

DOCUMENT DE TRAVAIL

**SYNTHESE DES AVIS  
DES PERSONNES  
PUBLIQUES ASSOCIEES  
(PPA)**

Le Mesnil-Simon  
Plan Local d'Urbanisme  
PLU





## TABLE DES MATIERES

I – LISTE DES ORGANISMES AYANT REPONDU (COURRIERS RECUS) .....	5
II – LES AVIS PPA ET REPONSES APORTEES .....	7





# I – LISTE DES ORGANISMES AYANT REPONDU (COURRIERS RECUS)



Organisme	Avis	Page
DDT 28	Favorable sous réserve	8
Agglo du Pays de Dreux	Favorable	34
CD 28	Favorable sous réserve	41
CNPF	Défavorable	44
CDPENAF	Favorable sous réserve	46
MRAe	En attente	



# II – LES AVIS PPA ET REPONSES APPORTEES



## 1. Avis de la Direction Départementale des Territoires d'Eure-et-Loir (DDT 28)

N°	Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Proposition de réponse	Evolution du dossier
1	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 m<sup>2</sup> de stationnement par logement, ce qui me semble difficilement réalisable dans les corps de ferme en mutation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant l'ancienneté des données du diagnostic : la mise à jour du diagnostic a déjà été réalisée une fois, au moment de la reprise du dossier (début 2023). Il n'est donc pas prévu de procéder à une nouvelle mise à jour du diagnostic socio-démographique.</li> <li>Concernant la consommation d'espace : le décompte et la présentation seront davantage précisés à travers le rapport de présentation.</li> <li>Concernant les besoins en logements : pour rappel, le PLH autorise un total de 18 logements sur 10 ans sur la commune, c'est pourquoi la période prise en compte au sein du PLU concernant le potentiel constructible sera recalibrée pour couvrir également une période de 10 ans (2025-2035). Les données affichées seront alors modifiées suite à ce recalibrage, aux échanges et</li> </ul>	



		<p>aux décisions prises par les élus et les bureaux d'études. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sur les 11 logements précédemment identifiés en dents creuses ou sur les parcelles bâties divisibles et mutables, seulement 10 logements seront conservés car la pointe sud du terrain rue de Genainville sera reclassée en L.151-23 donc inconstructible.</li> <li>- Les 3 logements construits sur la période 2019-2021 ne seront pas comptabilisés car le potentiel constructible ne tiendra compte que des 10 années à venir (2025-2035).</li> <li>- Sur les 8 coups partis précédemment affichés, seuls 4 seront gardés car les autres sont déjà réalisés, ils ne compteront donc pas dans les coups partis comptabilisés dans les 10 années à venir (2025-2035).</li> <li>- La zone AU initialement prévue va être supprimée du PLU. De ce fait, les 2 logements qu'elle devait accueillir seront également retiré du potentiel constructible.</li> </ul>	
--	--	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ainsi, après ces modifications effectuées, nous comptabilisons un total de 14 logements potentiels au sein de l'enveloppe bâtie, hors OAP, contre 24 logements dans la version précédente du PLU.</li> <li>- Enfin, il paraît important de clarifier la situation concernant les 15 logements potentiels au sein des corps de ferme (voir OAP) : Il ne s'agit en aucun cas de coups partis ou d'un nombre avéré, ce chiffre reste <u>une estimation hypothétique servant de plafond maximum</u> fixé par les OAP pour encadrer la construction et éviter une « explosion » du nombre de logements construits au sein de ces secteurs. Il faut alors voir cette estimation comme une tentative de limiter la construction dans ces corps de ferme et non comme une volonté de soutenir ou d'encourager une construction soutenue au sein de ces espaces.</li> <li>• Concernant la potentielle extension de l'enveloppe urbaine : la commune a</li> </ul>	
--	--	--	--



finalement décidé de supprimer la zone 1AU dans le hameau du Haut Arbre pour limiter l'urbanisation, notamment en extension, en privilégiant l'enveloppe urbaine existantes. Pour le reste, il est important de mentionner que la commune doit composer avec les coups partis délivrés et qui sont autorisés par l'actuelle version du PLU, des coups partis sur lesquels la commune n'a pas d'emprise. Ainsi, comme mentionné précédemment, la commune n'ouvre finalement aucune nouvelle zone à l'urbanisation et compte concentrer le développement de la commune au sein des espaces déjà urbanisés. Néanmoins, elle ne peut résolument pas être trop stricte par rapport à la capacité de production de logements au sein de ces zones car les élus ont la volonté de soutenir le fonctionnement des équipements, notamment l'école.

- Il est également prévu de préciser les règles des OAP, en inscrivant au sein de celles-ci



		<p>(notamment celles concernant les corps de ferme) que les projets de nouveaux logements pourront être refusés par l'autorité compétente en matière d'assainissement en cas d'insuffisance de la STEP.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les places de stationnement à prévoir pour les nouvelles constructions, la commune décide de maintenir les règles qui y font référence, soit 2 places pour les résidents + 2 places pour les visiteurs. Ce choix affirme la volonté de la commune d'encadrer strictement le stationnement en privilégiant sa gestion sur l'espace privé afin de limiter au maximum son report sur l'espace public.</li> </ul>	
--	--	---	--



2

### **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.

- Concernant le bilan de la concertation : il est important de mentionner que le site Internet n'existe plus. De plus, la délibération de prescription mentionnait la parution du bilan de la concertation soit au sein du site Internet, soit au sein du bulletin d'information municipal et non via ces deux canaux de diffusion simultanément. Il sera néanmoins ajouté dans le document du bilan des extraits des publications faites sur « *panneau pocket* ».
- Concernant la présentation du dossier : il sera intégré un sommaire général dans le dossier PLU.
- Concernant les annexes : la commune va transmettre au bureau d'études en charge du PLU la délibération et le périmètre concernant le droit de préemption urbain (DPU). Ces informations et documents seront ensuite ajoutés aux annexes. Pour finir, une nouvelle délibération sera prise pour appliquer le nouveau périmètre du DPU, à la suite de



		<p>l'approbation du nouveau PLU. En revanche, il n'existe, à ce jour, aucun périmètre de sursis à statuer au sein du territoire communal du Mesnil-Simon.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'ancienneté des données du diagnostic : comme mentionné précédemment, la mise à jour du diagnostic a déjà été réalisée une fois, au moment de la reprise du dossier (début 2023). Il n'est donc pas prévu de procéder à une nouvelle mise à jour du diagnostic socio-démographique.</li> <li>• Concernant les mentions en jaune, il s'agit de certains éléments du diagnostic agricole restés manquants jusqu'à l'arrêt du PLU. Ces éléments seront supprimés car la concertation n'a pas permis d'établir plus de précision sur les besoins, les projets et les circulations des agriculteurs (aucune réponse des deux exploitants habitant la commune).</li> <li>• Concernant les logements vacants : il est important de comprendre que la commune ne dispose pas réellement</li> </ul>
--	--	---



		<p>d'emprise sur cette question et que les logements vacants ne constituent pas une grande réserve au sein du parc de logements. Ces derniers sont privés, il est donc très difficile pour une commune de disposer de leviers pour pallier cela. De plus, le Mesnil-Simon a déjà fait le choix de ne pas autoriser l'extension des zones urbaines, ce qui oblige le développement en densification mais qui privilégie également la remobilisation des logements vacants. Enfin, il est important de mentionner que les élus ont fait une enquête sur le terrain et disent ne voir que 2 logements réellement vacants (non occupé). De plus, les logements en vente trouvent rapidement preneur, preuve que le marché sur la commune reste tendu et que le 8% de vacance n'est pas révélateur du contexte existant.</p>	
--	--	---	--



