

Département de la MAYENNE

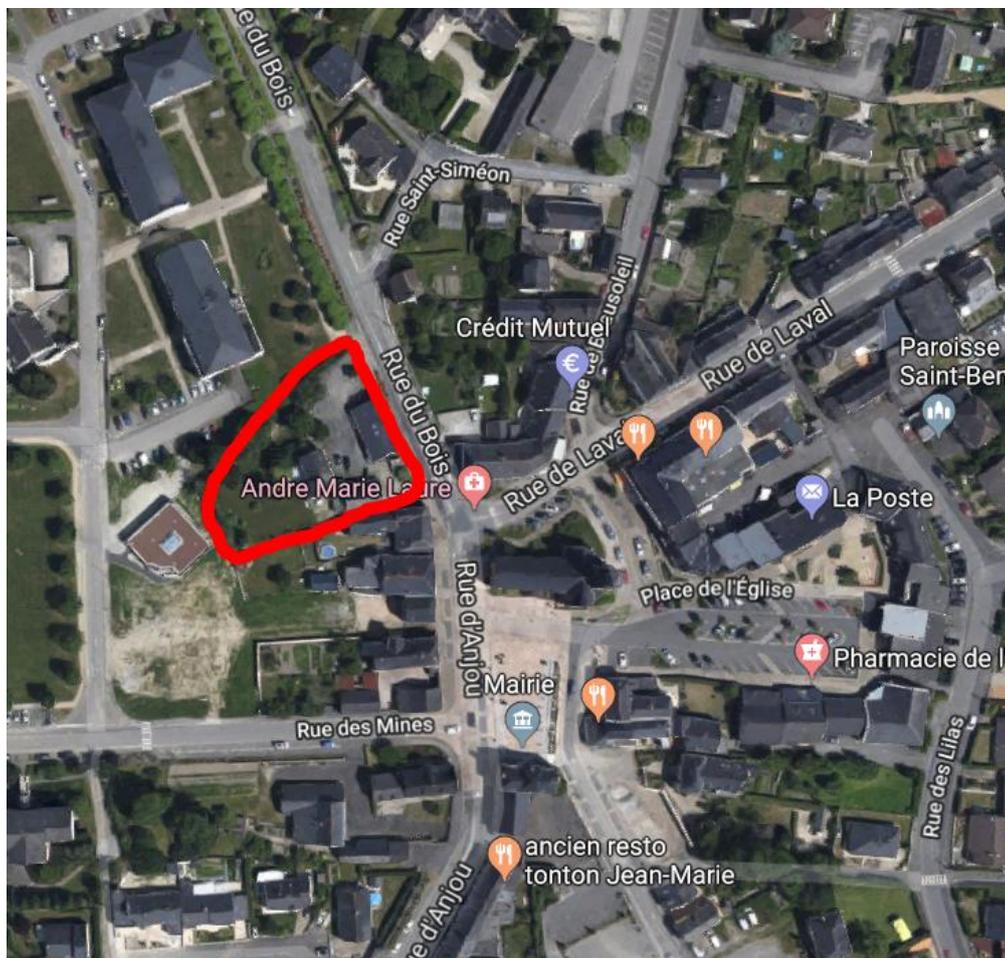
Commune de L'Huisserie

ENQUETE PUBLIQUE

N°E18000258/44

Portant sur un projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de L'Huisserie

Ayant eu lieu du Mercredi 19 décembre 2018 à 14h00 au Vendredi 18 janvier 2019 à 17h00 à L'Huisserie.



RAPPORT D'ENQUETE (PARTIE I)

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme Hélène APCHAIN

SOMMAIRE

RAPPORT D'ENQUETE (PARTIE I)

1-DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
1.1.-Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif.....	4
1.2.-Arrêté du Président de Laval Agglomération du 22 octobre 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.....	4
2-PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	4
2.1.-Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique.....	4
2.2.-L'objet de l'enquête publique	4
2.3.-Les dates et la durée de l'enquête publique.....	6
2.4.-Composition et Mise à disposition du dossier d'enquête publique.....	7
2.5.-Dépôt des observations.....	8
2.6.-Permanences du Commissaire enquêteur	8
3-PUBLICITE	10
3.1.-Publication dans les pages des annonces légales des journaux.....	10
3.2.-Affichage de l'avis de l'enquête publique	10
3.3.-Mise en ligne sur le site internet de l'avis et du dossier d'enquête	11
3.4.-Informations par les réseaux sociaux et autres articles	11
4-AUTRES DILIGENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	12
5-LE PROJET ET DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	16
5.1.-Présentation du projet	16
5.2.-Cadre juridique et réglementaire du projet.....	18
5.3.-Analyse des pièces du dossier d'enquête publique	21
5.4.-Etude réalisée par le Commissaire enquêteur.....	26
6-PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, OBERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES ET ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	41
6.1.-Contexte général et climat de l'enquête.....	41
6.2.-Observations du public	42
6.3.-Questions complémentaires du Commissaire enquêteur.....	45
ANNEXES	51 à 68

CONCLUSIONS ET AVIS (PARTIE II)

I] INTRODUCTION RECAPITULATIVE.....	70
1.-LE CADRE LEGAL.....	70
1.1. Cadre juridique et réglementaire du projet	70
1.1.1 Présentation du contexte réglementaire du projet	70
1.1.2. Présentation de la procédure de modification	71
1.2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	71
2.-LE PROJET	72
3.-LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	73
3.1. Composition du dossier d'enquête publique	73
3.2. Avis des personnes publiques associée et consultées	74
4.-L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	75
4.1. La désignation du Commissaire enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.....	75
4.2. La publicité.....	76
4.3 Mise à disposition du dossier de l'enquête publique et permanences du Commissaire enquêteur	76
4.4. Les observations du public, les questions complémentaires du Commissaire enquêteur et le mémoire en réponse	77
II] CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	80
1.-CONCLUSIONS MOTIVEES	80
2.-AVIS	83

1. DESIGNATION ET MISSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1 Désignation du Commissaire enquêteur par le Tribunal administratif

Par décision n°E18000258/44 en date du 2 octobre 2018 (Annexe n°1) le premier vice-président du Tribunal administratif de Nantes a désigné Hélène APCHAIN, avocat, Commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à une modification n°2 du Plan local d'Urbanisme (ci-après PLU) sur le territoire de la commune de L'Huisserie.

1.2 Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération en date du 22 octobre 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

Par un arrêté n°132/2018 en date du 22 octobre 2018 (Annexe n°2), M. François ZOCCHETTO, Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération, a fixé les modalités de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de L'Huisserie. Il a notamment précisé la durée de l'enquête, les jours et heures de permanences du Commissaire enquêteur, les modalités de dépôt et de consultation du dossier, les modalités d'affichage et de communication, les modalités de dépôt et de recueil des observations et propositions du public.

2. PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

La présente enquête publique est soumise au/à la :

- code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants;
- code de l'urbanisme notamment les articles L.153-53 et suivants;
- loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000;
- décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983;
- décret 2011-2018 du 29 décembre 2011.

2.2 L'objet de l'enquête publique

La présente enquête publique est une enquête d'urbanisme concernant la commune de L'Huisserie.

Les documents d'urbanisme sont amenés à évoluer avec le temps. Ainsi un Plan local d'urbanisme (PLU) peut faire l'objet:

- d'une révision soit générale (articles L. 153-31 à L. 153-33 du Code de l'urbanisme) soit allégée (article L. 153-34 du même code);
- d'une modification dite de droit commun (articles L. 153-41 à L.153-44 du Code de l'urbanisme) ou dite simplifiée (article L. 153-45 à L.15-48 du même code);
- d'une mise en compatibilité (article L.153-4 à 59 du Code de l'urbanisme) dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet ou de déclaration d'utilité publique.

L'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme portant sur la révision dispose que : « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier".

L'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme portant sur la modification dispose que : « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

La procédure qui a été retenue pour la présente enquête publique est celle de la modification.

En effet, l'arrêté n°124/2018 en date du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération prescrit une modification n°2 du Plan local d'urbanisme de L'Huisserie en considérant : "*qu'en vertu de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme peut être utilisée en ce sens où elle n'a pas pour objet de :*

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;*
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances" (cf. Annexe n°3).*

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération du 22 octobre 2018 reprend le même considérant (cf. Annexe n°2).

Dans la notice de présentation, il est affirmé que:

"Ne portant pas atteinte aux principes du PADD, ne réduisant pas d'espace boisée classé, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ne réduisant pas une protection et n'ouvrant pas à l'urbanisation une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant sa création, les évolutions prévues par le projet de construction n'amènent pas le Plan Local d'Urbanisme à être révisé. C'est donc le domaine de la modification qui s'applique"(cf. Notice de présentation page 7).

Le PLU de la commune de L'Huisserie a déjà été l'objet de plusieurs modifications.

Il a fait l'objet d'une première modification adoptée par le conseil municipal le 27 février 2014 afin de retirer certaines erreurs de zonage.

Il a fait également l'objet d'une modification simplifiée adoptée par le conseil municipal le 14 novembre 2014 afin d'apporter des précisions aux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) figurant dans le Projet d'aménagement et de Développement durables (PADD) du PLU.

L'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération du 22 octobre 2018 dispose en son article 1 que la présente enquête publique a donc pour objet une modification dite n°2 (la première étant celle du 27 février 2014) du PLU de la commune de L'Huisserie afin de permettre la réalisation des objectifs suivants :

«

- *la création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;*
- *la modification du règlement écrit de la zone UA :*
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10);
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12);
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13) » (cf. Annexe n°2) "

2.3 Les dates et durée de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée du Mercredi 19 décembre 2018 à 14h00 au Vendredi 18 janvier 2019 à 17h00 soit une durée de 31 jours consécutifs.

2.4 Composition et Mise à disposition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes:

- Arrêté n°124/2018 du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de L'Huisserie;
- Arrêté n°132/2018 du 22 octobre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)-Commune de L'Huisserie (arrêté d'ouverture d'enquête);
- Délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2018 n°2018-UTV-05-04 concernant le plan local d'urbanisme : demande de modification du règlement à Laval Agglomération;
- Notice de Présentation de CITADIA sur la Modification n°2 du PLU de la commune de L'Huisserie de novembre 2018;
- Modification n°2-Pièces modifiées-Règlement de novembre 2018;
- Modification n°2-Pièces modifiées-Plan de zonage de novembre 2018;
- Avis de la Chambre de l'agriculture du 21 novembre 2018;
- Avis de la Direction des Infrastructures du Conseil départemental de la Mayenne du 28 novembre 2018;
- Avis de la Direction départemental des territoires en date du 11 décembre 2018;
- Avis du Service mobilité de Laval Agglomération en date du 14 décembre 2018;
- Registre d'enquête publique relatif à la Modification n°2 du PLU de L'Huisserie;
- Avis d'enquête publique.

Le Commissaire enquêteur a versé au dossier papier:

- les avis de première et seconde parution dans le Ouest-France et le Courrier de la Mayenne;
- La décision n°E18000258/44 du 02/10/2018 du Tribunal administratif de NANTES la désignant Commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Le Commissaire enquêteur a établi une liste des pièces versées au dossier d'enquête.

Le dossier soumis à enquête a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête:

-sous format papier aux jours et heures d'ouverture de :

- la Mairie de L'Huisserie, siège de l'enquête à savoir les lundis de 14h00 à 18h00, les mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et les samedis de 9h00 à 12h00;
- La direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, Hôtel communautaire à savoir les lundis, mardis, mercredis, jeudis et vendredis de 8h30 à 17h30;

-sur poste informatique à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération aux jours et heures d'ouverture ci-dessus mentionnés.

Le dossier d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr> et a été consultable pendant toute la durée de l'enquête.

2.5 Dépôt des observations

Le public a eu la possibilité de déposer ses observations :

-sur les registres d'enquête ouverts à la Mairie de L'Huisserie et à l'Hôtel communautaire de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération;

-par courrier postal adressé à Laval Agglomération, Mme le Commissaire enquêteur, hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié, CS 60809, 53008 Laval cedex;

-par courrier électronique à l'adresse laval-agglo@agglo-laval.fr en précisant en objet du courriel "observations PLU L'Huisserie pour Commissaire enquêteur".

Le Commissaire enquêteur n'a reçu aucune observation par voie de courrier postal ou/et électronique (cf. Annexe n°4).

Trois observations ont été déposées sur le registre mis à disposition à la Mairie de L'Huisserie.

Aucune observation n'a été déposée sur le registre mis à disposition à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération.

2.6 Permanences du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur a tenu quatre permanences:

- à la Mairie de L'Huisserie

-le Mercredi 19 décembre 2018 de 14h à 17h : Monsieur Jean-Yves LE BALCH est venu consulter le dossier et se renseigner sur le secteur concerné, il a voulu vérifier si le secteur où il habitait se trouvait impacté par l'objet de l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur l'a invité à consulter le dossier de l'enquête, il lui a également montré sur le plan de zonage versé au dossier le secteur concerné par cette enquête. M. LE BALCH a pu situer sur ce plan le

secteur où se trouvait son domicile, différent de celui concerné par l'enquête publique. Le Commissaire enquêteur lui a alors informé que le secteur où il habitait n'était pas concerné par la présente enquête publique (cf. pièce n°6 du dossier d'enquête en format papier déposé à la Mairie de L'Huisserie page 2).

-le Samedi 5 janvier 2019 de 9h à 12h : Monsieur François-Michel PEULENS a déposé une observation (cf. pièce n°6 du dossier d'enquête en format papier déposé à la Mairie de L'Huisserie page 3), après avoir consulté le dossier d'enquête, où il exprime notamment :

-que l'urbanité du centre bourg dénature l'esprit convivial du village, ne contribue pas à l'harmonie ou l'esthétique d'un village, efface toute trace de son histoire, détruit l'âme du village et s'apparente à une déshumanisation;

-que le regroupement de commerces, services au même endroit génère des problèmes de circulation et de sécurité pour les usagers. Il estime que l'endroit choisi pour l'implantation du futur bâtiment ne convient pas: il se trouve sur l'artère principale près du rond-point que tout le monde emprunte. Il constate qu'aucune mesure n'est adoptée pour protéger les piétons et les cyclistes et qu'au contraire l'usage de la voiture est privilégié;

-qu'il est facile de s'autoriser à déroger à des règles qui défendaient l'architecture, l'usager sans prévoir les conséquences néfastes qui peuvent en découler;

-que de manière générale, la densification de centre-bourg n'arrête pas le grignotage sur les terres agricoles. Elle ne présente donc pas de grand intérêt.

Le Commissaire enquêteur a reçu aussi la visite d'un couple qui a consulté les documents versés au dossier d'enquête mais qui n'a pas souhaité déposer d'observations.

Le Commissaire enquêteur a versé au dossier les seconds avis d'enquête parus dans le Courrier de la Mayenne et le Ouest-France.

-le Vendredi 18 janvier 2019 de 14h à 17h: Madame Coline PERRIER habitant au 2 rue d'Anjou à L'Huisserie, voisine de la parcelle concernée par le projet, a déposé une observation après avoir consulté le dossier d'enquête (cf. pièce n°6 du dossier d'enquête en format papier déposé à la Mairie de L'Huisserie page 4) où elle exprime notamment :

-sa crainte sur la hauteur et le volume du futur bâtiment;

-son interrogation sur la valeur des maisons voisines après construction dudit bâtiment;

-sa crainte de voir les maisons aux alentours être préemptées pour construire à terme des bâtiments volumineux.

