

Bonjour Sébastien,

Suite au retour du service ADS du Pays du Mans ; je souhaite que dans le cadre de la modification du PLUi ; soit tenu compte de la remarque suivante et qu'elle soit envoyée au bureau d'études CITADIA.

« S'agissant de l'OAP de secteur de notre commune, il s'avère qu'après échange avec le service instructeur de l'ADS, une incohérence subsistera dans le PLUi, si l'on reste sur les seuls éléments portés dans le document de modification simplifiée que vous avez proposé.

En effet, nous avons sollicité l'ADS pour une analyse en amont de notre projet de lotissement sur le secteur du Landon. Nous nous interrogeons par rapport à la production de logement attendue et la densité des OAP. Ainsi, il avait été constaté des incohérences entre les chiffres/calculs sur la densité des OAP et le nombre potentiel de logements à produire. Ainsi, il avait été envisagé de rectifier le tir par l'intermédiaire de la modification simplifiée en cours.

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

Ces éléments doivent être corrigés ou adaptés, pour être compatibles et cohérents avec la règle de densité nette qui sera rajoutée dans les OAP. Cela peut probablement se faire par l'intermédiaire d'une correction numérique (passer de 77 à 54 logements sur le secteur du Landon en l'occurrence, chiffre correspondant à l'étude de faisabilité que nous avons mené avec le service ADS) ou d'une écriture d'OAP différente pour rappeler que le calcul de la densité se fera sur la base de la définition de la densité nette (3,2 ha X 17 logements).

Quelle que soit la méthode, dont nous vous laissons seuls juges, cet ajustement devra permettre à l'ADS d'instruire notre futur dossier du Permis d'Aménager sans qu'il n'ait été imposé un nombre de logements trop élevé et surtout incompatible avec notre projet.

Je suppose que cet ajustement ne peut pas être intégré au dossier qui sera mis à la disposition du public, quoique ce serait préférable. En tout état de cause, je souhaiterais avoir la version corrigée de l'OAP de secteur du Landon le moment venu, avant que la modification ne soit soumise au vote du Conseil Communautaire, afin d'en vérifier la bonne rédaction, une bonne fois pour toutes. »

Cordialement

Jean-Paul HUBERT

Maire de LE BREIL SUR MERIZE