3	<p><b>I. Diagnostic et l'état initial de l'environnement</b></p> <p>Page 7 : les dernières évolutions législatives ne sont pas à jour (Grenelle et ALUR), il conviendrait d'actualiser ce paragraphe.</p> <p>Population donnée de 611 hab au 1<sup>er</sup> janvier 2019 : actualiser la donnée et en donner la source.</p> <p>Page 8 : « Selon les articles L. 151 et suivants » à remplacer par <b>L.151-1</b> et suivants.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Plusieurs données devront être actualisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ le SRADDET se substitue à plusieurs schémas régionaux thématiques préexistants, dont le SRCAE.</li> <li>♦ 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.</li> <li>♦ le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 a été adopté le 23 mars 2022.</li> <li>♦ 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.</li> <li>♦ le PCET a été remplacé par le PCAET de l'agglo du Pays de Dreux approuvé le 23-mai 2022.</li> </ul> <p>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.</p> <p>Page 13 : actualiser les références législatives, d'autres textes de lois importants pour l'urbanisme ont été publiés depuis la loi ALUR de 2014.</p> <p>Page 15 : les sujets sont importants mais non renseignés sur la stratégie choisie par la commune. Des compléments doivent être ajoutés.</p> <p>Page 19 : actualiser les données et mentionner leurs sources.</p> <p>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.</p> <p>La commune du Mesnil-Simon est en limite ouest du département des Yvelines, pas des Hauts-de-Seine.</p> <p>Page 20 : actualiser les données concernant l'agglomération, même si elles n'ont pas beaucoup évolué, en précisant les sources.</p> <p>Pages 21-22 : vérifier si les compétences sont toujours les mêmes au regard des évolutions législatives et des différents transferts de compétences.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les évolutions législatives : le diagnostic sera mis à jour pour les intégrer</li> <li>• Concernant les remarques formulées par la DDT (p.8, 9 et 13) : le diagnostic sera modifié pour actualiser les informations présentées et intégrer les dernières mises à jour législatives.</li> <li>• Concernant les sujets associés à la stratégie choisie : le diagnostic sera complété.</li> <li>• Concernant les remarques formulées par la DDT (p.19-22 et 13) : le diagnostic sera modifié pour supprimer les coquilles et actualiser les informations présentées.</li> <li>• Concernant l'ancienneté des données du diagnostic : la mise à jour du diagnostic a déjà été réalisée une fois, au moment de la reprise du dossier (début 2023). Il n'est donc pas prévu de procéder à une nouvelle mise à jour du diagnostic socio-démographique et socio-économique. En revanche, les sources manquantes seront ajoutées au sein du document.</li> </ul>
---	--	--



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.

- Concernant la répartition de la population par tranches d'âges : les chiffres présentés seront modifiés.
- Comme mentionné précédemment, le nombre de logements explicité au sein des différents documents sera revu et modifié avec les nouvelles données.  
Concernant les paramètres retenus pour l'établissement du point mort seront davantage explicités et justifiés dans les justifs, notamment l'évolution de la taille des ménages.
- Concernant la lisibilité des cartes présentées (p.47 et 55) : il n'est pas possible de les rendre plus lisibles, étant faites par des organismes n'ayant pas réalisés ces cartes directement pour le PLU.
- Concernant l'étude d'harmonisation des assainissements collectifs : nous n'avons pas d'information à ce sujet pour le moment. La commune est entièrement sous assainissement collectif, sauf le hameau de la



		<p>Chapelainerie. Concernant les évolutions législatives : le diagnostic sera mis à jour pour les intégrer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les remarques formulées par la DDT à propos des EnR (p.86 et 89) : le diagnostic sera modifié pour actualiser les informations présentées et intégrer les dernières mises à jour législatives.</li> <li>• Concernant l'analyse de la consommation foncière : les chiffres présentés ne seront pas remis en cause, l'analyse et les conclusions seront donc maintenues.</li> <li>• Concernant le potentiel foncier : le tableau présenté en p.114 sera agrémenté d'un titre. De même, les caractéristiques des coups partis mentionnés seront précisés, notamment au sein d'un tableau.</li> </ul>	
--	--	--	--



<p>4</p>	<p><b>II. Rapport de présentation – justifications des choix</b></p> <p>Comme pour la partie diagnostic, l'étude du projet devrait être mise à jour avec les valeurs chiffrées des données actualisées.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'ancienneté des données : la mise à jour du diagnostic a déjà été réalisée une fois, au moment de la reprise du dossier (début 2023). Il n'est donc pas prévu de procéder à une nouvelle mise à jour du diagnostic socio-démographique et donc des données reprises au sein des justifications.</li> <li>• Concernant les logements vacants : il est important de comprendre que la commune ne dispose pas réellement d'emprise sur cette question et que les logements vacants de constituent pas une grande réserve au sein du parc de logements. Ces derniers sont privés, il est donc très difficile pour une commune de disposer de leviers pour pallier cela. De plus, le Mesnil-Simon a déjà fait le choix de ne pas autoriser l'extension des zones urbaines, ce qui oblige le développement en densification mais qui privilégie également la remobilisation des logements vacants.</li> </ul>
----------	--	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les pas de temps indiqués (p.15-16) : le document sera modifié afin d'harmoniser les périodes mentionnées.</li> <li>• Concernant la zone 1AU : elle sera supprimée du zonage. La question du nombre de logements maximum ou minimum autorisés sur ce site n'est donc plus d'actualité.</li> </ul>	
--	--	---	--



5

### 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.

- Le classement EBC ne sera appliqué que sur les petits boisements et bosquets (de superficie inférieure à 4ha). Il sera donc retiré des principaux espaces boisés présents sur la commune. Des corrections seront également apportées pour retirer l'application du régime EBC sur les espaces non boisés.

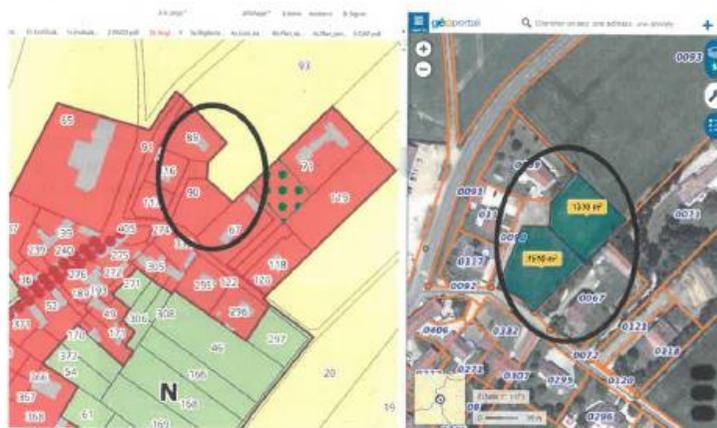


	<p><b>IV. Règlement graphique</b></p> <p><b>6</b> Le PADD identifie bien les boisements comme des entités paysagères dont la protection doit être garantie. Le plan de zonage classe la majorité des boisements en Espaces Boisés Classés (EBC).</p>		
--	--	--	--



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 m<sup>2</sup>. Pourquoi ne pas rendre constructible le terrain au-dessus appartenant à la même parcelle pour fermer la raquette, éventuellement y insérer une 3<sup>ème</sup> 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 second 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.

- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination : seront identifiés au zonage les bâtiments présents au sein de La Chapelainerie. Le règlement écrit pourra être complété en conséquence.

### Zonage bourg :

- Parcelle ZA0093 : cette parcelle restera en zone A. La zone 1AU sera supprimée de toute façon et ce secteur est soumis à un risque d'inondation par ruissellement, donc il s'agit de ne pas accentuer l'urbanisation ici.
- Parcelle ZA0119 : cette parcelle a depuis été aménagée et contient aujourd'hui une habitation. Une protection du fond de parcelle au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sera ajoutée au règlement graphique du PLU.
- Parcelle ZB0090 : cette parcelle sera protégée au titre de l'article L.151-23.
- Parcelles AB033, AB0206 et AB0089 : la commune considère que la remarque



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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> environ de constructible. Pourtant, il y a également une construction (piscine couverte, serre ou autre) d'environ 170 m<sup>2</sup> présente en zone N. La réduction de la consommation d'espace ne doit pas se faire en ignorant toutes les constructions annexes.

formulée n'appelle aucune modification du règlement graphique.

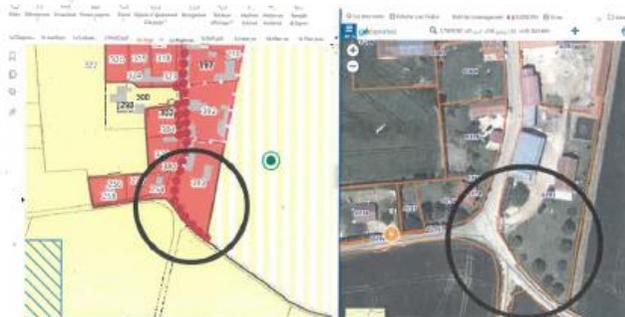
- Parcelle AB0090 : la piscine sera intégrée dans la zone UA.