Monsieur Paul BRIAND, ancien Maire de L'Huisserie, a discuté avec le Commissaire enquêteur sur l'histoire de la commune et lui a laissé une photographie de la pompe qui se situe sur le terrain du projet.

- à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération:

-le Lundi 14 janvier 2019 de 9 h à 12 h: personne ne s'est présenté à cette permanence. Le Commissaire enquêteur a versé au dossier les second avis d'enquête parus dans le Courrier de la Mayenne et le Ouest-France.

A la fin de l'enquête publique, le Commissaire enquêteur a procédé à la clôture des deux registres et a pris possession du dossier soumis à l'enquête dont les registres d'enquête.

3. PUBLICITE

3.1 Publication dans les pages des annonces légales des journaux :

LE COURRIER DE LA MAYENNE édition du 6 décembre 2018 1ère insertion (cf. Annexe n°5)

OUEST-FRANCE édition du 5 décembre 2018 1ère insertion (cf. Annexe n°5).

LE COURRIER DE LA MAYENNE édition du 27 décembre 2018 2nde insertion (cf. Annexe n°6).

OUEST-FRANCE édition du 26 décembre 2018 2nde insertion (cf. Annexe n°6).

3.2 Affichage de l'avis d'enquête publique

Les affiches portant avis d'enquête publique format A2 en jaune ont été placardées sur les panneaux d'annonce de l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération et de la Mairie de L'Huisserie. Une affiche a été placée à l'accueil l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération et sur le site objet de l'enquête publique à L'Huisserie.

Lors de sa visite du 5 décembre à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération aux fins de récupérer les deux exemplaires papier du dossier d'enquête publique pour les viser, le Commissaire enquêteur a pu constater que les affiches d'avis d'enquête avaient été adressées par les autorités préfectorales le jour même et que deux affiches avaient été immédiatement affichées à l'accueil et sur le panneau d'affichage de l'Hôtel communautaire.

Lors de sa visite du 6 décembre à la Mairie de L'Huisserie, le Commissaire enquêteur a constaté que les affiches d'avis d'enquête adressées la veille par les autorités préfectorales n'avaient pas pu être encore affichées sur le panneau d'affichage de la Mairie. En effet, le conseil municipal devait délibérer, la veille, sur un projet de méthanisation et l'avis de consultation du public sur ce projet n'avait donc pas été encore retiré. Les services de l'urbanisme de la Mairie ont immédiatement remédié à ce manquement en procédant à l'affichage de l'avis sur le panneau d'affichage de la mairie en présence du Commissaire enquêteur.

L'affichage de l'avis d'enquête sur le site devait se faire dans les plus brefs délais. Le Commissaire enquêteur a rappelé l'obligation d'affichage sur site par mail en date du 10 décembre 2018. Lors de son rendez-vous avec Monsieur Jean-Marc BOUHOURS, Maire de la commune de L'Huisserie, le 11 décembre 2018, le Commissaire enquêteur a pu constater sur place qu'une affiche de format A2 portant avis d'enquête avait bien été apposée sur le site.

Lors de ses permanences à la Mairie de L'Huisserie et de l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération, le Commissaire enquêteur a pu constater que toutes ces affiches sont restées en place.

3.3 Mise en ligne sur le site internet de l'avis et du dossier d'enquête

L'avis et le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>.

Le Commissaire enquêteur a également constaté que le document intitulé « Arrêté de Prescription » mis en ligne sur ce site ne comportait pas en annexe la délibération du conseil municipal de L'Huisserie alors que cette délibération était annexée à cet arrêté dans le dossier d'enquête en format papier. Le Commissaire enquêteur a demandé à ce que cette délibération soit mise en ligne, ce qui a été fait immédiatement.

3.4 Informations par les réseaux sociaux et autres articles

La modification n°2 du PLU de la commune de L'Huisserie et l'enquête publique ont fait l'objet d'une diffusion sur le site de la mairie de L'Huisserie (www.lhuisserie.fr) et sur ses sites twitter et facebook (cf. Annexes n°8, 9 et 10).

Le projet de l'îlot des sources qui implique la modification du projet du PLU de L'Huisserie a fait l'objet d'un article publié en page 4 du bulletin d'information de L'Huisserie n°70 d'Octobre 2018 et a aussi été rappelé dans un article du Ouest-France en date du 16 janvier 2019 (cf. Annexes n°7 et n°11).

L'article R. 123-11 du Code de l'environnement dispose que l'avis d'enquête, sous forme d'affiche et sous forme d'article paru dans les annonces légales doit être publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête en Mairie de L'Huisserie a été réalisé le 6 décembre 2018, l'avis d'enquête est paru dans la rubrique des annonces légales du courrier de la Mayenne à la même date soit moins de quinze jours avant le début de l'enquête.

Toutefois, le Commissaire enquêteur constate que le public a été suffisamment informé de l'existence de l'enquête publique et de son objet puisque le jour même de l'ouverture de l'enquête publique, dès le début de sa première permanence à la Mairie de L'Huisserie, le Commissaire enquêteur a reçu la visite de M. Jean-Yves LE BALCH.

4. AUTRES DILIGENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le 12 octobre 2018, après réception de la décision du Tribunal administratif, le Commissaire enquêteur a pris attache auprès de M. Arnaud CLEVEDE, chargé de Mission à la Direction de l'Urbanisme de la Communauté d'Agglomération de Laval Agglomération et chargé du suivi du dossier d'enquête.

Le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête publique lui a été soumis pour observations.

Le 19 octobre 2018, le Commissaire enquêteur a rencontré M. Steve RATTIER, Directeur général des services de la Mairie de L'Huisserie afin de convenir des jours et heures des permanences, de voir la salle de réception du public, d'aborder le projet de modification du PLU de la commune envisagé et de voir le site concerné par l'enquête publique.

Le même jour, le Commissaire enquêteur a fait part des dates de permanence et des ses observations concernant le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête publique à M. CLEVEDE.

Un dossier et un registre étant également mis à disposition du public à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération, il a été convenu que le Commissaire enquêteur y tiendrait également une permanence.

Le 8 novembre 2018, le Commissaire enquêteur a reçu par courrier copie de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Le 5 décembre 2018, le Commissaire enquêteur a rencontré M. CLEVEDE afin de retirer les deux exemplaires papier du dossier d'enquête aux fins d'être visés avant d'être laissés à la disposition du public et de voir la salle de consultation du dossier d'enquête à l'Hôtel communautaire. Le Commissaire enquêteur a aussi procédé au contrôle de l'affichage des avis le jour même pour l'affichage à l'Hôtel communautaire et le lendemain, le 6 décembre, pour l'affichage sur la commune de L'Huisserie.

Le 11 décembre 2018, le Commissaire enquêteur a rencontré M. Jean-Marc BOUHOURS, Maire de L'Huisserie ainsi que M. Steve RATTIER. Lors de cette rencontre Monsieur le Maire a exposé au Commissaire enquêteur le projet d'aménagement qui devra se situer sur le site objet de la modification du PLU ainsi que les projets d'aménagement déjà réalisés (le pôle santé et la médiathèque).

Le Commissaire enquêteur a pris rendez-vous avec M. CLEVEDE pour le Mercredi 19 décembre à 11 heures afin de lui remettre l'exemplaire papier du dossier d'enquête visé qui devait rester à disposition du public à l'Hôtel communautaire de la Communauté d'agglomération Laval-Agglomération.

Le Commissaire enquêteur a emmené avec lui l'exemplaire papier du dossier d'enquête visé qui devait rester à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie lors de sa première permanence qui a coïncidé avec le début d'enquête.

Lors de ses permanences, le Commissaire enquêteur a pu constater que tous les avis d'enquête sont restés affichés.

Suite à l'avis de la Direction départementale des territoires de la Préfecture de la Mayenne (ci-après DDT53) en date du 11 décembre 2018 transmis au Président de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération le 14 décembre 2018 et versé au dossier d'enquête le 17 décembre 2018, le Commissaire enquêteur a pris rendez-vous auprès de Monsieur Denis LEROUX pour le 10 janvier 2019 pour discuter de cet avis. Etaient présents à ce rendez-vous, outre le Commissaire enquêteur, Monsieur Denis LEROUX et Monsieur Christian LEPAGE.

Toujours suite à cet avis, le Commissaire enquêteur a pris contact avec l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine (ci-après UDAP) de la Mayenne pour avoir des éclaircissements et lui poser diverses questions notamment des questions relatives à l'émission éventuelle de son avis dans la présente enquête sur une étude paysagère portant sur une insertion paysagère et le respect de l'architecture du bâti du centre-bourg, sur son éventuelle consultation au moment de l'instruction de la demande de permis de construire.

Par mail en date du 1er février 2019, l'UDAP s'en est rapporté à l'avis donné par la DDT 53 qui synthétise les avis des services consultés et a précisé qu'elle n'a pas été consultée, que la commune ne dispose pas de monuments historiques, qu'elle aurait pu aussi émettre un avis interne sur le cadre de vie et la prise en compte du patrimoine et du paysage, qu'elle n'a pas à être consultée dans le cadre du permis de construire mais qu'elle pourrait l'être pour un avis simple, possibilité rare en cas d'organisation de concours d'architecture comme en l'espèce.

Le Commissaire enquêteur a également pris contact avec l'association Mayenne Nature Environnement afin de savoir si des espèces animales (oiseaux, chiroptères) pourraient être perturbés par la hauteur de 20 mètres maximum d'un futur bâtiment.

Par mail en date du 29 janvier 2019, cette association a répondu que dans le centre bourg de la commune de L'Huisserie vivaient deux espèces protégées à savoir l'Hirondelle de fenêtre et le Martinet noir.

Ces espèces sont classées comme espèces protégées par l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection (cf. article 3 de cet arrêté).

Cette association a aussi expliqué au Commissaire enquêteur dans son mail que:

- si l'effectif de ces deux espèces était encore nombreux, l'Hirondelle de fenêtre était en régression importante et le Martinet noir était menacé par la fermeture de nombreux bâtiments occasionnant la perte de nombreux sites de nidification;
- que ces oiseaux s'alimentent en vol et utilisent l'espace aérien au-dessus du bourg;
- qu'il était difficile de prédire l'impact de la construction du bâtiment;
- qu'il lui semblait opportun de proposer l'installation de cavités artificielles qui peuvent être intégrées dans le bâti pour le Martinet noir et les Chauves-souris;
- qu'elle restait à la disposition des promoteurs du projet pour les renseigner sur le plan technique.

L'association a aussi adressé au Commissaire enquêteur un cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par la Ligue de Protection des Oiseaux (ci-après LPO) Île-de-France. Ce cahier est consultable sur le site www.lpo.fr (sur la page <https://www.lpo.fr/actualites/cohabiter-avec-les-hirondelles> rubrique "cahier technique: Hirondelles, martinets").

Ce cahier expose que l'Hirondelle de fenêtre a subi une perte d'effectif de 21 % depuis 1989 (cf. l'éditorial du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France) et que ces hirondelles comme les martinets sont des espèces migratrices qui viennent nicher en France au printemps et qui se nourrissent exclusivement d'insectes volants qu'ils gobent en vol (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France).

S'agissant de l'habitat de ces deux espèces, ce cahier précise que:

- "l'Hirondelle de fenêtre niche en colonie dans les villes, au niveau des encoignures de fenêtre ou sous les débordements architecturaux (gouttière, avant-toit). Elle s'installe à une hauteur très variable, pourvu qu'elle y trouve un support adapté et de quoi construire son nid, c'est-à-dire principalement de la boue et des brins d'herbe" (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 1.2).

- "Le Martinet noir se trouve dans les villes et dans les villages. Il niche principalement dans les anfractuosités de bâtiments" (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 1.3).

s'agissant de la reproduction de ces deux espèces, ce cahier précise que:

- "Bâtisseuse, l'Hirondelle de fenêtre construit ou restaure son nid ce qui peut lui prendre 10 jours pour la construction du nid entier et environ 3 jours pour la restauration. L'hirondelle utilise beaucoup d'énergie et de temps à faire son nid, c'est pourquoi il est important de les préserver pour assurer la survie de l'espèce. Le nid est totalement fermé avec une unique ouverture au sommet. Une première ponte composée de trois à quatre œufs blancs est déposée avant la fin mai et généralement une seconde intervient à la fin du mois d'août. La couvaison effectuée par les deux partenaires dure en moyenne 14,6 jours. Par la suite, les jeunes sont nourris durant une trentaine de jours mais restent cependant dépendants de leurs parents quelques temps après leur envol" (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 1.2).

- "Le Martinet noir ne se pose que pour pondre - ou presque - puisqu'il dort et s'accouple en vol ! Ainsi il s'installe dans des cavités de bâtiment généralement au-delà de 5 mètres de hauteur, où il prépare un nid de plumes et de matières végétales colmatées par de la salive. La femelle y pond deux à trois œufs blanc crème qui seront couvés en alternance par les deux adultes une vingtaine de jours. Par la suite, l'élevage des jeunes dure entre 39 et 42 jours" (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 1.3).

Ce cahier expose par ailleurs que le public tend à confondre les deux espèces du fait de leurs silhouettes similaires mais il souligne que leur nidification est différente puisque l'Hirondelle de fenêtre construit un nid fermé avec orifice sous une fenêtre ou une corniche alors que le Martinet noir nidifie dans des anfractuosités des bâtiments divers (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 1.4).

Ce cahier rappelle que : "*Les hirondelles et les martinets ont aussi un rôle essentiel dans l'équilibre des écosystèmes en régulant les populations d'insectes. Ce sont de véritables auxiliaires étant donné que ces espèces consomment les insectes volants les plus abondants qui sont en général ceux qui posent problème à l'homme, comme les mouches et les moustiques.*

Pourtant, malgré leur utilité et leur symbolique, ces espèces sont soumises à différentes menaces, naturelles (conditions météorologiques, migration, prédation) et anthropiques, entraînant une diminution de leur population. [...] La disparition de leurs habitats est également un facteur aggravant. En milieu urbain, les supports bâtis favorables à l'installation de ces espèces diminuent (cavités obstruées, bâtiments à façades lisses) et il leur est de plus en plus difficile de trouver de la boue et de l'herbe pour construire leur nid " (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, pages 2.1 et 2.2).

Ce cahier présente aussi les aménagements possibles en faveur des deux espèces:

-pour l'Hirondelle de fenêtre, il expose, entre autres, la possibilité de poser des nids artificiels en prenant en compte les risques de salissures et en choisissant un emplacement où les déjections ne seront pas gênantes ou en installant un dispositif anti-salissures et que la pose se fait sous une avancée de toit à au moins 4 mètres de hauteur avec une vue dégagée et de préférence dans une orientation Est/Sud-Est ou encore la mise en place de tours à hirondelles (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 5.2 et pages 5.4 et 5.5);

-pour le martinet noir, il expose la possibilité d'intégrer directement aux façades des nichoirs en béton de bois ou d'intégrer des parois frontales simples ou doubles dans des cavités pré-aménagées situées en hauteur et à au moins 5 mètres du sol et présenter une entrée bien dégagée (cf. Fiche 1 du cahier technique sur les Hirondelles et Martinets établi par LPO Île-de-France, page 5.7).

Suite à ce mail, le Commissaire enquêteur s'est entretenu par téléphone avec le membre de l'Association Mayenne Nature Environnement qui a traité dans le mail ses demandes.

