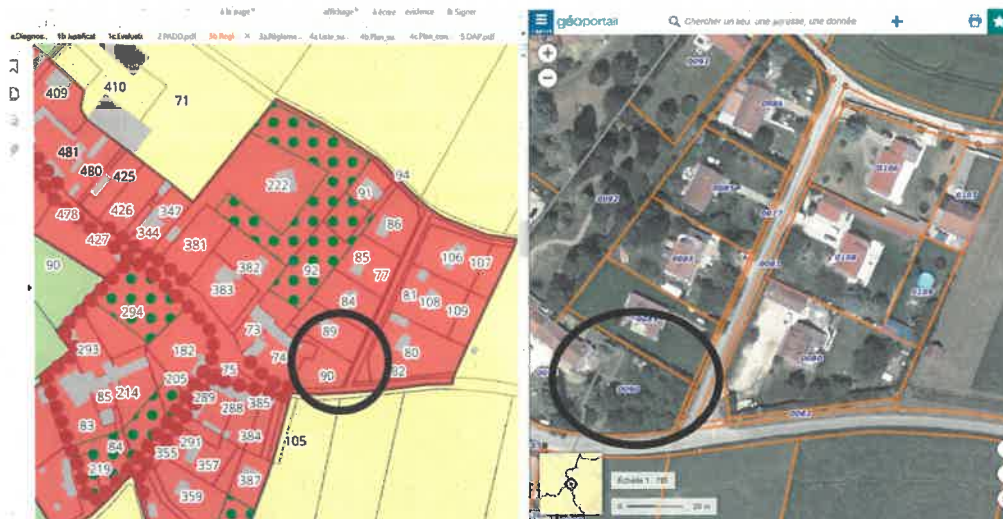


Parcelle ZA 0093

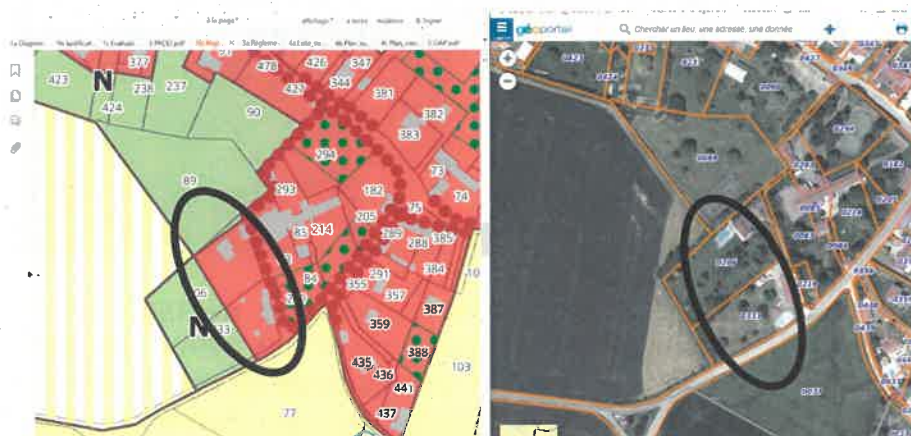
La parcelle prévue en constructible est d'une superficie de 1500 m². Pourquoi ne pas rendre constructible le terrain au-dessus appartenant à la même parcelle pour fermer la raquette, éventuellement y insérer une 3^{ème} construction au regard des surfaces possibles et ainsi supprimer la zone 1AU dans le hameau du haut Arbre qui viendrait créer une rupture dans la zone agricole.



La parcelle ZA 0119 mériterait d'être préservée avec une protection jardin à l'arrière de la parcelle pour éviter toute construction en extension en second rideau. De plus, cette protection semble justifiée au regard du boisement qui s'y trouve.



La parcelle ZB 0090 semble être un verger sur la photo aérienne. Soit cette parcelle est réellement mutable avec un accord de principe déjà donné par le propriétaire et compter dans la consommation d'espace (environ 1000 m²), soit il doit être protégé par la trame jardin.



Parcelles AB 033, AB 0206 et AB 0089 : les piscines ne figurent ni sur les plans de zonage, ni sur le cadastre. Il en est de même pour le terrain de tennis sur la parcelle AB 0089 qui est cependant classé en zone naturelle.



