

Stéphane LE FOLL, *Président*

à

Objet : Avis Modification Simplifiée

Affaire suivie par : Julien Roissé

✉ julien.roisse@paysdumans.fr

✉ denis.roge@paysdumans.fr

Réf. SLF/TD-MG/JR/D242

Monsieur André PIGNE
Président
Communauté de communes
Gesnois Bilurien
Parc des Sittelles
72450 Montfort-le-Gesnois

Le Mans, le 05/07/2023

Monsieur le Président,

Vous m'avez notifié, le 12 juin dernier, le projet de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Gesnois Bilurien, pour avis.

Au titre de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme, pour compléter votre dossier, le Syndicat Mixte du Pays du Mans en charge du SCoT, avec le soutien technique du service ADS du Pays du Mans, vous transmet des observations techniques en annexe de ce courrier.

Le pôle aménagement urbanisme du Pays du Mans (SCoT et ADS) reste à votre disposition pour vous accompagner sur ce dossier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes sentiments les meilleurs.




Stéphane LE FOLL
Président du Pays du Mans

NOTE TECHNIQUE ADS ET SCOT PAYS DU MANS

Remarques – Projet de Modification simplifiée n°1 PLUiH Gesnois Bilurien

Le 29/08/2023,

Vous trouverez ci-après les remarques du service ADS et SCoT concernant la notice de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLUI, document transmis en juin 2023.

Il est rappelé que ces remarques ne sont que des orientations, des conseils, qui doivent aider la communauté de communes comme autorité compétente PLUi dans sa prise de décision.

Modifications apportées aux OAP :

- **Intégration des règles de calcul de densité présente dans le PADD au sein des OAP**

Le document de modification simplifiée du PLUi du Gesnois Bilurien fait état d'une modification apportée aux OAP et notamment l'intégration des modalités de calcul des densités brut présentes dans le PADD au sein des OAP de secteur (à la suite de la présentation des éléments de légende et ainsi en préambule de la présentation des différentes OAP). En effet, il avait été constaté des incohérences entre les chiffres/calculs sur la densité des OAP et le nombre potentiel de logements à produire suite à l'analyse en amont d'un projet sur le secteur du Landon au Breil sur Merize mais également sur le projet de lotissement du « Haut Poyet » dans le secteur de la Route de Beillé sur la commune de Lombron, qui posait également question par rapport à la production de logement attendue et la densité des OAP.

Concernant l'OAP du secteur Route de Beillé à Lombron :

Le projet de modification des OAP permet d'être cohérent entre la volonté des élus dans le PADD et l'application des autorisations d'urbanisme, et rejoint également la définition du SCOT en permettant de déduire les voies et cheminements inter-quartiers de l'opération.

Cette modification résout donc le problème sur le calcul de la densité prévu par le PADD dans les OAP. **Cependant, il est toujours mentionné un nombre potentiel (à atteindre) de 29 logements (pour une surface 1,7ha).**

Concernant l'OAP du secteur Landon au Breil sur Merize :

Le projet de modification simplifiée n°1 a bien intégré le calcul de la densité prévu par le PADD dans les OAP, ce qui exclurait de ce calcul les commerces (sauf un éventuel bâtiment mixte commerce/habitat), la maison de santé et la maison de l'enfance.

La zone humide et les espaces inter-quartiers peuvent également être exclus de ce calcul, notamment les voies et cheminements traversant l'opération et permettant de relier les différents quartiers.

Cependant il est toujours mentionné un nombre potentiel (à atteindre) de 77 logements (pour une surface de 4,5ha) alors que si le projet prévoit des équipements et commerces, ce nombre de logements sera bien inférieur.

D'autant plus que les OAP « Habitat / Fiches actions » prévoit une production de logements pour la commune de 66, ce qui lèverait cette incohérence.

Il faudrait donc que cette modification du calcul de la densité s'accompagne d'une mise en cohérence de chaque OAP sur le nombre de logements à atteindre tout en maintenant dans les principes que le nombre de logements envisagés devra correspondre à une densité de 17 log/ha selon définition ajoutée.