Il ressort de cet entretien qu'il n'est pas certain que des Hirondelles de fenêtre ou des martinets nicheraient sur le nouveau secteur UAcv mais que ce secteur se trouverait dans l'espace aérien et alimentaire de ces espèces.

En présence de ces éléments, le Commissaire enquêteur constate que:

- le projet de modification du PLU de L'Huisserie a comme objet d'augmenter la limite de construction à une hauteur maximale de 20 m au lieu des 10 m initialement retenus et a pour objectif de construire un bâtiment sur le nouveau secteur UAcv;
- la présence d'espèces protégées dans le centre-bourg de L'Huisserie est avérée;

- qu'il n'est toutefois par certain que ces espèces habitent, nidifient dans le secteur UAcv mais qu'elles s'y alimenteraient et y circuleraient;
- qu'on ne sait pas si la modification de la hauteur de construction sur le secteur UAcv et l'objectif de cette modification (à savoir la construction du bâtiment) constituent ou non un risque d'impact négatif sur l'habitat, la nidification, le vol ou l'alimentation des ces espèces.

Le Commissaire enquêteur ne peut qu'inviter la Communauté d'Agglomération Laval Agglomération, autorité organisatrice de l'enquête publique à se rapprocher de l'association Mayenne Nature Environnement pour vérifier avec plus de précision d'une part, si le nouveau secteur UAcv est effectivement un lieu d'habitat, de nidification, de vol, d'alimentation des Hirondelles de fenêtre, de Martinet noirs, de Chauves-souris voire d'autres espèces protégées et, d'autre part, si les travaux de construction puis le bâtiment pourraient impacter le mode de vie et de reproduction de ces espèces, étant aussi rappeler ici que l'association Mayenne Nature Environnement se tient à disposition pour trouver, le cas échéant, des aménagements qui permettraient de préserver l'habitat de ces espèces et qui pourraient s'intégrer au projet de construction du bâtiment.

5. LE PROJET ET DOSSIER DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 Présentation du projet

La notice de présentation de la modification n°2 du PLU de la commune de L'Huisserie expose que : "*La Modification simplifiée n°2 du PLU vise à faciliter la requalification du centre bourg de la commune, notamment via la construction d'un bâtiment de 4 étages sur plusieurs parcelles situées rue du Bois, jouxtant la place de l'Eglise, et intitulé l'Îlot des Sources*" (cf. Pièce n° 2 du dossier d'enquête format papier- notice de présentation page 5 et sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglomeration-laval.fr>)).

Il ressort du Bulletin d'information de L'Huisserie n° 70 en date d'octobre 2018 page 5 qu'un projet d'édification d'un bâtiment appelé "Îlot des Sources" est prévu et participerait à l'objectif de densification du centre bourg et à l'adapter ainsi à la taille de commune qui progressivement tend vers les 5000 habitants.

Il y est exposé également que cet immeuble sera d'une surface de 2000 m² environ avec au rez-de-chaussée, 800 m² environ dédiés à accueillir des commerces, les étages supérieurs accueilleront 30 logements collectifs locatifs et en accession. Un parking souterrain est prévu ainsi qu'un stationnement minute.

Le Maître d'ouvrage sera Méduane Habitat, constructeur et aménageur urbain. Un concours d'architecte a été organisé par le Maître d'ouvrage.

Le terrain qui devrait accueillir ce bâtiment se trouve actuellement dans la zone UA du plan local d'urbanisme de L'Huisserie.

La zone UA du règlement actuel est définie comme « *centre-bourg ancien, ou se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement*

éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD. » (cf. Pièce n° 2 du dossier d'enquête format papier- notice de présentation page 10 et sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>)).

Or, les dispositions de la zone UA du règlement actuel apparaissent contraignantes en matière de hauteur, de normes de stationnement ainsi qu'en part d'espaces libres au sein des constructions, elles ne permettent pas en l'état l'édification de l'immeuble ci-dessus décrit.

La présente modification a donc pour objet de créer un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}) qui sera soumis à une réglementation particulière en matière de hauteur des constructions, de stationnement, d'espaces libres.

A l'heure actuelle, l'article UA10 : Hauteur des constructions du règlement dispose que « *b) H2 : hauteur maximale de la construction : 15 m* » (cf. Pièce n°2 du dossier d'enquête publique format papier -notice de présentation page 10 et sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Le projet de modification prévoit d'insérer au règlement la disposition suivante : « *UA10.6 : Disposition particulière pour le secteur UA_{cv} : hauteur maximale de la construction : 20 m* ».

L'article UA12 : stationnement dispose actuellement que : « *Il est exigé au minimum : Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement* ».

Le projet de modification prévoit d'insérer au règlement la disposition suivante : « *Disposition particulière pour le secteur UA_{cv} : Il sera prévu 1 place par logement* ».

Enfin, l'article UA 13 : Espaces libres et plantations dispose que « *UA13.2 : Espaces verts – Plantations*

a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

b) Espaces libres : Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements. Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins : 20% de la surface totale en zone Ua.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privés assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres ».

Le projet de modification prévoit d'insérer au règlement la disposition suivante : « *Disposition particulière pour le secteur UA_{cv} : Article non réglementé* ».

Le Commissaire enquêteur précise ici que l'objet de l'enquête publique est la modification du PLU de L'Huisserie avec la création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UAcv), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine et la modification du règlement écrit de la zone UA avec:

- l'écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcv en matière de hauteur des constructions (article 10);
- l'écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcv en matière de stationnement (article 12);
- l'écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcv en matière de d'espaces libres (article 13).

5.2 Cadre juridique et réglementaire du projet

Le projet est concerné par:

- le code de l'urbanisme ;
- l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 par lequel le Préfet de la Mayenne a validé la modification des statuts de la Communauté d'agglomération de Laval portant sur la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et de tout document en tenant lieu;
- l'arrêté n°124/2018 du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de l'huissierie.

5.2.1 Présentation du contexte réglementaire du projet

Le conseil municipal de L'Huisserie a, par une délibération en date du 24 octobre 2008, acté de la mise en œuvre d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) afin de répondre aux nouveaux enjeux du renouvellement urbain et du développement durable.

Le PLU de la commune de L'Huisserie a été approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2013.

La commune de L'Huisserie a été membre du district urbain de Laval créé en 1963, lequel a été remplacé par la communauté de communes du Pays de LAVAL en 1993 laquelle est devenue la Communauté d'agglomération de Laval en 2001. Cette communauté a adopté le nom de Laval Agglomération en 2002.

Au regard des statuts de Laval Agglomération et de l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 par lequel le Préfet de la Mayenne a validé la modification des statuts de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération portant sur la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et de tout document en tenant lieu, celle-ci est compétente en matière d'urbanisme et c'est donc elle qui a été sollicitée pour engager la procédure de la présente modification du PLU de L'Huisserie.

Le conseil municipal, par délibération du 30 mai 2018, a sollicité auprès de Laval Agglomération l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Par un arrêté n°124-2018 en date du 18 septembre 2018, Monsieur François ZOCCHETTO, Président de Laval Agglomération a décidé de la mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du PLU de L'Huisserie

Il convient ici de préciser que la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération est en train d'adopter un PLUi qui devrait être approuvé en 2019. Ce PLUi une fois adopté, remplacera le PLU de la Commune de L'Huisserie.

En effet, la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 (loi dite Grenelle II) privilégie le niveau intercommunal pour la mise en place du PLU en posant le principe selon lequel le PLU est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en concertation avec les communes membres.

Ainsi, la loi vise la mise en place de plan local d'urbanisme concernant l'ensemble des communes membres d'un EPCI et qui s'appelle un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

L'article L.5210-1-1 A du Code général des collectivités territoriales dispose que les communautés d'agglomération appartiennent à la catégorie des EPCI.

La Communauté d'agglomération de Laval Agglomération est un EPCI, son futur PLUi remplacera à terme le PLU de L'Huisserie.

Le PLU ou PLUi traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Il doit déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Le PLU ou/et PLUi se compose:

- d'un rapport de présentation;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP);
- un règlement
- des Annexes

Il convient aussi de préciser qu'il existe une hiérarchie entre les documents d'urbanisme, cette hiérarchie peut être résumée, pour ce qui est de la présente enquête publique, de la façon suivante et du document le plus élevé au moins élevé:

- à l'échelle supra-communale: le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) ;
- à l'échelle intercommunale: le Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi);
- à l'échelle communale: le Plan local d'urbanisme (PLU).

A la date de rédaction du rapport d'enquête, il convient de préciser plusieurs points:

-Le PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération a été approuvé le 13 novembre 2017 ;

-le SCoT du Pays de Laval et de Loiron a été approuvé le 14 février 2014 et modifié le 22 février 2018.

En vertu de la hiérarchie des documents expliquée ci-dessus, le SCoT du Pays de Laval et de Loiron s'impose au PLU de la commune de L'Huisserie. Le SCoT du Pays de Laval et de Loiron fera prochainement l'objet d'une modification mais à l'heure de la rédaction du présent rapport c'est le SCoT du Pays de Laval et de Loiron tel qu'adopté le 14 février 2014 et modifié le 22 février 2018 qui s'applique.

Par contre, le PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération n'a pas été adopté et ne remplace donc pas, au moment de l'enquête publique et de la rédaction du présent rapport, le PLU de la commune de L'Huisserie.

S'agissant du PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération, le Commissaire enquêteur, sachant qu'il a été adopté, en a relevé les passages qui intéresseraient les éléments soumis au dossier d'enquête afin de déterminer si la modification n°2 du PLU de L'Huisserie ne contreviendrait pas à ce PADD.

S'agissant du SCoT du Pays de Laval et de Loiron, le Commissaire enquêteur a procédé de la même manière.

L'étude de ces passages est développée plus loin dans ce rapport, dans la partie: "*5.4 Etude réalisée par le Commissaire enquêteur*".

5.2.2 Présentation de la procédure de modification

Un plan local d'urbanisme peut être révisé, modifié voire être mis en compatibilité par déclaration de projet.

L'arrêté n°124/2018 en date du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération prescrit une modification n°2 du Plan local d'urbanisme de l'huisserie en considérant : "*qu'en vertu de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme peut être utilisée en ce sens où elle n'a pas pour objet de :*

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances"*

Il dispose dans son article 1er que : *"La mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Huisserie est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :*

- *création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;*
- *modification du règlement écrit de la zone UA :
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13) » (cf. Annexe n°3) .*

Il ressort des autres articles visés dans le présent arrêté et du mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération Laval Agglomération que cette dernière a choisi la procédure de modification de droit commun prévue aux articles L. 153-41 et suivants du Code de l'urbanisme.

5.3 Analyse des pièces du dossier d'enquête publique

5.3.1 La notice de présentation

Cette notice comporte 13 pages, elle commence par une introduction reprenant l'historique du Plan local d'urbanisme de la commune de L'Huisserie et présentant les objectifs de la modification.

La notice de présentation expose que : *"Le projet de développement de la commune est structuré par plusieurs orientations inscrites au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à savoir :*

- ***Une politique de logements** : suivant un rythme de 42 logements par an, développer une offre qualitative et diversifiée, à même de répondre à des enjeux de mixité sociale et générationnelle ;*
- ***Une politique d'équipements** : adapter l'offre en équipements, à travers une recherche de proximité et de renforcement de l'offre en centre bourg ;*
- ***Une politique de déplacements** : assurer la fluidité des circulations automobiles par une hiérarchisation de la voirie et une gestion du stationnement, tout en facilitant les mobilités douces ;*
- ***Une politique environnementale** : préserver et mettre en valeur les éléments naturels et patrimoniaux de la commune, façonnant son identité et gage d'attractivité ;*
- ***Une politique économique** : pérenniser l'activité commerciale et artisanale, tout en permettant le maintien des activités agricoles".*

et que : *"Plusieurs orientations du PADD trouvent écho aux ambitions du projet de construction, telles que :*

- *La densification du tissu aggloméré, notamment au sein du centre bourg, afin de renforcer son rôle de centralité, via une diversité de fonctions.*
- *L'affirmation de la fonction commerciale du centre bourg, notamment par le soutien aux commerces de proximité.*

Le projet de construction répond directement aux ambitions de développement territorial de la commune de L'Huisserie"(cf. pièce n° 2 du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 4 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Elle expose également que la modification " *vise à faciliter la requalification du centre bourg de la commune, notamment via la construction d'un bâtiment de 4 étages sur plusieurs parcelles situées rue du Bois, jouxtant la place de l'Eglise, et intitulé l'îlot des Sources" et qu'elle vise à "offrir plus de marge manœuvre à la construction de l'îlot de Sources"*(cf. pièce n° 2 du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 5 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Elle fait le constat que : " *Les dispositions de la zone UA du règlement actuel apparaissent contraignantes en matière de hauteur, de normes de stationnement ainsi qu'en part d'espaces libres au sein des constructions" (cf. pièce n° 2 du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 5 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).*

Elle considère que le projet de construction de l'Îlot des Sources s'inscrit dans la requalification du centre bourg initiée en 2017 avec la construction du pôle santé. Ce projet créé plusieurs logements accompagnés d'une structure commerciale au rez-de-chaussée.

Concernant le choix de la procédure de modification, la notice de présentation déclare que les évolutions prévues par le projet de construction ne portent pas atteinte aux principes du PADD, ne réduisent pas d'espace boisé classé, de zone agricole ou de zone naturelle ou forestière, ne réduisent pas de protection et n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives dans les neuf ans suivant sa création. Elle conclut donc que le plan local d'urbanisme ne doit pas être révisé mais modifié (cf. pièce n° 2 du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 7 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Dans une seconde partie, elle expose qu'un nouveau secteur (UAcv) au sein de la zone UA a été créé et que ce secteur est soumis à des règles dérogatoires en matière de hauteur des constructions, de normes de stationnement et de réglementation des espaces libres.

Elle explique que cette nouvelle réglementation vise à faciliter la construction du bâtiment de l'Îlot des Sources.

En effet, elle explique que la Zone UA est définie dans le règlement du plan Local d'urbanisme comme le : "*centre-bourg ancien, où se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies.*

L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions réglementaires afférentes et dans le respect du PADD" (cf. pièce n°3 page 19 du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 7 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

La réglementation actuellement en vigueur sur cette zone préconise:

- une limitation de hauteur pour les constructions à 10 m;
- plus d'une place de stationnement par logement pour l'habitat collectif;
- une part d'espaces libres à réserver au sein des constructions.

Or, cette réglementation empêche la construction du bâtiment de l'îlot des Sources.

Le projet de modification veut donc appliquer des règles plus permissives sur le secteur UAcv afin que ce bâtiment puisse être construit.

Ces modifications entraînent de nouvelles dispositions spécifiques au secteur UAcv dans le règlement du plan local d'urbanisme de la commune de L'Huisserie et un changement du plan de zonage.

5.3.2 Le règlement

Les modifications ont été retranscrites dans le règlement du PLU de la Commune de L'Huisserie.

