

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Mesnil-Simon  
Plan Local d'Urbanisme  
PLU



Approuvé le 30 octobre 2025  
Le Mesnil-Simon





## TABLE DES MATIERES

|                                                            |   |
|------------------------------------------------------------|---|
| AVANT-PROPOS.....                                          | 5 |
| LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ..... | 9 |





# AVANT-PROPOS





La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » a créé, avec le Plan Local d'Urbanisme, un document fédérateur de l'ensemble des règles d'urbanisme communales.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document obligatoire dans l'élaboration ou la révision générale d'un Plan Local d'urbanisme.

D'après l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit

*« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de*

*l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. »*

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps. Ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que soit préalablement menée une nouvelle réflexion, en concertation avec les acteurs du territoire, pour définir de nouvelles orientations, impliquant alors une révision du Plan Local d'Urbanisme.

### **Les choix retenus et organisation du PADD**

La réalisation du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement du territoire du Mesnil-Simon a permis de faire émerger plusieurs enjeux, notamment en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipements, de déplacements et d'activités économiques, mais aussi en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Des enjeux qui sont ainsi traduits en



objectifs à atteindre dans les années à venir et qui fondent le PADD de la manière suivante :

- **Axe 1** : Préserver le patrimoine paysager, naturel et agricole ;
- **Axe 2** : Assurer un développement harmonieux et cohérent de l'urbanisation ;
- **Axe 3** : Renforcer l'attractivité et soutenir l'économie locale.

Ces trois grands axes doivent être en compatibilité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, des continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, ...).

À la suite de la définition de ces trois axes, il s'agit maintenant de les développer, thématique par thématique, en tenant compte des caractéristiques territoriales de la commune.

Pour chaque axe, sont développés des orientations et objectifs à atteindre. En fin de document figure une carte de synthèse permettant de spatialiser les objectifs portés par le PADD.



# LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES





# AXE 1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET AGRICOLE

## Le contexte communal

Le Mesnil-Simon s'inscrit à l'Ouest de la vallée de l'Eure. L'influence de cette continuité écologique aquatique, qui accueille une riche biodiversité, profite aux milieux naturels locaux que sont les boisements, notamment le Bois du Mesnil-Simon, et le réseau de mares. Ce patrimoine d'intérêt doit être préservé.

La morphologie communale a été largement façonnée par la pratique de l'agriculture. Le vaste plateau agricole n'offre pas seulement des vues dégagées sur l'horizon, il présente également un potentiel agronomique fort. Les grandes étendues cultivées doivent en ce sens conserver leur destination première et être réservées à l'activité agricole.

Le projet d'aménagement de la commune entend ainsi ne pas fragiliser les entités agricoles et naturelles propres au territoire du Mesnil-Simon, dont les paysages fondent l'identité rurale de la commune.

## Objectifs et orientations

### Préserver les continuités écologiques terrestres et aquatiques

Préserver le Bois du Mesnil-Simon et les zones boisées d'intérêt en assurant la cohérence entre les activités humaines et la pérennité de ces espaces

Protéger le réseau de mares existant

Valoriser les espaces verts et les jardins d'intérêts et maintenir des espaces de respiration au sein des espaces urbanisés

### Préserver le cadre paysager

Encadrer la construction au sein des espaces cultivés

Assurer la qualité environnementale et l'insertion paysagère des futurs projets d'aménagement

Renforcer le traitement paysager des franges bâties et notamment des entrées de ville afin d'assurer une transition vis-à-vis des espaces non bâtis



## AXE 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET AGRICOLE

### **Aller vers un développement durable et responsable du territoire communal**

Maintenir des liaisons douces essentielles à la qualité de vie et aux mobilités quotidiennes

Faciliter l'orientation des habitants vers les transports en commun et le covoiturage

Assurer le maintien de bonnes conditions de circulation dans les zones bâties de la commune, notamment à travers une organisation rigoureuse et intelligente des dessertes et du stationnement par les futurs projets d'aménagement



## AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION

### Le contexte communal

La population communale a crû de manière continue ces dernières décennies, cette dynamique mettant en évidence l'attractivité du territoire. La localisation de la commune est en effet intéressante considérant son cadre de vie, la bonne desserte viaire et la proximité avec le pôle d'Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry-la-Bataille et la région Île-de-France.