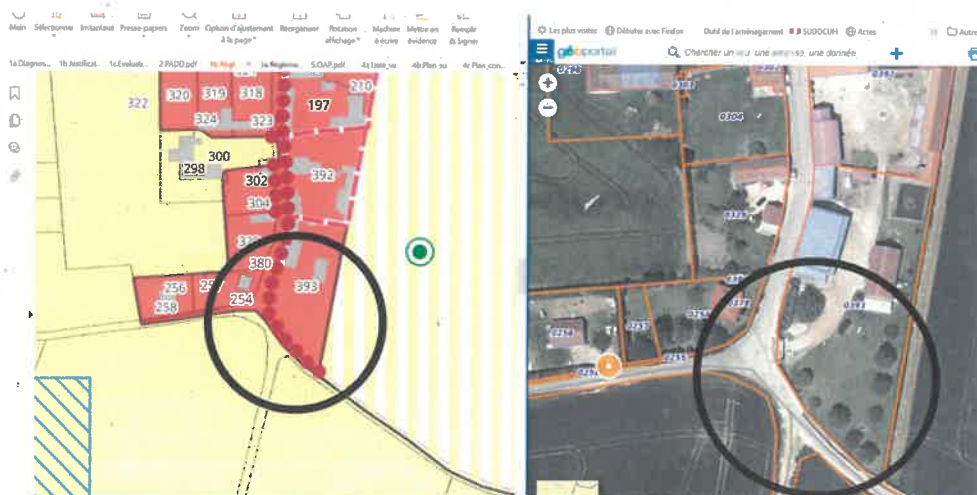
La parcelle AB 0090 est découpée pour ne conserver « que 1700 m² environ de constructible. Pourtant, il y a également une construction (piscine couverte, serre ou autre) d'environ 170 m² présente en zone N. La réduction de la consommation d'espace ne doit pas se faire en ignorant toutes les constructions annexes.



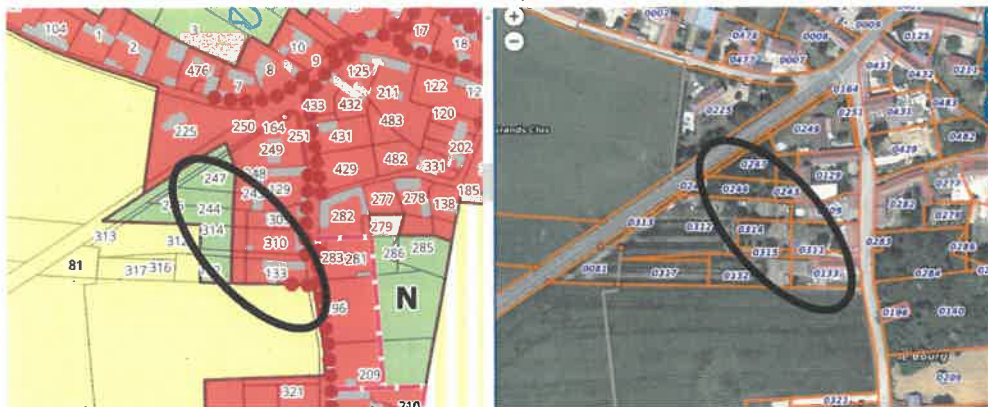
Un espace jardin est envisagé sur la parcelle AB 0104. Cependant il faudra en revoir le périmètre car il couvre également la maison présente sur cette parcelle.



Les parcelles AB 0283, AB 0281, AB 0140, AB 0196 et AB 0209 sont encore en zone naturelle. Au regard de la superficie, il conviendra de les compter comme étant de la consommation d'espace (environ 3800 m²). Cet espace, s'il est nécessaire pour atteindre les 24 logements doit être comptabilisé en consommation d'espace si ce n'est pas fait. Il ne s'agit pas d'une dent creuse.



La parcelle AB 0393 semble être occupée par une exploitation agricole. Si c'est bien le cas, il conviendra de la reclasser en A. Dans le cas contraire ; la partie en jardin de la pointe devrait être protégée par une trame jardin afin d'éviter toute construction supplémentaire.



Le découpage des parcelles serait à revoir. Les parcelles AB 0132, AB 0314, AB 0315 et AB 0132 devraient être classées en zone N ou A dans leur totalité, dans la mesure où elles sont cultivées.



Les potentialités sont importantes sur cette bande de terrain. A voir si ces parcelles sont identifiées en densification, sinon, il conviendrait de les préserver.