Dans le "*Titre II-Dispositions applicables aux zones urbaines*" du règlement dans la partie "*Règlement applicable à la zone Ua*" rubrique "*Caractéristiques générales*", la phrase suivante a été ajoutée : "*Le secteur UAcv porte sur une portion du centre-bourg, correspondant au périmètre du projet de construction de l'Îlot des Sources*" (cf. Pièce n° 3 - règlement du PLU du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 10 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

A l'article Ua10 : Hauteur des constructions, la mention suivante a été ajoutée:

"Ua10.6: Disposition particulière pour le secteur UAcv: hauteur maximale de la construction : 20 m"(cf. Pièce n° 3 -règlement du PLU du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 23 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

A l'article Ua12 : Stationnement, la mention suivante a été ajoutée:

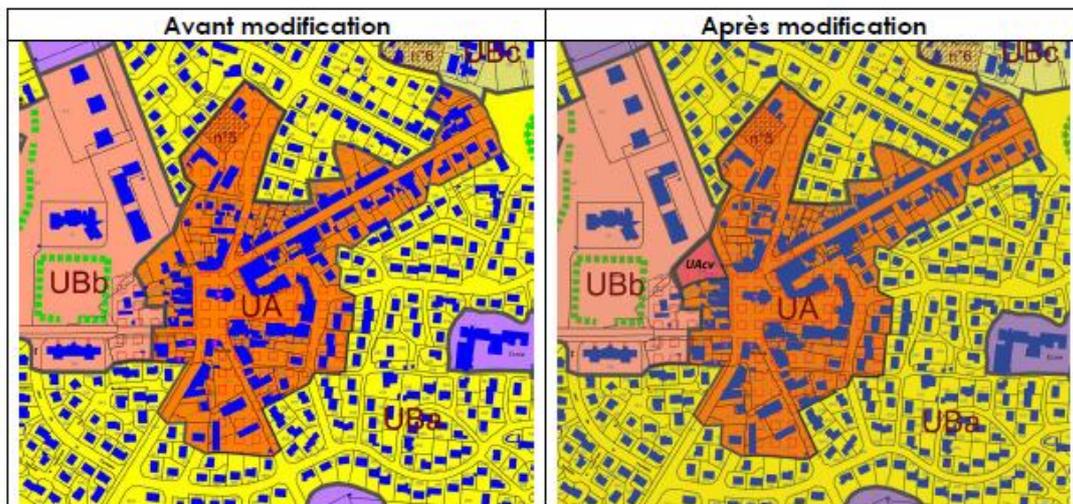
"Disposition particulière pour le secteur UAcv : il sera prévu 1 place par logement"(cf. Pièce n°3-règlement du PLU du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 24 voir aussi ce document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

A l'article Ua13 : Espaces libres et plantations, la mention suivante a été ajoutée:
"Disposition particulière pour le secteur UAcv : article non réglementé" (cf. Pièce n°3-
règlement du PLU du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 25 voir aussi ce
document mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval
Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

5.3.3 Le plan de zonage

Le plan de zonage introduit le nouveau secteur UAcv dans la zone UA.

Cette modification du zonage est présentée sous forme de tableau comparatif dans la notice de
présentation de la modification en page 9:



(cf. pièce n° 2 du dossier d'enquête publique exemplaire papier page 9 voir aussi ce document
mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération
<http://www.agglo-laval.fr>).

5.3.4 Avis des personnes publiques associées et consultées:

Au regard de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le projet de l'enquête
publique n'était soumis ni à évaluation environnementale, ni à un examen au cas par cas. En
conséquence, la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire n'a pas
donné d'avis.

La chambre d'agriculture de la Mayenne a estimé qu'elle n'avait pas « *d'observations
particulières à émettre* » (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir
aussi les observations PPA mises en ligne sur le site internet de la Communauté
d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Le Service Mobilités de la DGA aménagement et environnement de la Communauté
d'agglomération de Laval Agglomération a renvoyé à M. CLEVEDE le 14 décembre 2018
copie de sa lettre en date du 15 novembre 2018 en y apposant la mention suivante « *pas
d'observation pour le transport* » (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire
papier).

La direction départementale des territoires de la Préfecture de la Mayenne (ci-après la DDT 53) a émis un avis en date du 11 décembre 2018 (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir aussi les observations Etat mises en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>) dans lequel figure plusieurs observations:

Une première observation relative au respect du PADD du PLU de L'Huisserie pose le constat suivant : *« le rapport de présentation (du PLU de L'Huisserie) précise en page 144 que : les futures constructions de la zone Ua devront respecter un gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central ».*

Il s'avère que les modifications volumétriques proposées aussi bien la hauteur (20 mètres contre 10 mètres en façade) que la densité (100% contre 80%) vont à l'encontre de l'orientation stratégique affichée précédemment et sont ainsi de nature à porter atteinte au PADD ».

Une deuxième observation qui semble découlée de la première est que *« La procédure de modification de droit commun utilisée ne paraît donc pas adaptée et présente une fragilité juridique ».*

Une troisième observation porte sur le fait que la modification ne serait pas suffisamment justifiée : *« En outre, le dossier de modification du PLU justifie insuffisamment les raisons qui le motivent et présente également des contradictions susceptibles de prêter le flan à contestation et fragilisant ainsi la procédure. Il s'avère que la construction d'un bâtiment de quatre étages constitue la seule justification de l'évolution des règles qui régissent le secteur UA sans en présenter les enjeux et les contraintes liées notamment au caractère du tissu urbain ancien du centre-bourg ».*

Après avoir fait ces constatations, la DTT 53 a suggéré : *« Afin de garantir la sécurité juridique de la procédure de modification, je vous suggère donc de compléter le dossier par une analyse architecturale et paysagère du centre-bourg et par une présentation des objectifs de l'évolution du PLU. [...] Je vous rappelle aussi que vous pouvez accompagner le projet de modification du PLU par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivant les articles L. 151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme qui permettent de préciser les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère et d'insertion dans le cadre existant »* (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir aussi les observations Etat mises en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

5.4 Etude réalisée par le Commissaire enquêteur:

5.4.1 Etude des documents d'urbanisme supérieurs au PLU de la commune de L'Huisserie

Le Commissaire enquêteur, après avoir considéré que le plan local d'urbanisme de L'Huisserie devait être conforme aux documents d'urbanisme supérieurs à relever les passages du PADD du PLUi de Laval Agglomération ainsi que du SCoT du Pays de Laval et de Loiron pouvant, selon lui, concerner le dossier soumis à l'enquête publique.

Il est à noter que les documents d'urbanisme sont des documents publics et donc consultables par le public à tout moment. Le PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération et le SCoT du Pays de Laval et de Loiron sont d'ailleurs consultables sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération et n'avaient pas, en tant que tels, à être versés au dossier d'enquête.

➤ S'agissant du PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération

L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme définit un PADD d'un PLU ou d'un PLUi de la manière suivante:

"Le projet d'aménagement et de développement durables 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;

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles".

Le PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération exprime le projet politique d'aménagement du territoire.

Il s'articule autour de trois axes:

Axe n°1: Pour un territoire solidaire et complémentaire;

Axe n°2: Pour un territoire attractif et rayonnant;

Axe n°3: Pour un territoire au cadre de vie et au capital-nature valorisés.

Le Commissaire enquêteur reprend et souligne ci-dessous les passages du PADD du PLUi qui, selon lui, pourraient concerner les éléments du dossier d'enquête notamment :

1) l'axe n°1 qui aborde le Défi n°3 à savoir celui de tendre vers 110 000 habitants à l'horizon 2030 avec :

-comme action n°1 de répondre à l'accueil d'environ 15 000 nouveaux habitants ce qui sous-tend à "une attractivité de l'offre en logements des communes périphériques à maintenir" et à "répondre quantitativement au besoin en logements et tendre vers la construction d'environ 11 500 logements sur la période 2013-2030, soit environ 680 log/an" (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 15);

2) l'axe n°2 qui aborde comme Défi n°1 de répondre aux besoins en logements pour 110 000 habitants avec :

-comme action n° 1 une offre de logements adaptée aux besoins de la population de chaque partie du territoire et économe en espace ce qui sous-tend de "Diversifier l'offre de logement à travers la proposition de formes urbaines et de localisations diversifiées à même de répondre à la demande et aux nouveaux besoins de la population actuelle et future", "Organiser la mixité sociale et générationnelle aux différentes échelles", "Maîtriser le processus de périurbanisation afin de limiter la consommation des espaces agricoles, naturels et boisés et les effets néfastes de ce développement urbain sur le territoire (multiplication des déplacements motorisés, etc.)" (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 20);

-comme action n°2 de produire une offre nouvelle diversifiée, de qualité et correspondant aux attentes et aux besoins des ménages dans leur diversité (familles, jeunes, seniors) ce qui sous-tend de "Renforcer le développement de l'accession aidée à la propriété dans le neuf pour les différents profils de ménages : jeunes en début de parcours résidentiel et professionnel, familles, seniors", "Favoriser une diversification des formes d'habitat et des produits dans les différents secteurs du territoire : locatif / accession à la propriété, diversité des surfaces, collectif / intermédiaire / individuel en respectant le contexte morphologique local afin de garantir une diversité architecturale sur le territoire", "Produire 100 logements locatifs sociaux par an en mettant l'accent sur une diversification des produits en respectant le contexte morphologique local" (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 21);

-comme action n°3 de favoriser le réinvestissement du parc de logements existants, social et privé, dans la réponse aux besoins de logements ce qui sous-tend de "Poursuivre la requalification des centres-bourgs" (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 22).

L'axe n° 2 aborde également comme Défi n°3 de mettre en place un nouveau modèle de coopération territoriale avec:

- comme action n°2 d'asseoir l'armature urbaine au travers d'une organisation multipolaire ce qui sous-tend "Réaffirmer l'armature territoriale du SCoT qui s'appuie sur la complémentarité des espaces". Le PADD présente ici le pôle urbain constitué de Laval et des communes de 1ère couronne à savoir Saint-Berthevin, Changé, Louverné, Bonchamp-lès-Laval et L'Huisserie, pôle qui est "caractérisé par une mixité fonctionnelle et une intensité urbaine [qui est] à renforcer à travers l'arrivée de nouvelles populations, d'emplois, d'équipements et de services. Le développement résidentiel et économique de ces espaces

s'effectue prioritairement par un renouvellement urbain, la reconquête des friches et le comblement des espaces interstitiels afin de limiter les extensions urbaines" (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 27);

-comme action n°3 de maîtriser les formes urbaines et spatialiser les densités: organiser la vie de proximité ce qui sous-tend "Réinventer les formes urbaines pour permettre des densités plus grandes tout en conservant un cadre de vie de qualité et une identité rurale et limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers", "Moduler les densités en fonction du contexte local afin d'intégrer le développement urbain aux tissus existants, en tenant compte des transitions entre Laval et les communes de 1ère couronne. La densité des opérations doit s'en trouver graduée de la ville-centre vers les communes périphériques" (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 28);

-comme action n°4 de lutter contre l'étalement urbain et limiter la consommation d'espace (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 29);

3) l'axe n°3 qui aborde le défi n°1 de mettre en valeur le patrimoine, les sites d'exception et l'identité naturelle et rurale du territoire avec:

-comme action n°1 de maintenir la qualité paysagère et veiller à la transition avec l'espace rural ce qui sous-tend de "Qualifier les entrées de villes et espaces de transition ville/campagne les plus dégradées" notamment en traitant mieux "les transitions urbaines notamment entre ville –centre et villes de première couronne " et en menant "des actions et poursuivre les aménagements paysagers de qualité sur les entrées, traversées et certains centres urbains de bourgs et de village dans les plus petites communes " (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération page 32).

-comme action n°2 de reconnaître et préserver la diversité du patrimoine bâti ce qui sous-tend de "Préserver et reconquérir plus généralement les ensembles urbains caractéristiques ou patrimoine du quotidien :

o En préservant les typologies architecturales patrimoniales et leur diversité : châteaux et manoirs, logis à tourelle, maisons bourgeoises, maisons de bourg, corps de fermes, ... Ces typologies peuvent être mises en valeur en étant réinterprétées dans l'architecture contemporaine

o En hiérarchisant les degrés de protection du patrimoine bâti afin de permettre son évolution tout en préservant ses caractéristiques patrimoniales : constructions remarquables et constructions intéressantes

o En préservant les composantes constitutives des bourgs anciens : linéaires de façades, cours et jardins, murs...

o En préservant les caractéristiques de l'architecture traditionnelle ancienne et ses détails remarquables : toitures, enduits, épis de faîtage, modénature...";

de "Poursuivre le renouvellement urbain et la valorisation des espaces publics des centres en lien avec la politique de mise en valeur du patrimoine historique et culturel et le renouvellement urbain";

de " Promouvoir l'identité architecturale locale tout en permettant la création architecturale:

o En gérant les dynamiques et transitions ancien/nouveau, en intégrant des matériaux contemporains,...

o En laissant ouvertes les possibilités d'une expression architecturale contemporaine dans le respect des principes d'implantation du bâti ancien identifiables dans les typologies architecturales existantes : inscription dans le relief, implantation par rapport à la voie, aux limites séparatives..." (cf. PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération pages 33 et 34).

A la lecture de ces passages, le Commissaire enquêteur constate que:

- le PADD du PLUi de Laval Agglomération ne comporte aucune limite de hauteurs, de stationnement qui seraient contraires ou s'opposeraient aux modifications apportées au Plan local d'urbanisme de L'Huisserie;

-la modification apportée au PLU de la commune de L'Huisserie et qui vise à faciliter la requalification du centre bourg de la commune via un bâtiment de 4 étages qui se composeraient de 30 logements et de commerces suit les orientations générales du PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération.

➤ **S'agissant du SCoT du Pays de Laval et de Loiron**, le Commissaire enquêteur rappelle qu':

-un SCoT est le document de planification qui détermine les orientations d'un projet de territoire, à l'échelle de plusieurs communes ou groupement de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé.

- qu'aux termes des dispositions de l'article L.414-2 du Code de l'urbanisme, le SCoT comprend : un rapport de présentation, un PADD, un document d'orientation et d'objectif (DOO);

- que le SCoT du Pays de Laval et de Loiron concerne la commune de L'Huisserie.

• **S'agissant du rapport de présentation du SCoT**, le Commissaire enquêteur n'a pas trouvé de mentions particulières susceptibles de concerner le projet soumis à enquête.

• **S'agissant du PADD du SCoT**, il est rappelé que le PADD du SCoT : "*fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement*" selon les termes des dispositions de l'article L.414-4 du Code de l'urbanisme.

Le Commissaire enquêteur note que le PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron a comme ambition de "renforcer l'attractivité du territoire" mais qu'il fait aussi le constat suivant : "Si l'offre quantitative d'équipements, de services et de logements est aujourd'hui globalement satisfaisante sur le territoire du SCoT, leur diversité et leur qualité demeure insuffisantes. Le diagnostic territorial pointe en outre un certain nombre de besoins spécifiques aujourd'hui insuffisamment pris en compte. Se manifestent ainsi une inadéquation entre l'offre et la demande (en matière d'emplois et de logements) et une répartition spatiale peu équilibrée:

→ En matière de logement, l'ambition est de réduire les déséquilibres territoriaux, de garantir la diversité de l'offre et ainsi faciliter les parcours résidentiels au sein du territoire pour tous les publics, d'encourager enfin la rénovation du parc de logements pour répondre au défi de la consommation de l'espace" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron pages 12 et 13).

"construire un territoire respectueux des grands équilibres" et "A travers le PADD, les Pays de Laval et de Loiron se donnent les moyens de cette ambition: définir une volonté forte de maîtrise de l'utilisation des ressources et du sol, ainsi que des principes directeurs en matière d'urbanisation: les stratégies d'intensification urbaine, d'optimisation de l'efficacité foncière, les opérations de renouvellement urbain, la volonté de reconstruire la ville sur la ville seront autant d'outils dont la mise en œuvre prioritaire sera au cœur du projet de territoire; le choix de formes urbaines tendant vers une croissance acceptable des densités répond également à cette préoccupation, toujours dans le souci de mieux répondre aux besoins de la population.

