



**PRÉFÈTE
DE LA RÉGION
CENTRE-VAL
DE LOIRE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale
des affaires culturelles**

Unité Départementale de
l'Architecture et du Patrimoine
d'Eure-et-Loir

Affaire suivie par : Hadrien Nafilyan
02 37 36 34 34
hadrien.nafilyan@culture.gouv.fr

à Chartres, le 11 septembre 2024

Monsieur le Maire
3, rue de la Libération
28260 Le Mesnil-Simon

OBJET : Avis sur la révision du Plan local d'urbanisme de la commune du Mesnil-Simon (28)

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le PLU de la commune du Mesnil-Simon par courrier du 16 juillet 2024. Je vous prie de bien vouloir trouver ci-dessous nos observations sur le document.

Servitudes patrimoniales

- *L'église Saint-Nicolas, inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 22 décembre 1971*
- *Le Mausolée de Malebranche, classé par arrêté du 12 avril 1963*

Les informations relatives aux monuments historiques sus-cités sont correctes et exhaustives. Les édifices bénéficient d'une présentation détaillée dans le *Rapport de présentation*, et les servitudes qu'ils génèrent ont été reportées sur le plan des servitudes.

Lors de l'élaboration du PLU, un périmètre délimité des abords (PDA) des monuments historiques a été proposé à la mairie. Il n'en est pas fait mention dans les documents visés. L'UDAP s'interroge sur la prise en compte ou non de ce PDA.

Par ailleurs, le demandeur n'est pas averti que son projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre de protection. Cette précision pourra être utilement ajoutée dans le règlement écrit.

Éléments paysagers et bâtis identifiés au titre des articles L 151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme

De longs linéaires de fronts de rue et des bâtiments ont été repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Ce repérage est assorti de prescriptions substantielles dans le règlement, ce qui accroît sa portée et garantit la préservation du patrimoine.

Nota bene : les étoiles repérant les éléments patrimoniaux et paysagers sur le règlement graphique n'apparaissent pas clairement.

Potentiel foncier et extensions urbaines

Le potentiel foncier a été travaillé avec finesse et mesure. D'importants secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine ont été préservés de toute constructions, et la typologie générale de la commune est tout à fait respectée.

Qualité urbaine et architecturale

Les zones destinées à accueillir du logement – constructions nouvelles ou mutations – bénéficient d'orientations d'aménagement de programmation précises, qui garantissent la bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant et le respect du patrimoine local.

Le règlement écrit assure la préservation générale du bâti et de la morphologie urbaine de la commune. On se permettra toutefois les remarques suivantes :

- Il n'est pas fait mention de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE), pratique de plus en plus courante et hautement préjudiciable à la préservation esthétique – et structurelle – du bâti. Il serait utile de l'interdire clairement sur toute façade présentant des décors ou des moellons apparents, et particulièrement sur les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les prescriptions concernant les panneaux photovoltaïques ou thermiques gagneraient à être plus restrictives. L'absence de visibilité depuis le domaine public, par exemple, devrait être une condition *sine qua non*.

Remarques diverses

- 1a Diagnostic, p. 123, 2.7.7 : « La commune dispose de deux bâtiments classés aux monuments historiques » ; remplacer « classés » par « protégés », l'église n'étant qu'inscrite.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées,

Pour la Préfète de la région Centre-Val de Loire
Et par subdélégation,
Le responsable du Service de coordination
Architecture et Patrimoines

Damien Leroy