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 m<sup>2</sup>). 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.

- Parcelle AB0104 : la maison présente sera retirée du périmètre de protection paysagère.
- Parcelles AB0283, AB0281, AB0140, AB0196 et AB 0209 : la partie de ces parcelles située en zone U a bien été comptabilisée dans la consommation potentielle d'ENAF.
- Parcelle AB0393 : la pointe de cette parcelle bénéficiera d'une protection au titre de l'article L.151-23.



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.

- Parcelles AB0132, AB0314, AB0315 : = la parcelle 132 sera reclassée en zone A. ainsi que les autres parcelles 314 & 315 qui bénéficieront d'une protection au titre de l'article L.151-23.
- Parcelles AB0061 et AB0014 : ces parcelles sont bien identifiées en densification, elles resteront alors en zone UA.
  - ⇒ Parcelles AB0341 et AB0342 : pourquoi OAP uniquement sur parcelle AB0342 ? Car coup parti lancé sur parcelle AB0341 et PC déposé & accordé en 2022.
- Parcelles ZA0095 et ZA0094 : ces parcelles seront reclassées en zone N.



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 m<sup>2</sup> 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.

- Parcelle AB0037 : cette parcelle bénéficiera d'une protection au titre de l'article L.151-23.

#### Zonage hameau du haut-Arbre :

- Parcelles ZC0139 et ZC0138 : ces parcelles ont bien été comptabilisées dans la consommation foncière passée. En effet, elles sont concernées par un coup parti les concernant qui devrait prochainement recevoir deux nouveaux logements.
- Parcelles AC0115, AC0117, AC0121, ZC0024 : la parcelle AC118 sera classée en zone A afin de garantir une cohérence dans les limites du zonage. Le reste des parcelles mentionnées restera en zone UC, celles-ci étant urbanisées et non agricoles.
- Parcelle AC0092 : la parcelle sera intégrée à la zone UC ainsi qu'au sein du périmètre de



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 m<sup>2</sup> identifiés pour 2 constructions créent une rupture de l'activité agricole avec un risque de nuisance supplémentaire.

l'OAP localisée sur la parcelle AC0035 afin de garantir une cohérence dans le zonage. De plus, l'ensemble de cette parcelle bénéficiera d'une protection au titre de l'article L.151-23.

- Zone 1AU : la zone 1AU sera supprimée du zonage. La commune a donc choisi de ne pas identifier de zone ouverte à l'urbanisation et de privilégier le développement en densification.

#### 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 maîtrisées tel que protéger les murs.

- Concernant les besoins en logements : pour rappel, le PLH autorise un total de 18 logements sur 10 ans sur la commune, c'est pourquoi la période prise en compte au sein du PLU concernant le potentiel constructible sera recalibrée pour couvrir également une période de 10 ans (2025-2035). Les données affichées seront alors modifiées suite à ce recalibrage, aux échanges et aux décisions prises par les élus et les bureaux d'études. Ainsi :
  - Sur les 11 logements précédemment identifiés en dents creuses ou sur les parcelles bâties divisibles et mutables, seulement 10 logements seront conservés car la pointe sud du terrain rue de Genainville sera reclassée en L.151-23 donc inconstructible.
  - Les 3 logements construits sur la période 2019-2021 ne seront pas comptabilisés car le potentiel constructible ne tiendra compte que des 10 années à venir (2025-2035).
  - Sur les 8 coups partis précédemment affichés, seuls 4

7



		<p>seront gardés car les autres sont déjà réalisés, ils ne compteront donc pas dans les coups partis comptabilisés dans les 10 années à venir (2025-2035).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone AU initialement prévue va être supprimée du PLU. De ce fait, les 2 logements qu'elle devait accueillir seront également retiré du potentiel constructible.</li> <li>- Ainsi, après ces modifications effectuées, nous comptabilisons un total de 14 logements potentiels au sein de l'enveloppe bâtie, hors OAP, contre 24 logements dans la version précédente du PLU.</li> <li>- Enfin, il parait important de clarifier la situation concernant les 15 logements potentiels au sein des corps de ferme (voir OAP) : Il ne s'agit en aucun cas de coups partis ou d'un nombre avéré, ce chiffre reste <u>une estimation hypothétique servant de plafond maximum</u> fixé par les OAP pour encadrer la construction et éviter une « explosion » du nombre de logements construits au sein de ces secteurs. Il faut alors voir</li> </ul>	
--	--	---	--



		<p>cette estimation comme une tentative de limiter la construction dans ces corps de ferme et non comme une volonté de soutenir ou d'encourager une construction soutenue au sein de ces espaces.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les OAP rue de Genainville resteront séparées.</li> <li>• Il sera ajouté un échéancier pour chacune des OAP : l'OAP Genainville nord sera urbanisable immédiatement après l'approbation du PLU. Quant aux OAP corps de ferme, l'ouverture à l'urbanisation sera reportée à 2030 minimum (1er janvier 2030), permettant ainsi de privilégier l'urbanisation dans les dents creuses et les parcelles divisibles dans un premier temps.</li> <li>• Concernant l'OAP Genainville est-nord : la prise en compte de la biodiversité sur ce site sera améliorée.</li> <li>• Concernant la programmation de chaque OAP : les paragraphes respectifs de chaque OAP seront complétés.</li> </ul>	
--	--	---	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant le nombre de places de stationnement attendus au sein des OAP : comme pour le reste des nouvelles constructions, la commune décide de maintenir les règles préétablies, soit 2 places pour les résidents + 2 places pour les visiteurs. Ce choix affirme la volonté de la commune d'encadrer strictement le stationnement en privilégiant sa gestion sur l'espace privé afin de limiter au maximum son report sur l'espace public.</li> <li>• Concernant le Périmètre Délimité des abords (PDA) : il n'en existe aucun concernant la commune du Mesnil-Simon à ce jour. Le bourg du territoire reste alors concerné par le périmètre de 500m lié aux monuments historiques existants.</li> </ul>	
--	--	--	--



<p><b>8</b></p>	<p><b><u>IV. Règlement écrit</u></b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les règles qui concernent les extensions et annexes en zone A et N mériteraient d'être clarifiées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les « (*) » pour indiquer une définition : la signification du « (*) », signe indiquant des mots définis au sein du lexique, est explicité en début du règlement ainsi que rappelé au début de chaque partie de chaque zone. Cela semble suffisant pour que les lecteurs comprennent que ce signe renvoie à une définition du lexique.</li> <li>• Concernant le règlement du stationnement en zones UA et UC : le règlement sera mis à jour pour exiger un minimum de 2 places « visiteurs ».</li> <li>• Concernant la clarification des règles concernant extensions et annexes en zones A et N : le règlement sera retravaillé pour mieux distinguer ce qui relève des règles relatives aux annexes, de celles qui concernent les extensions des constructions principales.</li> </ul>	
-----------------	---	--	--



## 2. Avis de l'Agglo du Pays de Dreux

N°	Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Proposition de réponse	Evolution du dossier
1	<p><b><u>I-A RAPPORT DE PRESENTATION - DIAGNOSTIC</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Diagnostic – Préambule - page 15</u></b></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Diagnostic – L'activité économique et commerciale - page 46 et page 51</u></b></li> </ul> <p>Il conviendrait de compléter l'analyse avec les données des questionnaires agricoles.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Diagnostic – Les transports en commun - page 57</u></b></li> </ul> <p>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)</p> <p>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).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Diagnostic – Analyse du foncier potentiellement mobilisable sur la commune du Mesnil-Simon - page 118 et page 119</u></b></li> </ul> <p>Il conviendrait de compléter l'analyse par un tableau indiquant les parcelles identifiées comme mutables et divisibles, ainsi que leur superficie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les sujets associés à la stratégie choisie : le diagnostic sera complété.</li> <li>• Concernant les mentions en jaune de certains éléments du diagnostic agricole restés manquants jusqu'à l'arrêt du PLU : ces éléments seront supprimés car la concertation n'a pas permis d'établir plus de précision sur les besoins, les projets et les circulations des agriculteurs (aucune réponse des deux exploitants habitant la commune).</li> <li>• Concernant les transports en commun : les informations présentes dans le diagnostic seront complétées par les informations fournies par l'Agglo du Pays de Dreux.</li> <li>• Concernant le potentiel foncier : l'analyse présente au sein du diagnostic sera complétée en ajoutant un tableau recensant les parcelles identifiées comme</li> </ul>	



		mutables et divisibles ainsi que leur superficie.	
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Diagnostic–Etat initial de l’environnement – 2.4 Ressources naturelles – 2.4.1 La ressource en eau – d. L’assainissement – page 82</u></b></li> </ul> <p>La formulation des deux premiers paragraphes serait à corriger :</p> <p><i>« 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 <del>septique</del>, non reliés au réseau). »</i></p> <p><i>« 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 <del>propriétaires propriétés</del> doivent être dotées d’un système d’assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et aux <del>dispositifs dispositions</del> prévues par le règlement du SPANC. »</i></p> <p>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 :</p> <p><i>« 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. »</i></p> <p>La dernière phrase du dernier paragraphe nécessiterait d’être complétée sur le volet de gestion des eaux pluviales :</p> <p><i>« 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. »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L’Etat Initial de l’Environnement sera modifié pour intégrer les corrections proposées.</li> </ul>	