Le principe directeur est ici l'économie, c'est-à-dire la maîtrise, voire la réduction de tous les types de consommation. Economie de l'espace tout d'abord: pour être à même d'améliorer l'environnement, le développement urbain doit privilégier le choix des modes d'urbanisation économes de l'espace en encourageant une polarisation de l'offre de services à partir des pôles existants, la recherche d'un équilibre et d'une cohérence entre habitat, activités et déplacements.

Des objectifs chiffrés de limitation de la consommation de l'espace sont fixés, et les stratégies de reconstruction de la ville sur la ville visant une intensification urbaine en cohérence avec les réseaux de transports collectifs (en lien avec l'amélioration de la desserte et de l'accessibilité des équipements et services et l'encouragement de la mobilité durable), sont privilégiées (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron pages 14 et 15).

Le PADD du SCoT expose ensuite le "Projet "Laval-Loiron 200"" et expose que : "Le SCoT procède par l'identification de différentes échelles spatiales L'organisation en hiérarchisant l'armature urbaine du territoire.[...]

L'analyse territoriale a fait état du maillage suivant :

- La fonction de pôle urbain central assurée par la ville centre (Laval) et la première couronne (composée des villes de Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin).

- Les fonctions de pôles structurants assurées par le réseau de bourgs du Nord-Ouest (Le Bourgneuf-la-Fôret – Port-Brillet – Saint-Pierre-la-Cour), Argentré et Le Genest-Saint- Isle.

- Les fonctions de pôles locaux assurées par les communes d'Entrammes, Loiron et Montigné-le-Brillant"(cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 16).

Le PADD du SCoT établit précisément que la commune de L'Huisserie fait partie du pôle urbain central du territoire : "Laval doit être considérée dans ce projet à travers deux entités : la ville centre et les communes qui composent avec elle le pôle urbain central du territoire :

Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 19).

Il expose trois volontés dont celle d'"Organiser un territoire multipolaire garant de nouveaux équilibres et de complémentarités entre les espace : un territoire solidaire" à savoir "Accueillir de nouveaux habitants en développant des solidarités entre les espaces grâce à une politique de logements et un système de mobilité adapté" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 20).

ainsi que trois axes :

Axe 1: Un territoire volontaire: valoriser l'attractivité et le rayonnement de Laval;

Axe 2: Un territoire solidaire: organiser un territoire multipolaire garant de nouveaux équilibres et de complémentarités entre les espaces.

Axe 3:Un capital-nature valorisé: renforcer le cadre de vie et les qualités agro-naturelles du territoire.

L'axe n°1 a comme objectif notamment de développer "l'attractivité résidentielle au service de la dynamique démographique", le PADD expose sur ce point que : "Sur le territoire du SCoT, la situation actuelle se caractérise par une croissance importante de la population, + 9 000 habitant en 10 ans. A ce constat s'ajoutent un atout (une population jeune) et une faiblesse (un solde migratoire nul). Les Pays de Laval et de Loiron se donnent pour ambition de prendre le rythme d'une croissance plus soutenue encore que connaissent les Régions Pays de la Loire et Bretagne. L'objectif est d'accueillir 140 000 habitants à horizon 2030.

Une telle dynamique démographique dépend nécessairement, en premier lieu, de l'attractivité économique et de l'offre d'emplois (en termes quantitatifs et qualitatifs). Elle devra aussi reposer sur la valorisation de l'attractivité résidentielle sur le territoire et notamment dans le pôle urbain central dans ses deux dimensions, quantitative et qualitative. Le SCoT propose une politique volontariste de construction de nombreux logements : entre 800 et 1022 logements par an. Cette production permettra de satisfaire les besoins de la population en place (dessalement des ménages et renouvellement du parc), et d'assurer la croissance démographique attendue [...]" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 31).

L'axe n° 2 expose en préambule "140 000 habitants en 2030" ce qui implique: "Une croissance résidentielle soutenue: Cela suppose d'accueillir environ 28 000 habitants d'ici 2030, soit une croissance de 30% par rapport à 2008. Ce scénario s'appuie sur le dynamisme démographique des Pays de Laval et de Loiron qui a accueilli 850 habitants en moyenne par an entre 1999 et 2009.[...]" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 39);

L'axe n°2 a comme objectif de permettre une meilleure coopération en établissant un territoire multipolaire : "Le SCoT dessine un projet de territoire qui s'appuie sur une organisation spatiale fondée sur la complémentarité des différents espaces qui le composent (urbains, périurbains ou ruraux) ; il affirme ainsi les principes :

- De mise en cohérence des politiques d'aménagement autour du réseau de transports collectifs et des infrastructures assurant la mobilité des populations ; les déplacements doivent jouer un rôle essentiel dans l'organisation spatiale de notre territoire.

- D'économie dans la gestion de l'espace de manière à garantir la protection des espaces naturels, agricoles et paysagers qui font la richesse et la qualité du territoire. Cette ambition s'appuie sur une politique de renouvellement urbain fondé sur les principes de la mixité sociale et fonctionnelle, et d'intensification urbaine : c'est la volonté de reconstruire la ville

sur la ville qui permet de dessiner un modèle de développement urbain durable" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 40);

Il y est précisé également que : *"Depuis plus de quarante ans, la dynamique démographique a été importante sur le territoire des Pays de Laval et de Loiron. [...]*

Dans un contexte démographique régional très soutenu, le territoire du SCoT a vu sa population progresser de 53% depuis 1968, soit 39 047 habitants supplémentaires (Région Pays de la Loire : +37% sur la même période). Cette évolution a été inégalement répartie sur le territoire et dans le temps puisque la population de Laval a quasiment stagné depuis 1975 alors qu'elle représentait la moitié du gain de population entre 1968 et 1975. Ce sont les communes de la première couronne qui ont entamé il y a trente ans une croissance démographique très importante avant que celle-ci se disperse d'avantage sur l'ensemble de l'espace périurbain et les communes rurales plus éloignées. Au cours de la dernière décennie, le Pays de Loiron connaît une augmentation de sa population au rythme deux fois supérieur que celui des communes de Laval Agglomération. Cette répartition de la croissance illustre bien le phénomène de ville-centre d'agglomération qui ne croît plus à l'inverse des communes périphériques, périurbaines et rurales" et que "Laval et sa première couronne (Bonchamp, Changé, L'Huisserie, Louverné et Saint-Berthevin) sont le cœur du territoire du SCoT. Il se caractérise par une mixité fonctionnelle très forte, une concentration des usages et des activités, une intensité urbaine qui doit être renforcée par l'accueil de populations nouvelles, d'emplois, d'équipements, de commerces et de services" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron pages 41 et 42);

Le PADD du SCoT a aussi comme objectifs:

-d'"offrir un habitat plus qualitatif, adapté aux besoins de la population de chaque partie du territoire" et expose que : "Le scénario prévoit une population de 140 000 habitants en 2030 avec une production annuelle comprise entre 800 et 1022 logements. L'arrivée de cette population en quête d'un foncier attractif et d'une qualité de vie agréable rend nécessaire l'impulsion de politiques maîtrisées de l'urbanisation et de préservation de la qualité des paysages tout en adaptant l'offre en logements aux attentes de la population.

Satisfaire les attentes des ménages en matière d'habitat c'est être en mesure d'offrir à chacun un logement répondant à ses besoins, à chaque étape de sa vie et quels que soient ses revenus. Il s'agit donc d'agir sur le niveau de l'offre et de sa localisation, de sa diversité, tant en termes de formes urbaines que de programmes.

L'ambition du SCoT est de corriger les tendances actuelles et de proposer un partage équilibré de l'offre en logements sur le territoire avec un objectif fort de redonner de l'attractivité à Laval.

Pour y parvenir, la production de nouveaux logements devra être guidée en fonction de l'organisation territoriale. Les territoires définis comme prioritaires : le pôle urbain lavallois (au sens du SCoT) et les pôles structurants" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 45);

- de "répondre quantitativement aux besoins en logements" et expose que : " Le scénario d'estimation des besoins en logements aboutit à un objectif de production d'environ 16 700 nouveaux logements d'ici 2030. Cet objectif de production permettra de répondre :

- Aux besoins endogènes du territoire : il s'agit de produire suffisamment de logements pour permettre à la population résidente de trouver un logement, favoriser les parcours résidentiels et faciliter le desserrement des ménages.

- A l'accueil de nouveaux habitants" (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 45);

-de "maîtriser les formes urbaines et spatialiser les densités: organiser la vie de proximité" et expose que : "La pression démographique et urbaine pressentie sur le territoire nécessite de s'interroger sur la maîtrise des formes urbaines et des densités afin d'éviter les phénomènes de mitage et de banalisation des paysages. Souhaitant rompre avec un mode de développement urbain toujours plus éloigné des centres, qui implique l'usage systématique de la voiture particulière et l'alourdissement des dépenses des familles et des collectivités, le SCoT des Pays de Laval et de Loiron s'appuie sur le principe de polarisation du territoire organisé autour de pôles concentrant les services.

Le préalable à toute opération d'extension urbaine est la recherche de moyens permettant à la commune de se développer à l'intérieur de ses limites. La recherche de terrains dans les zones déjà urbanisées est donc préférable afin de favoriser l'urbanisation des dents creuses tout comme la réhabilitation des logements existants.

Ces urbanisations à caractère résidentiel devront :

- Avec une utilisation optimale du tissu urbain, fixer un objectif ambitieux de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, à moduler en fonction du contexte, au travers des réhabilitations, remise sur le marché de logements vacants, dents creuses, parcelles agricoles enclavées, etc,

-Fixer une densité prenant en compte des formes urbaines et d'habitat plus diversifiées (maisons de ville, maisons groupées, logements intermédiaires, semi-collectifs, collectifs, etc.),

- Permettre une forte diminution de l'espace consommé au regard de la dernière période observée.

Selon le type d'opération, ces objectifs impliquent :

- Dans les secteurs déjà urbanisés :

=> Renforcer les centralités en y agrégeant les fonctions urbaines essentiels à la vie de tous les jours ;

=> Favoriser le renouvellement de la ville sur elle-même pour en renforcer le poids et l'urbanité, à travers des programmes d'habitat diversifiés, des opérations « cœur de ville » ou « cœur de village », de préférence le long des axes de transports en commun ;

=> Réinvestir l'espace public par des aménagements multipliant les lieux de respiration, d'échanges, de détente, même de petite taille.

- Dans les nouvelles opérations d'urbanisme :

=> Organiser les faibles distances autour de centralités bien équipées et accessibles par les transports en commun et les circulations douces pour minimiser le recours à l'automobile;

=> Mettre en œuvre de nouvelles formes d'habitat capables à la fois de concurrencer « l'idéal pavillonnaire » et de réduire la consommation foncière : maisons de villes, villas urbaines, petits immeubles collectifs dans lesquels chaque logement bénéficie d'un prolongement privé extérieur (jardinet, terrasse, balcon, loggia, ...) ;[...](cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron pages 46 à 48);

- a comme objectif de densité dans l'enveloppe urbaine, dans le secteur de la Ière couronne (donc dans la commune de L'Huisserie) une densité minimale de 25 logements à l'hectare (cf. le tableau des objectifs de densités du PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 48);

L'axe n°3 a comme objectifs:

-d'"économiser l'espace" à savoir notamment d'"Optimiser densité, compacité, configuration des parcelles et formes de développement urbain (cf. 2ème partie) : dans une perspective conjointe de qualité urbaine et environnementale, il s'agit bien de répondre à l'émergence d'une nouvelle demande et de proposer des réponses à la fois qualitatives, mieux connectées aux bourgs et attractives car supports d'épanouissement et de développement durable pour les habitants" et de "Diversifier les typologies d'habitat (cf. 2ème partie) : pour mieux répondre aux différents besoins en termes de parcours résidentiels, de mixité sociale et éviter la banalisation, tout en proposant des solutions concrètes aux objectifs de réduction de la consommation d'espace avec des développements urbains mieux intégrés dans le tissu communal (cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 62);

Le PADD précise que : "Le SCoT définit l'objectif d'une limitation de la consommation foncière en répartissant différemment et mieux l'offre nouvelle de logements et les espaces nouveaux pour l'accueil et le développement des activités. Il fixe l'objectif de densifier le tissu urbain, de recomposer la ville sur elle-même. Il entend ainsi promouvoir la mise en œuvre de formes urbaines et de modes d'occupation du territoire qui favorise l'accès aux transports collectifs et la vie sociale au sein d'une dynamique urbaine.

Dans cet esprit, le PADD énonce le principe général d'une limitation de la consommation foncière pour l'habitat et les activités avec une moyenne de 61 hectares par an jusqu'en 2030, soit une consommation foncière d'environ 1000 hectares sur la période 2014-2030. Il s'agit d'une réduction de 20% de la tendance observée au cours des dix dernières années. Ce principe est un élément socle de l'ensemble du projet à partir duquel les autres orientations se déclinent"(cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron page 62);

-de "mettre en valeur la qualité urbaine et architecturale: composante essentielle du cadre de vie", le PADD expose pour cet objectif que : "[...] une attention particulière doit être accordée au développement et évolutions des villes et villages. Cette vigilance doit tout particulièrement s'attacher à garantir :

- Une évolution du tissu bâti existant respectueux de l'identité des lieux : renouvellement urbain et densification utilisant le potentiel du tissu bâti existant : dents creuses, réaffectation, réhabilitation de friches ... en continuité de l'organisation urbaine et des typologies de bâti présentes.

- La qualité et la continuité des espaces publics : requalification de ces accroches urbaines et de ces espaces de vie pour favoriser l'attractivité résidentielle et touristique des villes et bourgs du territoire (entrées de ville, places et placettes, ruelles, liaisons interquartiers...)[...].

- Un usage des matériaux traditionnels favorisé : principaux matériaux de construction (schiste en maçonnerie, grès, tuffeau, terre pour les colombages, brique pour les encadrements, bois notamment pour les colombages, granit pour les moellons et ouvertures et les enduits), principaux matériaux de couverture (ardoise, tuile et bardeaux de châtaignier.)

Le patrimoine bâti non reconnu et notamment le petit patrimoine est particulièrement menacé.

Très souvent situé en zone rurale, il est exposé aux profondes mutations de ces espaces, à l'urbanisation et au développement des infrastructures de communication. La préservation et la mise en valeur des éléments à caractère patrimonial et traditionnel garantissent le maintien de l'identité du territoire. [...]

Dans les espaces urbains, l'ambition architecturale et urbanistique (diversité du bâti, formes urbaines, ambiances) constitue un puissant vecteur de reconnaissance à l'extérieur, mais aussi un moyen d'appropriation et d'identification par les habitants. Le patrimoine architectural et urbain existant doit continuer à être valorisé. La mise en valeur des quartiers historiques et du patrimoine bâti - patrimoine architectural, industriel, religieux, patrimoine lié à l'eau, petit patrimoine - devra être poursuivie.

En ce qui concerne les nouveaux projets urbains, un soin particulier devra être apporté à leur insertion à l'intérieur des espaces urbains déjà occupés. Il paraît souhaitable de rechercher une association entre le geste architectural fort à l'échelle du bâtiment et la réalisation de projets urbains emblématiques, en veillant à concilier l'innovation architecturale avec le respect du patrimoine existant. Cet effort devra s'accompagner dans la mesure du possible d'une amélioration de la qualité des espaces publics. [...]"(cf. PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron pages 62 à 64);

Le Commissaire enquêteur estime de la lecture des ces extraits du PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron que le projet de modification du PLU de L'Huisserie et l'objectif de cette modification sont en conformité avec le PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron.