Les constructions sur les parcelles AB 341 et AB 342 semblent toutes appartenir au même corps de ferme. Si les propriétaires ne se servent plus du site comme siège d'exploitation, pourquoi n'intégrer qu'une partie des bâtiments dans l'OAP et pas également les hangars à l'arrière ? Le fait qu'ils soient malgré tout en zone constructible est illogique.

Même question pour le hangar bois à l'arrière de la parcelle AB 0340.

Les parcelles AB 0095, AB 0094 sont en extension.



La parcelle AB 0037 mériterait d'être protégée par une trame de jardin afin d'éviter toute construction en second rideau.

Le hameau du Haut Arbre



Sur la photographie aérienne, on constate une véritable séparation à l'ouest du hameau. Les parcelles ZC 0139, ZC 0138 et ZC 0156 devraient être rendues inconstructibles. Ce ne sont pas des dents creuses. Il conviendra de justifier qu'il s'agisse bien d'un coup parti et de fournir les éléments y afférent (nombre de constructions, PC ou Cub, date de délivrance...) Ces 3 000 m² de terrain doivent être comptabilisés dans la consommation d'espace.



Le découpage est difficilement compréhensible sur ces parcelles. Des explications sont à fournir sur les attendus de ce secteur.



L'organisation de l'OAP est à revoir. La préservation du patrimoine paysager en zone agricole est difficilement compréhensible, particulièrement avec les interstices laissés entre la zone U et cet espace à préserver. Il n'est pas cohérent de délaissé des espaces, il faut les inclure dans l'OAP.



La zone 1AU n'est pas indispensable au développement de la commune au regard des potentialités identifiées et de l'excès de production de logements annoncé. Les 2000 m² identifiés pour 2 constructions créent une rupture de l'activité agricole avec un risque de nuisance supplémentaire.

V. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Au regard des éléments présents dans le rapport de présentation, le plan de zonage et les OAP et le besoin en logements doivent être vérifiés. Si l'on comptabilise :

- les 11 logements en dents creuses, sur les parcelles bâties divisibles, et mutables,
- les 3 constructions entre 2019 et 2021,
- les 8 coups partis (à justifier),
- les 2 logements en zone AU,
- le 15 logements prévus dans la transformation des 4 corps de ferme,

Cela fait un potentiel constructible de 37 logements, ce qui est bien supérieur à ce qu'autorise le PLH.

OAP sectorielles

Conformément au code de l'urbanisme, les OAP doivent présenter un échéancier de réalisation. Peut-être serait-il intéressant de grouper les 3 OAP sur la rue de

Genainville et de réaliser un échéancier en mobilisant dans un premier temps le recyclage de bâtiments avant de consommer des espaces encore naturels.

L'évaluation environnementale pointe à juste titre une prise en compte partielle de la biodiversité présente sur l'OAP de Genainville Est-Nord. Cet OAP gagnerait à être modifiée selon les préconisations de cette évaluation.

Pour chaque OAP, il est conseillé de compléter le paragraphe sur la programmation.

Toutes les OAP (sauf rue Genainville est – secteur nord), mentionnent que « pour chaque logement présent sur le site, il devra être prévu dans la cour la surface nécessaire à deux places de stationnement pour véhicules motorisés, ainsi que deux supplémentaires pour les visiteurs ».

Soit quatre places de stationnement par logement, ce qui semble difficilement réalisable.

Lors de la réunion de juin 2023, il avait été mentionné que le nombre de stationnement était démesuré et qu'il fallait soit diminuer le nombre, soit apporter plus de précision sur ce choix.

Le Périmètre Délimité des Abords (PDA) n'apparaît pas sur les plans en tant qu'annexe. Cette remarque avait été faite par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), de façon à pouvoir mettre des contraintes faibles et maîtrisés tel que protéger les murs.

IV. Règlement écrit

Les astérisques qui apparaissent dans l'ensemble du règlement, nous renvoient au lexique, ce qui n'est pas intuitif pour le lecteur. Un renvoi à la définition en bas de page permettrait une lecture et compréhension plus fluide.

Les règles de stationnement en zones Ua et Uc, précisent que deux places plus une place visiteur doivent être prévues par logement. Ceci n'est pas cohérent avec ce qui est mentionné dans l'évaluation environnementale, à savoir deux places par logement plus deux place visiteurs.

Les règles qui concernent les extensions et annexes en zone A et N mériteraient d'être clarifiées.