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Etat Initial de l'Environnement – 2.1.3 Les paysages : synthèse et enjeux - page 69</u></b></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Etat Initial de l'Environnement – 2.7.7 Evolution du bâti : synthèse et enjeux - page 123</u></b></li> </ul> <p>Du fait de l'évolution du climat et de la transition énergétique, il pourrait être ajouté aux enjeux identifiés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La compacité des logements à construire ;</li> <li>- L'orientation et le dimensionnement des ouvertures suivant la destination des pièces ;</li> <li>- La protection pare-soleil des ouvertures ;</li> <li>- La plantation d'arbres à feuilles caduques autour des habitations ;</li> <li>- La récupération des eaux pluviales.</li> </ul>		
3	<p><b><u>I-B RAPPORT DE PRESENTATION -JUSTIFICATION DES CHOIX</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Justification des choix – 1.2.5 Différentes pistes envisagées pour l'évolution du nombre d'habitants- page 9 à 13</u></b></li> </ul> <p>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.</p> <p>Il est à souligner que le desserrement des ménages n'entraîne pas une hausse de la population.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Justification des choix – 2.2 Les réponses apportées au projet retenu pour la démographie et l'habitats- page 17</u></b></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>Justification des choix – 2.2.3 La traduction des dispositions du SDAGE à travers le PLU du Mesnil-Simon- page 52</u></b></li> </ul> <p>Il conviendrait de compléter la rédaction du paragraphe concernant l'imperméabilisation des sols et l'écoulement des eaux pluviales comme pour les autres dispositions :</p> <p><i>« 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></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'explication du scénario 3 ainsi que les informations liées au desserrement des ménages : les paragraphes seront retravaillés afin de tenter d'éclaircir davantage les informations présentées.</li> <li>• Concernant la zone 1AU : elle sera supprimée du zonage. La commune a finalement choisi de ne pas identifier de zone ouverte à l'urbanisation et de privilégier le développement en densification.</li> <li>• Le paragraphe concernant l'imperméabilisation des sols et l'écoulement des eaux pluviales (p.52 du document des justifications) sera complété.</li> </ul>	



<p><b>4</b></p>	<p><b><u>I-C RAPPORT DE PRESENTATION – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>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</u></b></li> </ul> <p>La rédaction est conforme aux règlements d’assainissement et à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Toutefois dans l’encart “<b>En matière d’eaux usées</b>”, 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 :</p> <p><i>« 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. »</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le paragraphe indiqué sera ajouté au document Evaluation Environnementale.</li> </ul>	
<p><b>5</b></p>	<p><b><u>PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>PADD - Assurer un développement harmonieux et cohérent de l’urbanisation – page 13</u></b></li> </ul> <p>Il conviendrait d’exprimer des besoins en logements au lieu de production de logements neufs.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>PADD - Renforcer l’attractivité et soutenir l’économie locale – page 15</u></b></li> </ul> <p>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.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant la production de logement : la formulation sera sensiblement modifiée pour parler plutôt d’une production globale (pas uniquement de la production neuve).</li> <li>• Concernant la zone 1AU : elle sera supprimée du zonage. La commune a finalement choisi de ne pas identifier de zone ouverte à l’urbanisation et de privilégier le développement en densification.</li> </ul>	



<p><b>6</b></p>	<p><b>REGLEMENT ECRIT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>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</u></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>Règlement écrit – Les dispositions applicables aux zones urbaines – Zone UA – Article 3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 3.3 Volumétrie/matériaux– page 34</u></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>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</u></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l’emprise au sol des constructions en zone UA limitée à 40% de la superficie du terrain : la commune ne souhaite pas favoriser davantage une densification plus importante que cela car elle s’estime déjà au maximum de ce qu’elle peut accepter, notamment pour assurer la viabilité de sa STEP sur le long terme. Le Mesnil-Simon étant une commune rurale et non urbaine, il semble cohérent de ne pas y appliquer la même logique que dans les centres urbains. L’Etat mentionne d’ailleurs dans son avis que la commune approche déjà du nombre maximum de logements auquel elle peut prétendre, il n’est donc pas cohérent de soutenir une production de logement plus importante. Enfin, cette règle permet aussi d’assurer la gestion du stationnement sur les emprises privées, comme attendu par le règlement et les élus.</li> <li>• Concernant le paragraphe abordant les fiches architecturales de l’Agglo du</li> </ul>
-----------------	--	--



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 la 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 limitées 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.

Pays de Dreux : il sera supprimé du règlement écrit.

- Concernant la zone UC : l'emprise au sol maximum sera revue à la hausse pour atteindre les 40% de la superficie du terrain afin d'harmoniser les règles au sein des zones U.
- Concernant la zone 1AU : elle sera supprimée du zonage. La question des destinations autorisées ou non au sein de cette zone n'est donc plus d'actualité.
- Concernant les installations dédiées aux énergies renouvelables : la commune choisit de maintenir ces règles. Des évolutions du PLU pourront être envisagées dans l'avenir en fonction de l'évolution de la législation.
- Le règlement sera modifié afin de n'afficher que des exemples illustrés correspondant aux règles édictées.



<b>7</b>	<p><b><u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>OAP Rue de Genainville Est – secteur Nord– page 13</u></b></li> </ul> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b><u>OAP Rue du Marronnier – page 29</u></b></li> </ul> <p>Compte tenu de l'extension en Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, cette OAP pourrait exiger davantage d'insertion et de qualité paysagères tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planter des haies pluristratifiées d'essences locales sur le périmètre du secteur,</li> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols,</li> <li>- Aménager des places de stationnement perméables,</li> <li>- Indiquer une marge de retrait d'au moins 10m par rapport à la zone agricole.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'OAP Rue de Genainville Est – secteur Nord : la prise en compte des éléments boisés et leur protection seront renforcées au sein du site.</li> <li>• Concernant l'OAP Rue du Marronnier : l'insertion et la qualité paysagère du site seront renforcées.</li> </ul>
----------	--	--



### 3. Avis du Conseil départemental d'Eure-et-Loir (CD 28)

N°	Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Proposition de réponse	Evolution du dossier
1	<p><u>PDIPR</u></p> <p>Aucun circuit ou chemin rural n'est inscrit au PDIPR sur la commune de Le Mesnil-Simon.</p> <p>Cependant, au sein du chapitre 1.4.2 du diagnostic EIE, il faudrait retirer de la liste des chemins de grande randonnée sur l'agglomération, le GR351. Celui-ci a été supprimé en 2023 et repris en partie dans le nouveau GRP Vallées de la Blaise et de l'Avre dont le tracé est disponible sur le site internet départemental de randonnée :</p> <p><a href="https://randonnees.eurelien.fr/les-grands-itineraires-a-pied-en-eure-et-loir/?mb_page=circuit&amp;mb_id=579771&amp;mb_titre=gr-de-pays-vallees-de-la-blaise-et-de-l-avre&amp;mbScrollTo=module">https://randonnees.eurelien.fr/les-grands-itineraires-a-pied-en-eure-et-loir/?mb_page=circuit&amp;mb_id=579771&amp;mb_titre=gr-de-pays-vallees-de-la-blaise-et-de-l-avre&amp;mbScrollTo=module</a></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concernant les chemins de grande randonnée : le GR 351 sera supprimé de la liste car celui-ci a été supprimé en 2023. Son tracé est repris en partie dans un le nouveau GRP Vallées de la Blaise et de l'Avre, mais celui-ci ne travers plus le territoire du Mesnil-Simon.</li> </ul>	