- **S'agissant du document d'orientation et d'objectif (ci-après DOO) du SCoT du Pays de Laval et de Loiron**, il est rappelé que le DOO d'un SCoT détermine:

"1° Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;

2° Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;

3° Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers. Il assure la cohérence d'ensemble des orientations arrêtées dans ces différents domaines".

Le document d'orientation et d'objectif (ci-après DOO) du SCoT du Pays de Laval et de Loiron expose clairement sa raison d'être : il « pose les principes d'aménagement et les modalités d'application pour les documents qui se doivent d'être compatibles avec les orientations du SCoT, contenues dans le présent DOO, et notamment : les programmes locaux de l'habitat (PLH) ; les plans de déplacements urbains (PDU), les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), les cartes communales, les opérations d'aménagement (Zone d'Aménagement Concerté, lotissements portant sur plus de 5000 m² de SHON...). Cette notion de compatibilité n'est pas définie précisément par les textes de loi mais la doctrine et la jurisprudence permettent de la distinguer de celle de conformité. Ainsi, on peut affirmer qu'« un projet est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation ». Le rapport de compatibilité exige donc simplement que les dispositions d'un PLU ou d'une carte communale ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du SCoT correspondant et « ne comportent pas de différences substantielles de nature à remettre en question les orientations et les équipements » prévus par le SCoT.

Le DOO assure la cohérence de l'ensemble des documents du SCoT qui doit traduire la cohérence des politiques publiques de développement et de l'aménagement du territoire. Le développement démographique et économique, les conditions de préservation de l'environnement par le ménagement des ressources et milieux naturels, et l'aménagement par des principes de localisation des activités humaines, infrastructures développement urbain agriculture, loisirs... » (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron pages 9 et 10).

Il précise également qu'il « définit les règles du jeu en matière d'aménagement et de développement durables, sous forme de prescriptions et de recommandations permettant la mise en œuvre de ces objectifs, assurant ainsi les grands équilibres du territoire » (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 11).

Il explique également ce que sont les prescriptions et les recommandations :

« Les prescriptions

Elles correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT et doivent être compatibles avec les documents d'urbanisme et de planification inférieurs. Les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Les recommandations

Elles correspondent à des intentions générales, des grands principes parfois illustrés de bonnes pratiques» (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 11).

Le Commissaire enquêteur a relevé ci-dessous les prescriptions du DOO du SCoT du Pays de Laval et de Loiron qui, selon lui, concerneraient la modification du PLU de L'Huisserie à savoir :

« P4 : Prescriptions relatives à la répartition du développement urbain

■ Le Schéma de Cohérence Territoriale acte le rééquilibrage du territoire et établit qu'au moins 70% des développements urbains futurs sont localisés dans la commune de Laval et les communes de la première couronne s'agissant des développements résidentiels.

■ Cette orientation correspond à la mobilisation de 560 à 730 logements supplémentaires par an pour Laval et la première couronne dont environ 50% pour la seule commune de Laval jusqu'en 2030.

■ Les documents d'urbanisme communaux permettront et favoriseront le développement du pôle urbain central (Laval + première couronne) et des polarités en y assurant une mixité des fonctions et en renforçant le caractère urbain des secteurs les plus stratégiques : commerces, services, offre résidentielle diversifiée. Ils devront préserver la qualité architecturale et le cadre de vie de ces centralités et veiller à atteindre une densité moyenne au moins égale aux seuils définis (cf. : prescriptions P5a et P6a) » (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 22).

« P5a : Prescriptions relatives au comblement de l'enveloppe urbaine pour le développement résidentiel

Les documents d'urbanisme devront donner une priorité au comblement de l'enveloppe urbaine. L'identification des gisements fonciers (en friche, dents creuses) et des gisements immobiliers (logements vacants, abandonnés) devra être un préalable. Un seuil minimal de logements à mobiliser au sein des espaces urbains existants est établi selon la répartition suivante :

- A Laval, un seuil de 70% des développements résidentiels grâce au comblement de l'enveloppe urbaine, soit au moins 600 logements entre 2014 et 2016 et 3 980 logements entre 2017 et 2030 comprenant la mobilisation de logements vacants.
- Dans la première couronne, un seuil de 30% des développements résidentiels grâce au comblement de l'enveloppe urbaine, soit au moins 250 logements entre 2014 et 2016 et 1 380 logements entre 2017 et 2030 comprenant la mobilisation de logements vacants.
- L'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à la réalisation d'une analyse de densification de l'enveloppe urbaine. Lors de l'élaboration ou la révision des plans locaux d'urbanisme, le potentiel communal de comblement de l'enveloppe urbaine est estimé par le recensement des logements vacants, des vides urbains (dents creuses, parcelles sous occupées) et des parcelles mutables. Les communes du territoire en dehors de Laval et de la première couronne inscrivent dans leur PLU la part du développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine en fonction du potentiel défini (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 28).

La prescription P6a) concerne l'extension urbaine et ne concerne pas la présente enquête publique.

"R1 : Recommandation relative aux documents d'urbanisme locaux

Le SCoT recommande ainsi l'actualisation des Plan Locaux d'Urbanisme dans le cadre de la procédure la plus appropriée (modification ou révision) afin d'adapter les superficies des zones d'opérations de comblement de l'enveloppe urbaine définie dans les orientations précédentes. » (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron pages 28 et 29).

Le DOO précise que : « Afin de respecter les objectifs développés en P5a et P6a, il est précisé les critères de calcul et d'évaluation de la densité dans les nouvelles opérations d'urbanisation résidentielle :

P7 : Prescriptions relatives à l'interprétation de la densité

■ Les densités précisées en P5a et P6a sont les densités moyennes minimales à respecter sur l'ensemble des opérations d'urbanisation en extension urbaine et à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Ces densités s'entendent à l'échelle communale et sur la période d'application du SCoT.

■ Le SCoT inscrit une possibilité de déroger aux objectifs de densité sous réserve de démontrer l'impossibilité de leur atteinte pour des raisons paysagères, urbaines ou environnementales. [...] D'autre part, il appartiendra aux PLU et plus particulièrement aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de justifier le non-respect des objectifs fixés.

■ Le Schéma de Cohérence Territoriale établit un niveau de densité minimale pour le réinvestissement urbain à vocation résidentielle décliné selon les entités du territoire :
Secteurs Densité minimale

Laval 50 logements à l'hectare 1ère couronne 25 logements à l'hectare

Pôles structurants et locaux 20 logements à l'hectare

Autres communes 16 logements à l'hectare [...] » (cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 31).

"P8 : Prescriptions relatives au maintien de la trame paysagère vis-à-vis du développement urbain

■ Les PLU devront rechercher une compacité des villes et villages en évitant l'urbanisation linéaire. Il conviendra non seulement d'agir sur les densités d'opérations mais aussi sur l'organisation et les formes urbaines. A ce titre, les développements conduisant à une extension progressive de l'urbanisation le long des voies de communication, à une banalisation des entrées de ville et à un mitage de l'espace agricole sont interdits[...]
"(cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 38).

"R4 : Recommandations relatives au maintien de la trame paysagère vis-à-vis du développement urbain

■ Le SCoT encourage la préservation et la protection des éléments du patrimoine bâti dans les documents d'urbanisme : patrimoine archéologique, industriel, religieux, monumental, rural, ... Les PLU pourront recenser ces éléments au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Les PLU fixeront les conditions sur les évolutions possibles ou interdites des éléments repérés. [...]

■ Le SCoT recommande des actions d'aménagement des sites d'entrées de villes par une restructuration du cadre bâti et une requalification des espaces publics laissant place aux modes doux de déplacement et aux aménagements paysagés. Il convient en outre d'améliorer la qualité des paysages perçus depuis les voies principales, en particulier au niveau des zones commerciales où prolifèrent souvent des dispositifs de pré-enseignes mal contrôlés »
(cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 39).

La prescription n°14 intitulé "P14: Prescriptions relatives aux formes d'habitat et aux parcours résidentiels:

Les communes ou les intercommunalités devront favoriser le développement de nouvelles formes d'habitat en adéquation avec les besoins des habitants :

■ Les documents d'urbanisme locaux permettront la diversification des formes urbaines permettant la diminution de la taille moyenne des lots libres pour faciliter l'accès à la propriété et le respect des objectifs de densité et de limite de la consommation d'espaces [...](cf. Document d'orientation et d'objectif du SCoT du pays de Laval et de Loiron page 57).

5.4.2 Etude de l'avis de la DDT 53

Dans son avis en date du 11 décembre 2018, le Commissaire enquêteur constate que la DDT 53 a fait l'observation suivante:

"*Sur la compatibilité avec l'orientation stratégique 2.2.2 du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU qui vise à renforcer l'urbanité du centre-bourg, le rapport de présentation précise en page 144 que "les futures constructions de la zone Ua devront respecter un gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central.*

Il s'avère que les modifications volumétriques proposées aussi bien la hauteur (20 mètres contre 10 mètres en façade) que la densité (100% contre 80%) vont à l'encontre de l'orientation stratégique affichée précédemment et sont ainsi de nature à porter atteinte au PADD. La procédure de modification de droit commun utilisée ne paraît donc pas adaptée et

présente une fragilité juridique" (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir aussi les observations Etat mises en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Le Commissaire enquêteur relève du PADD du PLU de la commune de L'Huisserie :

- que l'orientation stratégique 2.2.2 de ce PADD intitulé "*Le projet logements*" ne pose pas de limite de hauteur, de volume concernant les bâtiments de logement ;

-que dans les éléments de diagnostic de cette orientation le PADD expose que "*les dernières opérations, notamment celles dans la continuité du centre bourg, présentent des densités élevées (de 19 à 58 logt/h)*" et que "*L'Huisserie souhaite favoriser une diversification du parc de logements susceptible de répondre à ses objectifs de mixité sociale et générationnelle et à la mise en place de parcours résidentiels [...] les objectifs du projet de logements sont: [...] viser une densité importante de logements par hectare, [...] définir les principes d'implantation des bâtiment dans un objectif d'économie d'espace et d'énergie*" (cf. PADD du PLU de L'Huisserie page 11);

-que pour les principes du PADD, ce dernier dispose que : "*Le PLU retient un rythme de croissance du parc de 42 logements par an en conformité avec le PLH et le SCoT, le logement doit être pensé comme la matière première du projet urbain. Sa localisation, sa typologie, les densités développées doivent concourir à : Renforcer l'urbanité du centre bourg, [...] densifier le tissu aggloméré, la densité globale minimale sera de 20 logt/h, [...]Promouvoir le processus de renouvellement urbain en centre bourg [...] Privilégier une offre résidentielle dans et en périphérie du bourg [...] Développer une politique de logements en conformité avec [...] le SCoT (rythme accru de développement)*" (cf. PADD du PLU de L'Huisserie page 13).

A la lecture du PADD du PLU de la commune de L'Huisserie, le Commissaire enquêteur ne comprend pas en quoi les modifications apportées au PLU de L'Huisserie ne respecteraient pas l'orientation 2.2.2 de PADD et, en conséquence, en quoi elles lui porteraient atteinte.

Le Commissaire enquêteur, après lecture des documents d'urbanisme supérieurs au PLU de L'Huisserie (PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération et SCoT du Pays de Laval et de Loiron), constate que:

1) les PADD du PLUi de Laval Agglomération et du SCoT du Pays de Laval et de Loiron ne comportent aucune limite de hauteurs, de stationnement qui seraient contraires ou s'opposeraient aux modifications apportées au Plan local d'urbanisme de L'Huisserie;

2) la modification apportée au PLU de la commune de L'Huisserie qui vise à faciliter la requalification du centre bourg de la commune via un bâtiment de 4 étages qui se composerait de 30 logements et de commerces suivrait les orientations générales du PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération et du PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron.

3) que cette modification obéirait aux prescriptions P4 et P5a et P7 du DOO du SCoT du Pays de Laval et de Loiron lesquelles s'imposent au PLU de L'Huisserie.

La prescription P4 expose que : "Les documents d'urbanisme communaux permettront et favoriseront le développement du pôle urbain central (Laval + première couronne)"; et qu"ils devront [...] veiller à atteindre une densité moyenne au moins égale aux seuils définis (cf. Prescriptions P5a et P6a)"

La prescription P5a expose que: "Les documents d'urbanisme devront donner une priorité au comblement de l'enveloppe urbaine. [...] Un seuil minimal de logements à mobiliser au sein des espaces urbains existants est établi selon la répartition suivante :

Dans la première couronne, un seuil de 30% des développements résidentiels grâce au comblement de l'enveloppe urbaine, soit au moins 250 logements entre 2014 et 2016 et 1 380 logements entre 2017 et 2030 comprenant la mobilisation de logements vacants [...]"

La prescription P7 expose que : "[...] Les densités précisées en P5a et P6a sont les densités moyennes minimales à respecter [...] Le Schéma de Cohérence Territoriale établit un niveau de densité minimale pour le réinvestissement urbain à vocation résidentielle décliné selon les entités du territoire :

Secteurs Densité minimale

Laval 50 logements à l'hectare 1ère couronne 25 logements à l'hectare"

Le Commissaire enquêteur conclut de cette lecture que la modification du PLU de la commune de L'Huisserie qui a comme objectif de construire un bâtiment de 4 étages composé de 30 logements et de commerces n'est pas contraire aux PADD des documents d'urbanisme supérieurs et répondrait même aux prescriptions du DOO du SCoT du pays de Laval et Loiron ci-dessus mentionnées.

Le Commissaire enquêteur constate que la DDT 53, dans son avis, suggère de compléter le dossier par une analyse architecturale et paysagère du centre-bourg.

Le Commissaire enquêteur ne peut que constater qu'au regard de la procédure de modification retenue par l'autorité organisatrice de l'enquête publique, le dossier soumis à enquête est complet.

Le Commissaire enquêteur note également que la construction du bâtiment de l'Îlot des Sources fera l'objet d'une demande de permis de construire et que, dans le cadre de cette demande, une étude paysagère devra être versée et examinée par le service instructeur.

Le Commissaire enquêteur note aussi que le public sera informé de cette demande par voie d'affichage et toute personne intéressée pourra alors consulter le dossier de demande de permis de construire dont l'étude paysagère.

6. PROCES-VERBAL DE SYNTHESE, OBSERVATIONS DU PUBLIC, REPONSES ET ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le procès-verbal de synthèse a été remis à M. Daniel GUERIN, Vice-Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération pour signature le 24 Janvier 2019.

Le 29 Janvier 2019, le Commissaire enquêteur a reçu par voie postale le mémoire en réponse.

Les observations du public, les questions complémentaires du Commissaire enquêteur, les réponses de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération et les analyses du Commissaire enquêteur sont traitées ci-dessous.

6.1 Contexte général et climat de l'enquête

Pendant les 31 jours d'enquête, le dossier a été tenu à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie et à l'hôtel communautaire de Laval Agglomération.

Le Commissaire enquêteur a reçu la visite de six personnes.

M. Jean-Yves Le BALCH, domicilié à L'Huisserie a déposé sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie (page n°2) qu'il avait pris connaissance du dossier et du secteur concerné en consultant le plan de zonage.

Il n'a pas déposé d'observations relatives à la modification du Plan local d'Urbanisme du territoire de la commune.