En conclusion, la modification apportée aux OAP apporte une clarification en excluant :

- Les espaces réservés à des équipements ou espaces publics à rayonnement inter quartiers et/ou communal et/ou intercommunal (voiries inter quartiers, parcs urbains, grands espaces sportifs, culturels ou de loisirs...).
- Les espaces d'activités économiques sauf bâtiment mixte habitat / commerce / artisanat.
- Les espaces rendus réglementairement inconstructibles (zones humides, loi Barnier, EBC...).
- Les espaces bâtis existants hors opération.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales à vocation inter secteur (correspondant à au moins deux opérations de 5 000 m² de surface de plancher minimum chacune).

Toutefois, elle ajoute une incohérence avec la densité brute inscrite dans chaque OAP et notamment le nombre de logement à produire. Par ailleurs, il faudra vérifier chaque OAP afin de s'assurer que cette incohérence et notamment l'erreur matérielle sur le nombre de logements entre les OAP « Habitat / Fiches actions » et les OAP de secteurs (cf. secteur du Landon au Breil sur Merize) ne se retrouve pas sur d'autres communes.

Pour rappel, les services de l'Etat ont bien confirmé que les futures autorisations d'urbanisme sur ces secteurs devront respecter la densité **ET** le nombre de logements inscrit dans chaque OAP.

- **Modification de l'OAP des Lorientières à Sillé-le-Philippe** : Pas de remarque
- **Modifications des OAP à vocation économique et artisanale à Saint Mars-la-Brière et Connerre** Pas de remarque
- **Prise en compte de la capacité d'assainissement des OAP** Pas de remarque

Modifications apportées au règlement graphique

- **Ajout de 2 bâtiments au recensement des bâtiments pouvant changer de destination**

Pas d'opposition au changement de destination mais cette évolution ne semble pas être du ressort d'une modification simplifiée, à voir avec services de l'Etat.

- **Modifications ponctuelles du zonage à Savigné l'Evêque** Pas de remarque

Principales modifications apportées au règlement écrit

- **Linéaire commercial**

Modification prenant en compte les observations du service ADS transmises le 14/04/23

- **Commerces en zone UZ, 1AUZ, et 1AUe**

Modification prenant en compte les observations du service ADS transmises le 14/04/23

- **Constructions annexes a et b**

Modification prenant en compte les observations du service ADS transmises le 14/04/23

- **Règlement articles 7 hauteurs maximale, article 8 clôtures**

Modification prenant en compte les observations du service ADS transmises le 14/04/23 sauf Règlement – Article 7 « Hauteurs maximale des constructions » pour zone à urbaniser (1AU) comme indiqué dans le mail du 10/05/2023.

- **Règlement article 8 façade matériaux et panneaux photovoltaïques**

Pas de remarque sauf sur les panneaux photovoltaïques qui comprend la suppression de la phrase « Dans tous les cas, la couleur des panneaux solaires devra être de teinte uniforme sobre et foncée, sans lignes blanches, y compris les supports, cadres et fixations. Les bandes de recouvrement doivent être d'aspect

mat et foncé ». Or, il s'agit d'une règle permettant de limiter l'impact visuel et assurer l'intégration dans le paysage des panneaux photovoltaïques.

- **Dispositions générales du règlement**

Modification prenant en compte les observations du service ADS transmises le 14/04/23

- **Zone N et N spécifiques**

Modification prenant en compte les observations du service ADS transmises le 14/04/23 sauf pour les STECAL Nmi, Nph, Nce, NI et Nf présents dans les zones naturelles qui ne sont pas repris dans les dispositions générales du règlement comme indiqué dans le mail du 10/05/2023.

Autres modifications ponctuelles : pas de remarques

Restant à votre disposition,

Le pôle aménagement urbanisme Pays du Mans,

Le responsable du pôle, Julien Roissé

Le chef de service ADS, Denis Rogé