<p>2</p>	<p><b>Eau</b></p> <p>Au sein du rapport Diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le chapitre abordant le milieu physique aurait pu énoncer l'hydrogéologie locale en lien avec le contexte géologique. Ce volet est important puisque la connaissance de ce milieu est en lien étroit avec l'alimentation en eau potable et les milieux de surface (zones humides).</li> <li>➤ Le chapitre « La ressource en eau » se réfère à une ancienne version du SDAGE Seine-Normandie, il serait nécessaire de se rapporter aux éléments du dernier SDAGE en vigueur. Le sous chapitre « Nappes d'eaux souterraines » reprend d'anciens éléments (carte datant de 2018). Ces remarques s'appliquent au sein du chapitre suivant.</li> <li>➤ Le chapitre « La gestion de l'eau potable à Le Mesnil-Simon » mentionne un affermage avec VEOLIA. L'étude patrimoniale en cours précise que <i>« Le Syndicat est exploité en régie tant sur la partie « gestion des abonnés » que sur la partie « production et distribution » et réalise en régie un grand nombre de travaux sur le réseau. Les agents réparent les fuites et réalisent des travaux de renouvellement de conduite et de branchements. »</i></li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le fonctionnement de la production (ouvrages de production) et de la distribution sont absents de ce chapitre.</li> </ul> <p>Les actions engagées par le syndicat pour travailler sur la protection de la ressource (Aires d'alimentation de captage) et sur la sécurisation (étude patrimoniale en cours) sont manquantes. Cette dernière donnée doit être évoquée dans le chapitre « Zoom eau potable » du rapport de l'évaluation environnementale, abordant la question du rendement des réseaux (mettre en avant le travail en cours).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'adéquation entre le développement urbain souhaité et la capacité de production du syndicat à l'avenir, dont la problématique qualité rencontrée aujourd'hui (actions pour améliorer la situation) est manquante au sein de ce chapitre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des compléments seront apportés dans ce sens à l'Etat Initial de l'Environnement.</li> </ul>	
----------	--	---	--



<p>➤ Au sein du chapitre « Risque naturel », il serait nécessaire de cartographier chaque risque.</p> <p><u>Au sein des indicateurs :</u></p> <p>➤ Au sein du volet « Ressource en eau potable », il serait intéressant d'ajouter le taux de renouvellement des réseaux de distribution (cet indicateur représente le pourcentage de réseau renouvelé en vue d'améliorer le rendement).</p> <p>Le document des servitudes, les fiches et le document non technique sont manquants.</p> <p>Concernant les milieux aquatiques, les cours d'eau ne sont pas nommés (cours d'eau intermittents/ temporaires ?), le recensement des mares doit être mis à jour.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Les indicateurs de suivi seront complétés dans ce sens.</li></ul>	
--	---	--





## 4. Avis du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF)

N°	Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Proposition de réponse	Evolution du dossier
1	<p><u>Règlement graphique :</u> L'objectif de protéger la biodiversité en assurant la préservation des principaux ensembles naturels de la commune, vise en particulier la Butte des Bruyères. Cette forêt est en train de renouveler son plan simple de gestion qui lui garantira une gestion durable, c'est-à-dire multifonctionnelle : économique, environnementale et sociale (cf art L 121-1 du code forestier). Au niveau du Règlement graphique, elle est classée en zone « N » à laquelle a été ajouté un classement EBC qui est superflu. En effet, le classement en EBC de grandes surfaces déjà protégées du défrichement et soumises à des obligations de gestion par le code forestier présente peu d'intérêt compte tenu des dérogations prévues à l'obligation de déclaration préalable : l'article L. 421-4 et le g) de l'art. R. 421-23 soumettent à déclaration préalable les coupes et abattages d'arbres, sauf dans les cas suivants en ce qui concerne les forêts privées (art. R. 421-23-2) : - « Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts » ; - « S'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux art. L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux art. L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'art. L. 124-2 de ce code. » ; - « Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du CNPFF. »</p> <p>Nous vous demandons donc de supprimer cet empilement de réglementation.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le classement EBC ne sera appliqué que sur les petits boisements et bosquets (de superficie inférieure à 4ha). Il sera donc retiré des principaux espaces boisés présents sur la commune. Des corrections seront également apportées pour retirer l'application du régime EBC sur les espaces non boisés.</li> </ul>	
2	<p><u>Règlement écrit :</u> Pages 94 et 96, nous vous demandons de corriger, conformément à la remarque précédente. Page 100, Article 6 « desserte par les voies publiques ou privées», il serait opportun de rappeler la nécessité de favoriser une bonne desserte forestière dans le but de permettre le défrèvement mais aussi la défense contre l'incendie . Vous pouvez vous référer à l'atlas régional du risque incendie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Pages 94 et 96 : voir réponse précédente.</li> <li>Concernant la desserte forestière : il ne semble pas particulièrement nécessaire de préciser davantage cette question au sein de l'article 6 du règlement (p.100) car d'après les élus, la desserte forestière est déjà assurée depuis des années et reste de bonne qualité.</li> </ul>	





## 5. Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

N°	Remarques issues de l'avis de l'Etat sur le projet de PLU arrêté	Proposition de réponse	Evolution du dossier
1	<p><b>1. Présentation du territoire (2/2)</b></p> <p><b>Superficie</b> : 917 ha  <b>Population</b> : 568 habitants en 2019  <b>Espaces agricoles</b> :            5 exploitations en 2010 contre 11 en 1988            ⇒ Actualiser les données            ⇒ Compléter les informations (plusieurs paragraphes encore avec la mention « à compléter après les questionnaires agricoles »)            ⇒ Effectuer l'analyse au niveau communal (pas d'intérêt de rester au niveau Agglo)</p> <p><b>Enjeux</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zones boisées</li> <li>- pas de Zone Natura 2000 ou ZNIEFF</li> <li>- prairie ; zones humides</li> <li>- quelques mares ;</li> </ul> <p>« Au Mesnil-Simon, cette tendance ne s'observe pas puisque aucune mare n'est présente. (A corriger car plusieurs mares sur la commune (voir Géoportail) »            → diagnostic p86 ⇒ Document final ou version de travail ?</p> <p><b>Risques</b>: aléa gonflement des argiles faible à fort</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant l'ancienneté des données du diagnostic : comme mentionné précédemment, la mise à jour du diagnostic a déjà été réalisée une fois, au moment de la reprise du dossier (début 2023). Il n'est donc pas prévu de procéder à une nouvelle mise à jour du diagnostic.</li> <li>• Concernant les mentions « à compléter » : elles seront complétées dans le diagnostic.</li> <li>• Concernant les mares : le diagnostic sera complété avec les dernières informations à propos des mares.</li> </ul>	



## 2.1 – Les besoins en logement

### Démographie et logement :

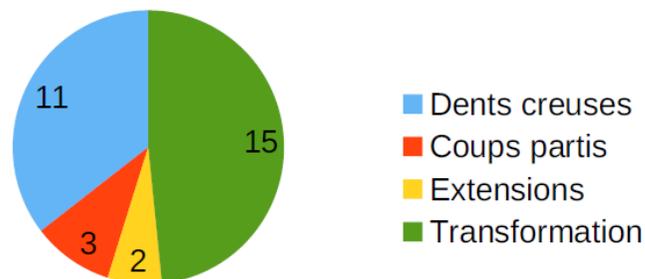
**Population :** ⇒ à actualiser avec les recensements plus récents

568 habitants en 2019 ; en baisse depuis 2013 (591 hab) ;

Taille des ménages en baisse : 2,77 en 2019 (relativement stable depuis 1968)

Objectif 2035 :  
croissance démographique envisagée pour la durée du PLU : +0,8 %/an  
Taille des ménages : 2,6

### Objectif de production de logements (d'ici 2035 )



soit 37 logements

Le Programme local de l'habitat (PLH) de Dreux pour le Mesnil-Simon :  
1,8 logement/an soit 18 pour 10 ans