M. François-Michel PEULENS et Mme Coline PERRIER, voisine du terrain du projet, ont déposé des observations.

Un couple est venu consulter le dossier mais n'a pas laissé d'observations.

M. Paul BRIAND, ancien Maire de L'Huisserie s'est entretenu avec le Commissaire enquêteur sur l'histoire de la commune et de certains lieux qui sont restés dans l'histoire de L'Huisserie (la Mine, les Lavoirs, l'Eglise de Saint-Siméon, la pompe), la question de la conservation de la pompe a été abordée.

Aucun courrier n'a été réceptionné ni par voie postale ni par voie électronique.

Malgré les deux observations déposées, le Commissaire enquêteur a noté que le projet soumis à enquête a été présenté par la presse locale, relayé par les réseaux sociaux de la Mairie de L'Huisserie et que le dossier était accessible sur le site de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération pendant toute la durée de l'enquête et qu'en conséquence, le public a été suffisamment informé de l'existence de l'enquête publique.

6.2 Observations du public

➤ **M. François-Michel PEULENS** a déposé sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie (page n°3) l'observation suivante:

"Je trouve que l'idée de vouloir transformer à tout prix en "ville" la commune de L'Huisserie dénature l'esprit convivial et "village" du bourg.

La construction de "Blocs" impersonnels, laids qui vieillissent mal (ex: les HLM) ne contribuent pas à l'harmonie ou à l'esthétique d'un village.

En outre, l'implantation de ces blocs effacent toute trace de l'histoire du village comme les lavoirs, la pompe, l'ancienne ferme,...

On détruit ce qui compose l'âme du village au nom d'une urbanisation qui s'apparente à une déshumanisation.

En outre, l'idée de vouloir regrouper tout (commerces, services...) génère des problèmes de circulation et de sécurité des usagers.

L'emplacement ne se prête pas à ce genre d'implantation.

C'est une artère principale et tout le monde va arriver à ce rond-point : voitures, bus, vélos et piétons. Rien n'est prévu pour protéger les plus fragiles (piéton, cycliste). L'automobile y est privilégiée et toutes les galères qui l'accompagnent: incivilités, parking,....

Il est facile de s'autoriser à déroger à des règles qui défendaient l'architecture, l'usager sans prévoir les conséquences néfastes qui peuvent en découler, au nom de la densification.

En outre, cette densification n'arrête pas le grignotage sur les terres agricoles. Dans ce cas, elle n'a pas grand intérêt".

Réponse de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération à cette observation:

La commune de L'Huisserie compte aujourd'hui 4 213 habitants et doit donc être considérée en tant que ville. Commune de première couronne dans la hiérarchisation urbaine du territoire de Laval Agglomération et du SCoT des Pays de Laval et de Loiron, elle est, à ce titre, un support au développement démographique, économique et à l'attractivité de la ville-centre, Laval.

Les objectifs de croissance démographique et de production de logements définis par les différents documents de planification en vigueur et à venir lui confère des objectifs de mixité sociale et de diversité de l'offre de logements. Le respect de ces objectifs se traduit par des opérations de densification et de requalification urbaine qui recherchent l'insertion avec les éléments patrimoniaux et les autres constructions en présence. Les récentes constructions dans le secteur de l'hyper-centre reflètent cette recherche.

Conforter le centre-ville de L'Huisserie répond également aux exigences de créer la ville et l'âme de la centralité. La concentration des logements, des services et des commerces contribuent favorablement à cette ambition en rapprochant les habitants des aménités de la cité. L'approche par l'histoire de l'évolution de l'urbanisation de L'Huisserie est intéressante tout comme son concours à veiller et à protéger son âme et sa qualité de vie. La commune n'a eu de cesse au cours de ces vingt dernières années d'œuvrer pour réduire la circulation en

centre -ville par la réorganisation urbaine en multipliant les voies de circulation en centre-ville. Cela a été le cas avec la voie de contournement sud et l'interdiction des poids lourds. C'était la voie de prédilection pour les véhicules qui arrivaient du sud du département et qui se dirigeaient vers l'Ouest de L'agglomération Lavalloise. Cela a aussi été le cas avec la rue de la Fontaine et la rue des Lauriers, c'est aussi le cas avec la rue des sources, avec le réaménagement de la rue des lilas, la création de la rue de la Mayenne qui va relier le rond-point du Tertre au rond-point de la Perrine. Cet aménagement des flux de circulation a permis au cours des dernières années de reconfigurer le cœur de ville de L'Huisserie en zone mixte de circulation apaisée, partagée entre les piétons et les autres usagers. Cette évolution de l'urbanisation a été accompagnée d'une restauration du bâti ancien et d'un travail avec l'architecte des bâtiments de France pour redonner du caractère au cœur de la ville en mettant en valeur la pierre et en renforçant sa présence. L'histoire du village est précieuse pour la ville que devient L'Huisserie. La Fontaine Saint Siméon va être mise en valeur dans le cadre de l'aménagement de l'ilot des sources.

Toutefois, il est convenu que le bon fonctionnement d'un centre-ville attractif doit rechercher le partage des usages de l'espace public. Les aménagements déjà réalisés (circulation apaisée, pistes cyclables, trottoirs...) seront confortés et défendus dans les futurs projets urbains. Dans le cadre du projet objet de la présente modification, l'espace public aux abords du site le long de la rue du Bois, Il est prévu d'y créer un espace partagé à 17 m de large en y incluant des stationnements minutes comme ce qui existe entre la boulangerie et l'église. (passage qui a été créé entre 2000 et 2004).

Enfin, si elles n'arrêtent pas la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers, ces opérations urbaines de densification / requalification contribuent fortement au ralentissement du rythme de cette consommation. Pour rappel, les communes de première couronne doivent afficher des objectifs de production de logements à hauteur de 30% au sein de l'enveloppe urbaine.

Observations-commentaires du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur constate que la population de la commune de L'Huisserie dépasse les 4000 habitants. Le Commissaire enquêteur note qu'en France, un village est considéré comme une ville lorsqu'il dépasse les 2000 habitants. La commune de L'Huisserie doit donc être considérée comme une ville.

Il constate également que pour les documents d'urbanisme supérieurs au PLU de L'Huisserie, cette dernière appartient aux communes de 1ère couronne de la Ville-centre Laval.

Ces documents d'urbanisme comportent aussi des objectifs de croissance et de production de logements qui appellent à une densification et une requalification urbaine. La présente modification semble répondre aux objectifs de densification et de requalification voulus par ces documents.

Le Commissaire enquêteur prend acte de l'information donnée sur la multiplication des voies de circulations (voie de contournement sud) et l'interdiction des poids lourds qui ont pu réduire les flux en centre-ville. Il constate également l'existence d'une zone de circulation apaisée et partagée entre les piétons et les autres usagers et que les aménagements déjà réalisés seront confortés. Le Commissaire enquêteur prend acte de la création d'un espace partagé de 17 m de large y incluant des stationnements minutes, il espère que cet espace permettra de

fluidifier le trafic et de permettre aux usagers piétonniers, cyclistes et usagers véhiculés d'emprunter cet espace en sécurité.

Le Commissaire enquêteur prend acte que la pompe, fontaine Saint Siméon sera conservée et mise en valeur dans le cadre de l'aménagement de l'Îlot des Sources.

Sur la consommation de l'espace agricole, le Commissaire enquêteur constate de sa lecture des différents documents d'urbanisme supérieurs au PLU de L'Huisserie qu'il y a une volonté de réduire cette consommation en augmentant la densité de logements eu sein des villes.

➤ **Mme Coline PERRIER**, habitante de L'Huisserie au 2, rue d'Anjou, a déposé sur le registre d'enquête mis à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie (page n°4) l'observation suivante:

« Ayant pris connaissance des éléments du dossier, je m'interroge, m'inquiète quant au volume du bâtiment à construire à « l'Îlot des Sources ». Si le bâtiment est plus haut, s'il y a moins de stationnement, de végétation, l'occupation au sol de cet immeuble me semble démesuré par rapport à la parcelle.

Qu'en sera-t-il de la valeur des maisons aux alentours ?

Question de la préemption à terme, des autres habitations autour du centre de santé et de l'Îlot des Sources : si l'objectif est d'harmoniser le centre bourg avec de gros immeubles, est-ce que les logements face à l'Eglise, près de L'Huis' Café seront préemptés ? »

Réponse de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération à cette observation:

Le réaménagement et la requalification du centre-ville de L'Huisserie fait l'objet de nombreuses opérations depuis plusieurs années qui permettent de répondre à une demande forte de la part des habitants et des personnes qui souhaitent s'installer sur le territoire de Laval Agglomération. Ces différents projets ne sont pas des opérations opportunistes mais s'intègrent dans un projet d'ensemble qui a permis de mener une réflexion globale en matière d'aménagement du secteur (services, commerces, logements, équipements, déplacements...). Ils font suite à l'établissement d'un schéma directeur qui avait été réalisé puis actualisé, dont les orientations ont été retenues et intégrées dans les P.L.U. successifs.

Toutes ces opérations réalisées et à venir ont recherché et rechercheront la bonne intégration des nouvelles constructions avec le bâti traditionnel. Cela permet, d'autre part, de créer un lien avec les secteurs pavillonnaires limitrophes.

L'attractivité que ce projet d'ensemble insuffle au centre-ville de L'Huisserie comme les précédents à proximité contribuent à valoriser par ailleurs l'immobilier du secteur. Le délai de disponibilité des biens mis en vente en est témoin.

Sur la question de la préemption, hors cadre de la procédure de modification du PLU de L'Huisserie. L'objectif de la commune reposant, avant tout, sur l'optimisation des dents creuses et sur la valorisation des parcelles du centre-ville sur lesquelles les constructions ne présentent aucun intérêt patrimonial. Les parcelles de proximités n'ont pas été identifiées dans le schéma directeur comme présentant un intérêt nécessitant à ce jour l'intervention de la collectivité.

Observations-commentaires du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur a pu constater les constructions récentes de la médiathèque et du pôle de santé ainsi que des bâtiments des Lavois qu'il y a un projet d'aménagement global du centre-bourg. Ce projet d'aménagement semble vouloir conserver d'un côté le patrimoine du bâti et en même temps pouvoir répondre à l'objectif de densité des logements, à la construction de la ville dans la ville, au passage du statut de village à celui de ville de Ière couronne que connaît la commune de L'Huisserie.

Le Commissaire enquêteur prend acte de ce que les parcelles voisines du nouveau secteur UAcv ne feront pas l'objet pour l'heure d'une intervention de la collectivité.

6.3 Questions complémentaires du Commissaire enquêteur

➤ sur l'impact du projet de construction du bâtiment l'îlot des Sources sur la circulation routière et la sécurité des usagers

Le Commissaire enquêteur note que le projet du bâtiment de l'îlot des Sources prévoit l'installation de commerces au rez-de-chaussée dudit bâtiment.

Le Commissaire enquêteur estime que les voies de circulation adjacentes au site du projet (rue des bois et rond-point) sont trop étroites et ne pourront pas absorber le trafic supplémentaire engendré par l'activité des futurs commerces.

De même, au regard de la configuration de ces voies, le Commissaire enquêteur s'interroge sur les possibilités de stationnement pour les futurs clients ainsi que pour les livreurs car il estime qu'aucun stationnement ne pourra se faire dans la rue des Bois.

Enfin, le Commissaire enquêteur s'interroge sur la possibilité d'accès à ces commerces et au futur bâtiment en général par les cyclistes et par les piétons.

Le Commissaire enquêteur souhaiterait connaître les réflexions envisagées concernant l'aménagement de ces voies afin d'assurer un trafic fluide et sécurisé.

Réponse de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération:

Le déploiement de nouveaux commerces en rez-de-chaussée de la construction prévue doit permettre de conforter l'attractivité du centre-ville de L'Huisserie. Il s'agit d'élargir l'offre existante, notamment, place de l'Église, rue d'Anjou et rue de Laval. La vocation de ces activités commerciales sera principalement locale et n'engendrera pas un trafic supplémentaire significatif. Il est prévu d'élargir la rue du bois en espace partagé de 17 m en y incluant des stationnements minutes comme ce qui existe entre la boulangerie et l'église.

De plus l'accès à ces futurs commerces sera possible depuis le réseau de liaisons douces de la commune. Par ailleurs, des espaces de stationnement ont d'ores et déjà été aménagés à proximité, place des Enfants de l'An 2000.

Observations-commentaires du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de la création d'un espace partagé de 17 m de large y incluant des stationnements minutes, il espère que cet espace permettra de fluidifier le trafic et de permettre aux usagers piétonniers, cyclistes et usagers véhiculés d'emprunter cet espace en sécurité. Il prend note également du fait que les commerces qui s'installeront ne devront pas entraîner un trafic supplémentaire et de l'existence d'un grand espace de stationnement place des Enfants de l'An 2000.

➤ **Sur le choix de la procédure engagée pour modifier le Plan local d'urbanisme de la commune de L'Huisserie**

Le Commissaire enquêteur note que la procédure choisie pour modifier le Plan local d'urbanisme de la commune de L'Huisserie est la procédure de modification. L'arrêté de prescription de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de L'Huisserie du 22 octobre 2018 dispose : « *Qu'en vertu de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme peut être utilisée en ce sens où elle n'a pas pour objet de :*

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ».*

Le Commissaire enquêteur note que la Direction départementale des territoires de la Préfecture de la Mayenne, dans son avis en date du 11 décembre 2018, expose que l'orientation stratégique 2.2.2 du projet d'aménagement et de développement (PADD) du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie dans le rapport de présentation de ce plan dit que : « *les futures constructions de la zone Ua devront respecter un gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central* ».

La Direction départementale des territoires estime que les modifications volumétriques proposées (densité et hauteur) vont à l'encontre de cette orientation stratégique et « *sont de nature à porter atteinte au PADD* » et que « *La procédure de modification de droit commun utilisée ne paraît pas adaptée et présente une fragilité juridique* » (cf. avis de la Direction départementale des territoires page 1).

De même, elle note que « *la construction d'un bâtiment de quatre étages constitue la seule justification de l'évolution des règles [...]* » (cf. avis de la Direction départementale des territoires page 2).

Le Commissaire enquêteur estime qu'une autre procédure aurait pu être envisagée : la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme par déclaration de projet. Cette procédure aurait eu l'avantage de verser au dossier d'enquête une étude sur l'insertion paysagère et architecturale du projet du bâtiment et d'expliquer davantage en quoi le projet répondait à l'intérêt général.

Le Commissaire enquêteur demande à la Communauté d'agglomération pour quelle(s) raison(s) la procédure de modification a été suivie ? et pourquoi d'autres possibilités d'adaptation du plan local d'urbanisme comme par exemple la mise en compatibilité par déclaration de projet n'ont pas été choisies.

Réponse de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération :

Le projet de modification n°2 du PLU :

- ne change pas les orientations définies par le PADD,
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance la modification de droit commun a été retenue,
- ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet répond précisément aux trois points de l'axe « Politique Urbaine » du PADD en ce sens où il contribue parfaitement :

- au renforcement de l'urbanité du centre bourg,
- à la densification du tissu aggloméré,
- à l'agglomération du tissu urbain.

L'urbanité, dans sa définition au sens propre, correspond à ce qui fait la ville, par opposition au monde rural. L'urbanité ne correspond pas au respect du tissu urbain historique et traditionnel mais bien à ce qui fait la ville et à sa consolidation. Le projet porté par la commune – en compatibilité avec les orientations du SCoT – repose donc sur l'ambition de faire de L'Huisserie une polarité urbaine structurante en tant que commune de la 1^{ère} couronne.