Le parti d'aménagement du PLU recherche de fait une croissance démographique maîtrisée, dans le respect des orientations définies par le PLH de l'Agglo du Pays de Dreux. Ce dernier fixe en matière d'habitat une production annuelle de 1,87 logements pour la commune, soit 19 sur la durée de 10 ans du PLU. Le développement sera priorisé au sein du bourg et du Haut Arbre, à travers une politique de renouvellement/densification des tissus bâtis, hors contraintes environnementales ou risques naturels majeurs, considérant notamment un aléa fort de retrait-gonflement des argiles impactant une partie importante des zones urbaines.

La commune cherche en outre à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable, respectueuse d'une part du patrimoine historique et des formes générales bâties, poursuivant d'autre part une gestion maîtrisée de l'espace en vue de limiter toute consommation superflue d'espaces naturels et agricoles.

### Objectifs et orientations

#### **Maîtriser l'évolution démographique et la création de logements dans un contexte rural**

Permettre l'accueil de nouveaux habitants tout en limitant la croissance démographique aux alentours de +0,8%/an en moyenne, soit une projection d'environ 650 habitants à horizon 2035, en cohérence avec le bon fonctionnement des équipements communaux et en particulier la station d'épuration des eaux usées

Encadrer le nombre de logements produits en renouvellement du parc de façon à limiter les problèmes de stationnements et de circulation qui en découlent, mais aussi pour préserver le bon fonctionnement des équipements publics

Des objectifs qui impliquent l'enrichissement du parc de logements global d'une vingtaine de logements supplémentaires sur la période 2019-2035



## AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION

### **Consolider l'espace bâti aggloméré**

Prioriser l'urbanisation en densification et en renouvellement de l'enveloppe bâtie existante

Permettre une urbanisation maîtrisée dans le hameau du Haut Arbre

Réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels d'au moins 20% en comparaison de ce qui a été consommé entre 2011 et 2020 incluse (2,93ha)

### **Faciliter la production d'énergie sur la commune**

Promouvoir la performance énergétique des bâtiments dans le respect du paysage et du bâti environnants, par la production domestique d'énergies renouvelables

### **Mettre en valeur le patrimoine bâti dans ses diverses composantes**

Identifier le patrimoine historique et architectural d'intérêt local et mettre en œuvre des modalités de protection et de gestion adaptées

Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans leur environnement bâti

### **Intégrer les risques naturels dans les choix de développement**

Prendre en compte le risque majeur de retrait-gonflements des argiles

Prendre en compte le classement sonore des infrastructures de transports routiers bruyantes



## AXE 3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

### Le contexte communal

La situation géographique du Mesnil-Simon et sa proximité avec le pôle d'Ezy-sur-Eure/Anet/Ivry-la-Bataille ont contribué au développement de zones d'activité sur le territoire communal, en attirant notamment des entreprises commerciales. Commune historiquement rurale, Le Mesnil-Simon compte également plusieurs sièges d'exploitations agricoles.

Si les équipements communaux de premier plan sont peu nombreux, Le Mesnil-Simon accueille un regroupement pédagogique pour les enfants de la commune et de deux autres communes. Deux associations à vocation de loisirs sont autrement présentes.

Le parti d'aménagement retenu par la municipalité pose les conditions nécessaires au maintien de l'agriculture et au développement économique sur le territoire communal, en adéquation avec l'offre et la demande de services et d'équipements.

### Objectifs et orientations

#### **Assurer la pérennité de l'activité agricole et son développement**

Assurer le fonctionnement des exploitations agricoles en évitant de les enserrer dans les espaces urbanisés et en veillant au maintien des chemins d'accès aux surfaces cultivées

Permettre la diversification de l'activité agricole

Préserver le fossé d'assainissement

Préserver le potentiel agronomique et paysager des espaces agricoles



## AXE 3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE

### **Soutenir l'activité économique et favoriser le développement local**

Permettre l'implantation et le maintien d'activités sur le territoire sous réserve d'une cohabitation respectueuse avec l'environnement résidentiel du bourg et du hameau (notamment commerces, services, professions libérales, ...)

Encadrer l'évolution des zones d'activités et réserver le foncier encore disponible pour les destinations incompatibles avec l'habitat

Poursuivre l'aménagement numérique et autoriser les équipements nécessaires au déploiement du Très Haut Débit sur le territoire

### **Maintenir l'offre d'équipements publics**

Assurer le maintien et le fonctionnement des équipements



### AXE 1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE PAYSAGER, NATUREL ET AGRICOLE

### AXE 2 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX ET COHERENT DE L'URBANISATION

### AXE 3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE ET SOUTENIR L'ECONOMIE LOCALE