- Concernant l'ancienneté des données du diagnostic : comme mentionné précédemment, la mise à jour du diagnostic a déjà été réalisée une fois, au moment de la reprise du dossier (début 2023). Il n'est donc pas prévu de procéder à une nouvelle mise à jour du diagnostic.
- Concernant les besoins en logements : pour rappel, le PLH autorise un total de 18 logements sur 10 ans sur la commune, c'est pourquoi la période prise en compte au sein du PLU concernant le potentiel constructible sera recalibrée pour couvrir également une période de 10 ans (2025-2035). Les données affichées seront alors modifiées suite à ce recalibrage, aux échanges et aux décisions prises par les élus et les bureaux d'études. Ainsi :
  - Sur les 11 logements précédemment identifiés en dents creuses ou sur les parcelles bâties divisibles et mutables, seulement 10 logements seront conservés car la pointe sud du terrain rue de

		<p>Genainville sera reclassée en L.151-23 donc inconstructible.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les 3 logements construits sur la période 2019-2021 ne seront pas comptabilisés car le potentiel constructible ne tiendra compte que des 10 années à venir (2025-2035).</li> <li>- Sur les 8 coups partis précédemment affichés, seuls 4 seront gardés car les autres sont déjà réalisés, ils ne compteront donc pas dans les coups partis comptabilisés dans les 10 années à venir (2025-2035).</li> <li>- La zone AU initialement prévue va être supprimée du PLU. De ce fait, les 2 logements qu'elle devait accueillir seront également retiré du potentiel constructible.</li> <li>- Ainsi, après ces modifications effectuées, nous comptabilisons un total de 14 logements potentiels au sein de l'enveloppe bâtie, hors OAP, contre 24 logements dans la version précédente du PLU.</li> <li>- Enfin, il paraît important de clarifier la situation concernant les 15 logements potentiels au</li> </ul>	
--	--	---	--



		<p>sein des corps de ferme (voir OAP) : Il ne s'agit en aucun cas de coups partis ou d'un nombre avéré, ce chiffre reste <u>une estimation hypothétique servant de plafond maximum</u> fixé par les OAP pour encadrer la construction et éviter une « explosion » du nombre de logements construits au sein de ces secteurs. Il faut alors voir cette estimation comme une tentative de limiter la construction dans ces corps de ferme et non comme une volonté de soutenir ou d'encourager une construction soutenue au sein de ces espaces.</p>	
--	--	--	--



3

## 2.2 – La consommation d'espace du PLU : en extension

Le Haut arbre :  
0,23 ha en extension



1 zone en extension (1AU) pour 2 logements (de  $\approx 1100\text{m}^2$ )

⇒ Nécessité de cette extension, qui consomme de l'espace cultivé, compte tenu du potentiel sur l'ensemble de la commune ?

- Concernant la zone 1AU : elle sera supprimée du zonage. La commune a finalement choisi de ne pas identifier de zone ouverte à l'urbanisation et de privilégier le développement en densification.



### 2.3 – La consommation d'espace du PLU : les coups partis (2/2)

Coup parti  
≈ 1500 m<sup>2</sup> :  
inclus dans la conso ?



Coup parti

Pourquoi cette zone  
n'est-elle pas  
préservée ? (ex : zone  
N)

Pourquoi ne pas avoir mis la zone  
1Au sur ce terrain (≈ 1300 m<sup>2</sup>),  
pour lequel l'accès existe déjà ?

- Parcelle ZA0093 : la partie sud identifiée en zone UA est effectivement un coup parti et est donc inclus dans consommation d'ENAF.

En revanche, la partie identifiée en zone A restera telle quelle car si l'on autorise l'ouverture à l'urbanisation cela réaugmenterait le potentiel en logements et la consommation foncière. De plus, ce secteur est soumis à un risque d'inondation par ruissellements. Enfin, la zone 1AU précédemment prévue au zonage sera supprimée de toute façon.

- Parcelle ZA0119 : cette parcelle a depuis été aménagée et contient aujourd'hui une habitation. Une protection du fond de parcelle au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sera ajouté au règlement graphique du PLU.



## 2.4 – La consommation d'espace en mutation

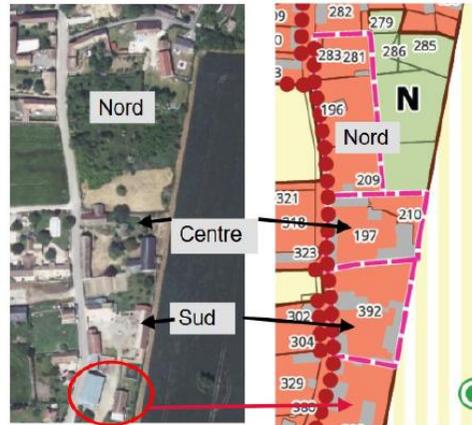
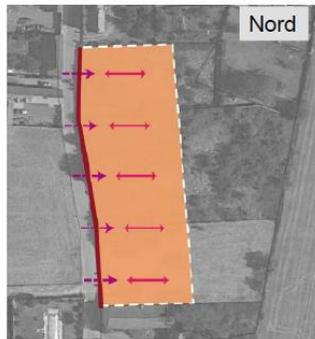
**Foncier mutable** : parcelle bâtie ou non, susceptible de faire l'objet d'une opération de démolition/reconstruction, réhabilitation, changement de destination, constructions neuves, ...

OAP Rue de Genainville Est

Secteur Nord : 5 logements sur 3800 m<sup>2</sup> ;

la zone N est elle incluse dans les lots ?

Si oui : à inclure dans la consommation d'espace



- Concernant les OAP : elles n'intègrent pas de zone N en leur sein, leurs périmètres respectifs ne couvrent que de la zone UA.

## 2.5 – La consommation d'espace du PLU : bilan

### BILAN :

Consommation d'espace entre 2011 et 2021 :  
2,93 ha : 0,93 ha pour l'habitat + 2 ha pour l'économie  
(source : Portail de l'artificialisation/Cerema)

Concernant la durée du PLU (2035) :

Objectif : 1,7 ha  
dont 8 coups partis

La modération annoncée de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 est importante : réduction de 42 %

mais les terrains comptabilisés ne sont pas clairement identifiés

Sur la carte affichant les coups partis et autres :  
Haut arbre :  $0,23 + 0,28 = 0,51$  ha  
Centre bourg :  $0,4 + 0,16 + 0,15 = 0,71$   
Total affiché : 1,22 ha

Où sont les  $1,7 - 1,22 = 0,48$  ha manquants ?  
→ consommation d'espace à détailler

- Concernant les détails de la consommation d'espace potentielle : une carte sera réalisée ainsi qu'un tableau avec les n° de parcelles et les surfaces estimées.



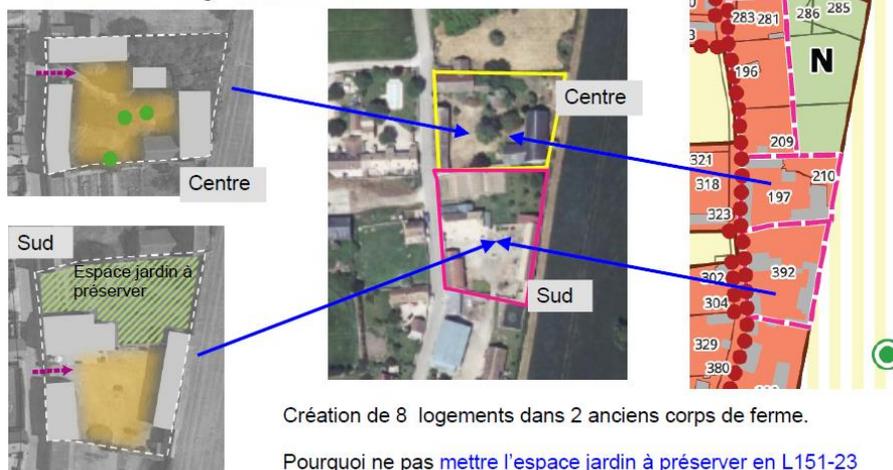
## 2.6 – La création de logements dans les corps de ferme (1/4)

12

Orientations d'aménagement et de programmation  
OAP Rue de Genainville Est

Secteur Centre : 4 logements sur 2800 m<sup>2</sup>  
Secteur Sud : 4 logements sur 3200 m<sup>2</sup>

4



- Concernant l'OAP Rue de Genainville Est – secteur Centre : il ne sera pas ajouté d'espace jardin à préserver car il ne semble pas y avoir une réelle nécessité à cela.

## 2.6 – La création de logements dans les corps de ferme (2/4)

OAP Rue de Genainville – vue générale



Rue de Genainville :

corps de ferme limitrophe de l'OAP  
sud : activité agricole ?

Si oui : Pourquoi est il en zone U et  
non pas A ?

Pourquoi ne pas mettre la pointe du  
terrain en espace jardin , ce qui serait  
cohérent avec la volonté de préserver  
le paysage dans ce secteur,  
limitrophe de la zone Ap non  
constructible?

- Parcelle AB0393 : la pointe de cette parcelle bénéficiera d'une protection au titre de l'article L.151-23.

## 2.6 – La création de logements dans les corps de ferme (3/4)

OAP rue de champagne (2/2)



OAP : 3 logements maxi, d'au moins 3 pièces

Impose 2 places de stationnement (+2 visiteurs par logement, dans la cour de ferme) ⇒ Pertinent ?

Aucune végétalisation dans le cadre du projet



- Concernant les places de stationnement à prévoir pour les nouvelles constructions, la commune décide de maintenir les règles qui y font référence, soit 2 places pour les résidents + 2 places pour les visiteurs. Ce choix affirme la volonté de la commune d'encadrer strictement le stationnement en privilégiant sa gestion sur l'espace privé afin de limiter au maximum son report sur l'espace public.

Concernant la végétalisation, les OAP doivent se conformer au règlement principal du PLU, à savoir 1 arbre à haute tige pour 100m<sup>2</sup>.



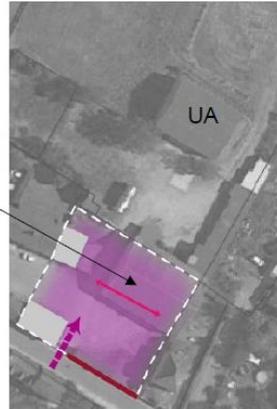
## 2.6 – La création de logements dans les corps de ferme (4/4)

OAP rue de champagne (1/2)

Comment est prévu l'accès au bâtiment agricole en second rideau ? Site en activité ?



Futures constructions à l'emplacement du hangar



Les bâtiments agricoles au nord de l'OAP font-ils partie du même corps de ferme ? Sont-ils utilisés ?

Pourquoi en zone constructible, alors qu'ils sont hors OAP ?

- Parcelles ZA0095 et ZA0094 : ces parcelles seront reclassées en zone N.



### 3.1 – Le règlement en zone A (1/4)

17

Zone **A** : à protéger en raison de la valeur agricole des terres.

Zone **Ap** : espaces agricoles protégés de toute construction nouvelle afin de préserver les ouvertures paysagères existantes (10,3 ha)

Zone Ap : aucune construction autorisée

En Zone A, sont autorisés :

- exploitation agricole ou forestière

et sous conditions :

5

- logement (construction ou aménagement) en lien avec le fonctionnement de l'activité agricole ( ou des équipements publics) et à moins de 50 m de « l'activité agricole » **préciser cette notion : bâtiment, siège? Exploitant uniquement ou salariés ?** ou de l'équipement public:

- construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'activités ( Artisanat et commerce de détail, Restauration, Autres hébergements touristique), à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; autres équipements recevant du public

- annexes et extensions aux constructions existantes à usage d'habitation

- Concernant la notion d'« *activité agricole* » : celle-ci sera précisée au sein du règlement afin de s'assurer de sa bonne compréhension.



### 3.1 – Le règlement en zone A (2/4)

Zone A :

Des interdictions sont spécifiées :

camping, installations légères de loisirs,

Carrières,

mise en dépôts de ferrailles, de matériaux combustibles solides ou liquides (inclut les cuves à fioul ou à engrais pour les exploitations ?),

les entreprises de stockage ou de cassage de véhicules (lien avec casse auto qui est en zone A?) ou de matériaux de récupération,

ICPE : Le règlement ne peut interdire les ICPE.

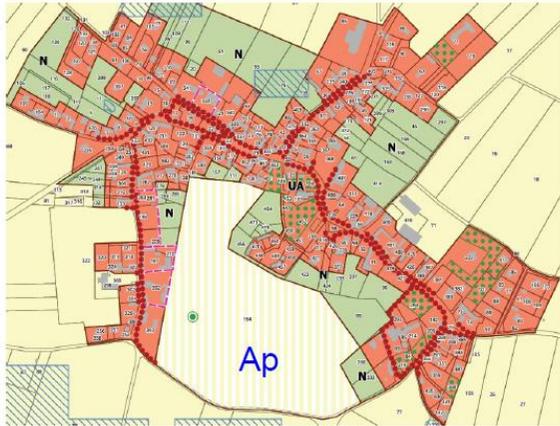
- De manière générale, le règlement de la zone A sera modifié afin de répondre au mieux aux remarques formulées.



### 3.1 – Le règlement en zone A (3/4)

19

Zone Ap : espace agricole protégé de toute construction



Justification :  
« 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. »

Il aurait été souhaitable d'avoir quelques précisions sur l'impact que cela peut avoir sur le ou les exploitants en place. Y a-t-il des sièges d'exploitation proches de cette zone ? En cas de nécessité de construction agricole, le zonage Ap sera-t-il bloquant ? → [compléter le diagnostic agricole](#)

- Concernant la zone Ap : les justifications seront complétées afin de clarifier les caractéristiques et les règles de cette zone. En sachant qu'il n'y a pas de volonté de construire de la part du propriétaire, et qu'actuellement ces terres sont en location avec un bail de très longue durée.



### 3.1 – Le règlement en zone A (4/4)

La construction de bâtiments ou l'aménagement de locaux complémentaires à usage d'activités, à la condition que ces bâtiments soient nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes ou des équipements publics présents dans la zone (...)

→ difficulté du lien de nécessité : est-il nécessaire de faire un gîte ? Est-il nécessaire d'ouvrir un local de vente à la ferme... Revoir la formulation (par ex. : « dans le cadre d'une diversification. ») ?

Le changement de destination en habitation des bâtiments agricoles, désignés sur le plan de zonage par une teinte pleine violette, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à la condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

→Aucun bâtiment repéré sur le plan de zonage et légende non précisée sur le plan de zonage : à clarifier

- Concernant la formulation du paragraphe traitant des constructions ou locaux complémentaires au activités agricoles : la formulation sera revue au sein du règlement.
- Concernant les bâtiments pouvant changer de destination : seront identifiés au zonage les bâtiments présents au sein de La Chapelainerie. Le règlement écrit pourra être complété en conséquence.



### 3.2 – Le règlement en zone N

zone N : à protéger en raison de la qualité environnementale du site.

Sont autorisés sous conditions :

- Exploitation forestière : à la condition que cette installation soit nécessaire au fonctionnement des exploitations forestières existantes, et qu'elle soit compatible avec le mode d'assainissement individuel
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé : sous réserve de leur respect des paysages environnants et à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 8 mètres → exclu de fait éolien « industriel »
- Autres équipements recevant du public : uniquement construction d'équipements à usage d'observatoire écologique, à la condition qu'ils soient compatibles avec le caractère naturel de la zone ;

**A corriger: reprise de paragraphes en zone N correspondant à la zone A**

- p96 : « affouillements (...) si besoins justifiés par l'exploitation agricole » : forestière et non agricole ?
- conditions relatives à la construction d'annexes et d'extensions aux constructions existantes à usage d'habitation : exposées à la fin de l'article 1 alors qu'interdit au début de l'article (tableau)
- emprise au sol des habitations et des annexes réglementées alors qu'interdites en zone N

- Concernant l'éolien industriel : la volonté de la commune de les exclure des possibilités d'aménagement est forte et assumée. Des évolutions du PLU pourront être envisagées dans l'avenir en fonction de l'évolution de la législation.
- De manière générale, le règlement de la zone N sera modifié afin de répondre au mieux aux remarques formulées.



### 3.3 – Le règlement : implantation, emprise, hauteur (1/2)

	Zone A	Zone N
<b>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</b>	75 m de la RD928 pour certains ouvrages (dont bât agricoles) et 30 m autres voiries (hors bâtiments agricoles)	Idem zone A alors que la construction de bâtiment agricole n'est pas autorisée
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	En retrait (non quantifié)	
<b>Distance entre les constructions</b>	Annexe et extension (aux constructions à usage d'habitation) : 20m maxi des constructions principales ; Sinon : 12 m des constructions principales	Idem qu'en zone A alors que les constructions à usage d'habitation sont interdites en zone N D'après le plan : pas de constructions en zone N ?
<b>Emprise au sol</b>	Habitat : 1 annexe et 1 extension maxi par UF ; emprise au sol à revoir : 2 valeurs (30 ou 40 m <sup>2</sup> ) 10 % max de l'UF ; Logement : 200 m <sup>2</sup> Autres constructions : non réglementé	Habitat : Idem qu'en zone A alors qu'interdit en zone N  Autres constructions : non réglementé

### 3.3 – Le règlement : implantation, emprise, hauteur (2/2)

	Zone A	Zone N
<b>Hauteur</b>	11,50 m (faîtage) (hors pylone, cheminée, parabole... et bât technique lié à l'activité agricole)	11,50 m (faîtage) (hors pylone, cheminée, parabole... et observatoires écologiques)
<b>Toiture bâtiments agricoles</b>	Pente de 25 à 30 °	Sans objet
<b>Clôture nouvelle</b> (ouverte sur voie publique ou privée ; limite séparative)	1,80 m de haut maxi ; végétalisée et doublée éventuellement d'un grillage (1,5 m maxi) préciser perméable à la petite faune (uniquement spécifié en zone 1AU)	
<b>Stationnement</b>	réglementé (surface/place, nombre de places, perméabilité)	Idem Mais supprimer la destination « habitation »

- De manière générale, le règlement sera modifié afin de répondre au mieux aux remarques formulées.



### 3.4 – Le règlement : Protection au titre du L 151-19

Protection au titre du L 151-19 (patrimoine) :

En zone A : bâtiments composant la ferme de la Chapelainerie.  
En zone UA : certains murs de clôture, ancien château de l'église

Aucun information sur ces éléments  
ferme de la Chapelainerie : activité ? Description ? justification de ce choix ?

### 3.5 – Le règlement : Protection au titre du L 151-23 (1/2)

Protection au titre du L 151-23 (éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique)  
En zone A : mares et fossé d'assainissement qui traverse la plaine agricole.  
En zones UA et UB (urbaine) : grands jardins boisés

« Tout aménagement doit préserver leur dominante écologique ou leurs caractéristiques paysagères et les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés par des espèces de qualité environnementale équivalente. Toutes modifications des lieux, ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs sont soumises à autorisation au titre des installations et travaux divers. »

Aucune information sur les zones concernées :  
Enjeux ? Description ? Justification de ce choix ?  
Intérêt du fossé d'assainissement (en dehors de son rôle) : est il végétalisé sur les berges par exemple ?

- Concernant les éléments protégés au titre du L.151-19 : aucune évolution du règlement n'est envisagée car celle-ci ne semble pas nécessaire.

- Concernant les éléments protégés au titre du L.151-23 : aucune évolution du règlement n'est envisagée car celle-ci ne semble pas nécessaire.



### 3.5 – Le règlement : Protection au titre du L 151-23 (2/2)



Fond de jardin protégé au titre du L 151-23 :

Quels enjeux ? Quelle justification de ce choix ?

Pourquoi ne pas inclure cette zone dans l'OAP et le préserver ainsi ?

- Parcelle AC0092 : la parcelle sera intégrée à la zone UC ainsi qu'au sein du périmètre de l'OAP localisée sur la parcelle AC0035 afin de garantir une cohérence dans le zonage. De plus, l'ensemble de cette parcelle bénéficiera d'une protection au titre de l'article L.151-23.

### 3.6 – Le règlement : les espaces boisés (1/3)

27

Espace boisé

Le règlement spécifie que toute construction est interdite en EBC. (zones N et A)

#### Exemple 1 (nord ouest commune)



Revoir la cohérence du zonage EBC : parcelles non boisées en EBC et inversement

Le règlement cite l'article L 311-1 abrogé depuis 2012

- Le classement EBC ne sera appliqué que sur les petits boisements et bosquets (de superficie inférieure à 4ha). Il sera donc retiré des principaux espaces boisés présents sur la commune. Des corrections seront également apportées pour retirer l'application du régime EBC sur les espaces non boisés.

### 3.6 – Le règlement : les espaces boisés (2/3)

Exemple 2 (sud commune)

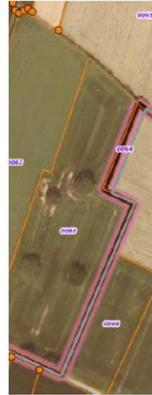
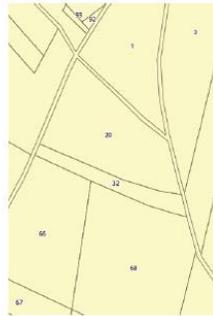


Y a t il des éléments qui justifient ce choix de classement ?

- Le classement EBC ne sera appliqué que sur les petits boisements et bosquets (de superficie inférieure à 4ha). Il sera donc retiré des principaux espaces boisés présents sur la commune. Des corrections seront également apportées pour retirer l'application du régime EBC sur les espaces non boisés.

### 3.6 – Le règlement : les espaces boisés (3/3)

29



Espace boisé isolé (refuge avifaune, élément constitutif de couloir de déplacement) ,  
Arbres isolés  
Peuvent être préservés via EBC ou L 151-23



<p>6</p>	<p><b>3.7 – Un refus des installations d'énergies renouvelables industriels ?</b></p> <p>Dans les justifications :</p> <p>« 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> <p>→ mais aucune zone identifiée dans le règlement graphique</p> <p>Le PADD n'évoque que « la production domestique d'énergies renouvelables ». Cela veut il dire que la commune refuse tout projet non domestique (PV, éolien...)?</p> <p>Sont autorisés en zone A et N :  <i>"Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés »</i>      qui est la sous destination incluant les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Or le règlement vise à interdire les ICPE soumise à autorisation ou déclaration      → vise à interdire l'éolien et les méthaniseurs ?</p> <p>« Les installations de production d'électricité utilisant l'énergie mécanique du vent ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. »      → Si cette disposition vise à refuser l'éolien « industriel », cette position doit être justifiée et clairement exposée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les remarques formulées par rapport aux installations d'énergies renouvelables :</li> <li>- Remarque 1 : le règlement écrit sera retravaillé dans un souci de cohérence avec le règlement graphique.</li> <li>- Remarque 2 : le PADD sera sensiblement reformulé, sans modification sur le fond.</li> <li>• Remarque 3, 4 et 5 : concernant l'éolien industriel et les méthaniseurs, la commune affiche une volonté forte et assumée de les exclure des possibilités d'aménagement.</li> </ul> <p>⇒ La commune répond qu'elle à défini des cartes pour les ENR, cartes qui seront ajoutées en annexes.</p>	
----------	---	--	--



7	<p><b>4 - Synthèse</b></p> <p>1 – pas de STECAL</p> <p>2 - pas de changement de destination identifié comme tel</p> <p>3 - un emplacement réservé annoncé (Création d'un espace public de loisirs de 180 m<sup>2</sup>) mais ne figurant pas sur le document graphique</p> <p>4 – le règlement Revoir la rédaction de la zone N (reprend la rédaction tirée de la zone A mais sans objet en zone N) Mieux justifier les classement L151-19 et L151-23 Revoir la cohérence de la protection des zones boisées Quelques zonages à préciser.</p> <p>5 – la consommation d'espace : Les coups partis sont localisés mais il y a un manque de précision sur la surface prévue en consommation. Modération par rapport à la décennie 2011-2021 mais pas assez d'information pour pouvoir en évaluer le niveau</p> <p>6 – le PLU :</p> <p>Délimitation de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti Préciser la position vis-à-vis des ENR et la justifier.</p> <p>Dossier n'apparaissant pas entièrement finalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- paragraphes « à compléter » ;</li> <li>- incohérence entre l'OAP qui dédie la zone 1AU à l'habitat et le volet « justification » qui évoque habitat, équipement ou activités ;</li> <li>- zones boisées, emplacements réservés, règlement.</li> </ul>	<p>Concernant les remarques formulées dans la synthèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il n'y a en effet aucun STECAL dans le PLU.</li> <li>- Les bâtiments pouvant changer de destination seront identifiés au zonage.</li> <li>- L'emplacement réservé apparaît bien sur le règlement graphique.</li> <li>- De manière générale, le règlement écrit sera mis à jour pour tenir compte des remarques recueillies ainsi que des modifications qui en découlent.</li> <li>- Concernant la consommation d'espace, les justifications seront complétées.</li> <li>- La position de la commune au sujet des ENR sera davantage explicitée.</li> <li>- L'ensemble des documents du PLU seront finalisés.</li> </ul>	