À ce titre, la procédure de modification de droit commun, par application de l'article L.153-41 est la procédure appropriée pour le projet objet de cette modification.

Observations-commentaires du Commissaire enquêteur

Après une lecture attentive des documents d'urbanisme (PADD du PLU de L'Huisserie, PADD du PLUi de Laval Agglomération, documents du SCoT du Pays de Laval et de Loiron), le Commissaire enquêteur note que le choix retenu par la Communauté d'agglomération Laval Agglomération à savoir la modification ne semble pas porter atteinte au PADD du PLU de la commune de L'Huisserie, que cette modification participe à la réalisation des objectifs contenus dans les documents supérieurs d'urbanisme notamment le SCoT du Pays de Laval et de Loiron voire même de répondre à certaines prescriptions de ce document.

➤ **Sur la hauteur du futur bâtiment et le respect de l'architecture du bâti historique du centre-bourg de L'Huisserie**

Le Commissaire enquêteur note que dans la délibération du conseil municipal de L'Huisserie en date du 30 mai 2018, Mme JANVIER a exprimé « *son désaccord avec le fait d'autoriser une limite en hauteur supérieure à ce qui existe actuellement et craint que le bâtiment ainsi construit soit trop massif* ». M. TRICOT a dit être d'accord avec Mme JANVIER et estime que « *le fait d'autoriser une hauteur supérieure sur l'ensemble de la zone Ua va permettre à terme de créer d'autres immeubles similaires et que cela risque de dénaturer le secteur de la rue du bois, d'autant plus si les immeubles sont proches* » (cf. Pièce n°1 du dossier d'enquête-délibération 2018-UTV-05-04 de la séance du mercredi 30 mai 2018 du conseil municipal de la commune de L'Huisserie).

M. PEULENS a aussi laissé la mention suivante dans son observation : « *Il est facile de s'autoriser à déroger à des règles qui défendraient l'architecture, l'usager sans prévoir les conséquences néfastes qui peuvent en découler, au nom de la densification* » (cf. pièce n° 6-registre d'enquête mis à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie).

Mme PERRIER a aussi exprimé son inquiétude sur la hauteur, le volume du bâtiment et la capacité de la parcelle à supporter un tel bâtiment : « *[...] je m'interroge, m'inquiète quant au volume du bâtiment à construire à « l'Ilot des Sources ». Si le bâtiment est plus haut, s'il y a moins de stationnement, de végétation, l'occupation au sol de cet immeuble me semble démesuré par rapport à la parcelle* » (cf. pièce n° 6-registre d'enquête mis à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie).

Le projet d'un bâtiment dérogeant notamment à la hauteur de 10 m maximale prévue pour la zone Ua pour une hauteur de 20 m maximum ne fait pas l'unanimité. De même une inquiétude demeure quant au respect de l'architecture du bâti historique du centre-bourg.

Le Commissaire enquêteur souhaiterait savoir pour quels motifs la hauteur de 20 m a été retenue.

Le Commissaire enquêteur note que le terrain du futur projet connaît un léger dénivelé à l'arrière. Le Commissaire enquêteur voudrait savoir si la hauteur de 20 m concerne la façade avant de l'immeuble donnant sur la rue des Bois ou si cette hauteur concernera finalement que la façade arrière de l'immeuble afin de prendre en compte le dénivelé du terrain.

Le Commissaire enquêteur note que certains visiteurs ont à cœur la préservation de l'histoire de la commune. Outre le fait, que le bâtiment attendu devra s'intégrer à l'architecture déjà existante du centre-bourg, il devra également respecter la « pompe » qui est un souvenir de l'histoire de L'Huisserie.

Le Commissaire enquêteur souhaite savoir si la « pompe » sera conservée. Dans l'affirmative, il voudrait savoir de quelle manière elle sera préservée voire intégrée au futur bâtiment.

Réponse de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération :

Le projet d'évolution de la réglementation de la zone est de passer de 10 m de hauteur en façade, 15 m de hauteur totale, et avec en cas de pente du terrain supérieure à 5% (ce qui est le cas) la possibilité de construire un immeuble qui peut présenter pour la façade située en bas du terrain un dépassement de hauteur dans la limite d'un étage droit, à la possibilité de construire un immeuble dont la hauteur maximale autorisée serait de 20 m calculée par rapport au terrain naturel et ce en tout point de la construction.

Le « respect du gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central » n'est pas mis à mal : le secteur de projet se situe à la jointure entre un secteur accueillant des constructions R+3 + comble et R+4 et un secteur accueillant des constructions présentant une hauteur plus traditionnelle. La notion de prolongement peut donc tout à fait s'entendre en ce sens où les hauteurs des constructions augmentent graduellement plus on s'éloigne de la place de l'Église. De plus, les constructions récentes derrière la Mairie, illustrent une mixité des formes et des hauteurs déjà présente sur le secteur centre-bourg. De plus, le besoin d'augmenter de manière conséquente les règles de hauteur permet de prendre en compte le dénivelé du terrain.

L'intégration architecturale du projet permettra de conserver une entrée de centre-ville de qualité. La hauteur de la construction portée à 20 mètres concernera la façade du côté opposé à la rue du Bois.

La synthèse des éléments du rapport de présentation est écrite comme suit :

« préservation des éléments structurants et essentiels du centre bourg. Dans le même temps, le centre bourg est le sujet d'un projet de densification et de renouvellement urbain. »

Le projet de la modification ne remet pas en cause les éléments caractéristiques du centre bourg. Il s'insère dans des formes urbaines qui dénotent d'ores et déjà avec les constructions traditionnelles (architecture contemporaine en R+3, R+4) puisque se situant aux franges du secteur hyper centre.

De plus parmi les motivations de porter à 20 m la hauteur maximale de construction, outre l'intégration possible dans la continuité de l'existant et des réalisations récentes, il y a la volonté d'être en capacité d'accueillir en cœur de ville des logements accessibles à tous les étages aussi bien pour des jeunes couples avec enfants que des personnes âgées comme c'est déjà le cas pour les 25 logements des lavoirs à proximité.

Observations-commentaires du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur prend acte de ce que la hauteur de 20 m concernera le côté opposé à la rue des Bois et que dans les réponses précédentes, un espace de 17 m est prévu dans cette rue qu'il laisse à penser que le futur bâtiment ne présentera pas un bloc massif qui donnerait de manière abrupte dans la rue.

Le Commissaire enquêteur prend note de la volonté d'inscrire de manière progressive ce bâtiment dans les constructions urbaines déjà existantes et que ce bâtiment doit répondre aux objectifs de densité et de non banalisation d'entrée de ville des documents d'urbanisme supérieurs au PLU de L'Huisserie.

Fait à LAVAL, le 11 février 2019

A handwritten signature in blue ink, reading "H. Apchain", is written over a horizontal line.

Le Commissaire enquêteur,

Hélène APCHAIN

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N°1- Décision n° E18000258/44 du 2 octobre 2018 du Tribunal administratif de NANTES désignant le Commissaire enquêteur

ANNEXE N°2- Arrêté du président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération du 22 octobre 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique

ANNEXE N°3- Arrêté du président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération du 18 septembre 2018 prescrivant la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de L'Huisserie

ANNEXE N°4- Certificats d'affichage de la Commune d'agglomération Laval Agglomération du 24 janvier 2019 et de la Commune de L'HUISSERIE en date du 6 février 2019

ANNEXE N°5- 1er Avis d'enquête publique inséré dans le COURRIER DE LA MAYENNE et le OUEST FRANCE les 6 et 5 décembre 2018.

ANNEXE N°6- 2nd Avis d'enquête publique inséré dans le COURRIER DE LA MAYENNE et le OUEST FRANCE les 27 et 26 décembre 2018.

ANNEXE N°7- Article sur l'Îlot des sources, Bulletin d'information de L'Huisserie, n°70, 2018, page 4

ANNEXE N°8- Annonce sur le site de la Mairie de L'Huisserie en date du 19 décembre 2018

ANNEXE N°9- Annonce sur le compte twitter de la Mairie de L'Huisserie en date du 17 décembre 2018

ANNEXE N°10- Annonce sur le compte facebook de la Mairie de L'Huisserie, du 17 décembre 2018

ANNEXE N°11- Article de presse paru dans le OUEST-FRANCE en date du 16 janvier 2019.

ANNEXE N°1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NANTES

02/10/2018

N° E18000258 /44

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 01/10/2018, la lettre par laquelle Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Laval demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: *le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme sur le territoire de la commune de l'Huisserie* ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

VU la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 ;

VU le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

VU le décret n° 2001-260 du 27 mars 2001 ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Hélène APCHAIN, avocate, demeurant 31 rue du Hameau à LAVAL (53000) est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur. La présente décision vaut pour autant que l'enquête débute effectivement dans un délai de six mois suivant sa notification.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération de Laval, à la commune de l'Huisserie et à Madame Hélène APCHAIN.

Fait à Nantes, le 02/10/2018

Le premier vice-président,



Jean-Marc GUITTET

ANNEXE N°2



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

N°132/2018

- 22 OCTOBRE 2018 -

OBJET – PRESCRIPTION ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – COMMUNE DE L'HUISSERIE

LE PRÉSIDENT DE LAVAL AGGLOMÉRATION,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L.153-53 créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Hisserie en date du 30 mai 2018 portant sollicitation de Laval Agglomération pour engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme,

Vu l'arrêté n°124/2018 du Président en date du 18 septembre 2018 portant prescription de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de L'Hisserie,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme d'une commune membre peut évoluer en fonction de l'avancée des réflexions et des projets, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Considérant le programme de requalification de centre-ville « Îlot des Sources » de la commune de L'Hisserie,

Qu'il est donc nécessaire de procéder à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de L'Hisserie, notamment, pour les motifs suivants :

- Création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- Modification du règlement écrit de la zone UA :
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13).

Qu'en vertu de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme peut être utilisée en ce sens où elle n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances ;

Vu les pièces du dossier de la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie soumises à enquête publique,

Vu la décision du 2 octobre 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes désignant :

- Madame Hélène APCHAIN, avocate, en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

ARRÊTE

Article 1

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie pendant une durée de 31 jours, du 19 décembre 2018 à 14 heures au 18 janvier 2019 à 17 heures inclus.

La modification a, notamment, pour objet :

- la création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- la modification du règlement écrit de la zone UA :

écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13).

Article 2

A été désignée par le Président du Tribunal Administratif de Nantes :

- Madame Hélène APCHAIN, avocate, en qualité de commissaire enquêteur titulaire.

Article 3

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la Mairie de L'Huisserie, 2 rue du Maine, à L'Huisserie, siège de l'enquête publique et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération – Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval – pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet de Laval Agglomération (<http://www.agglo-laval.fr>) pendant toute la durée de l'enquête. Toute personne peut à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de Monsieur le Président de Laval Agglomération.

Le public pourra prendre connaissance du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Huisserie, 2 rue du Maine, à L'Huisserie et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête déposé en Mairie de L'Huisserie et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération – Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval – ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à : Laval Agglomération, Madame le commissaire enquêteur, Hôtel communautaire, 1, place du Général Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL cedex, ou par voie électronique à l'adresse suivante : laval-agglo@agglo-laval.fr (dans ce cas, noter en objet du courriel « Observations PLU L'Huisserie pour commissaire enquêteur »). Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site de Laval Agglomération ci-dessus mentionné. Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'incident informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 méga octets. Si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriels électroniques précédents.

Article 4

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre propositions écrites et orales :

à la Mairie de L'Huisserie aux dates et horaires suivants :

- mercredi 19 décembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00,
- samedi 5 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00,
- vendredi 18 janvier 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,

au siège de Laval Agglomération, à l'Hôtel communautaire à la date et aux horaires suivants :

- lundi 14 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00.

Article 5

Le commissaire enquêteur peut prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 15 jours notamment lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête. Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête. Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Laval Agglomération, Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération – Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval – en la personne de M. Arnaud Clévédy. Téléphone du secrétariat de la direction de la planification urbaine : 02.43.49.46.72.

Article 6

À l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre est clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur dresse, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations qu'il remet à Monsieur le Président de Laval Agglomération. Ce dernier dispose de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre à Monsieur le Président de Laval Agglomération le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Simultanément, une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet et au Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 7

Un mois après la clôture de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de L'Huisserie, 2 rue du Maine, à L'Huisserie et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération – Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval – pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi que sur le site internet de Laval Agglomération ci-dessus mentionné.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par la loi n°78-753 du 17/07/78 modifiée.

Article 8

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans les deux journaux ci-après :

OUEST FRANCE
COURRIER DE LA MAYENNE

Cet avis sera affiché notamment à la Mairie de L'Huisserie et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération – Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval – et sur le site objet de la modification n°2 du PLU de L'Huisserie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Il sera également mis en ligne sur le site internet de Laval Agglomération ci-dessus mentionné.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier d'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 9

Après l'enquête publique, le projet modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie, éventuellement modifié, sera soumis à l'approbation du Conseil communautaire et préalablement soumis pour avis au Conseil municipal de L'Huisserie par application de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

Article 10

Une copie du présent arrêté sera transmise :

- à Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- à Monsieur le Commissaire Enquêteur,
- à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires,
- à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes.

Article 11

Le Directeur général des services de Laval Agglomération est chargé de l'exécution du présent arrêté et est autorisé à signer tout document à cet effet.

Le Président,

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-245300330-20181022-AR-132-2018-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 02/11/2018

Publication : 02/11/2018

François ZOCCHETTO

ANNEXE N°3



ARRÊTÉ DU PRÉSIDENT

N°124/2018

- 18 SEPTEMBRE 2018 -

OBJET – PRESCRIPTION MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE L'HUISSERIE

LE PRÉSIDENT DE LAVAL AGGLOMÉRATION,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment les articles L.5211-9 et L.5211-57,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153 -36 à L.153-44, et R.153-1 et suivants,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des Pays de Laval et de Loiron approuvé par délibération du Comité syndical en date du 14 février 2014,

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 25 janvier 2013,

Vu la procédure de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par délibération du Conseil municipal de L'Huisserie en date du 27 février 2014,

Vu la procédure de modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvée par délibération du Conseil municipal de L'Huisserie en date du 14 novembre 2014,

Vu la délibération du Conseil municipal de L'Huisserie portant sollicitation auprès de Laval Agglomération pour engager la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme en date du 30 mai 2018,

Vu les statuts de Laval Agglomération,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) des communes membres peut évoluer en fonction de l'avancée des réflexions et des projets, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Qu'il est nécessaire de procéder à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de L'Huisserie pour les motifs suivants :

- création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- modification du règlement écrit de la zone UA :
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13).

Qu'en vertu de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme peut être utilisée en ce sens où elle n'a pas pour objet de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

ARRÊTE

Article 1

La mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Huisserie est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- modification du règlement écrit de la zone UA :
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;
écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13).

Article 2

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Huisserie sera notifié au Préfet et aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour avis avant le début de l'enquête publique.

Article 3

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Huisserie auquel sera joint, le cas échéant, les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).

Article 4

À l'issue de l'enquête publique, le projet de modification, éventuellement, amendé pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées (PPA), des observations du public et du rapport du Commissaire enquêteur, sera soumis pour avis préalable au Conseil municipal de L'Huisserie par application de l'article L.5211- 57 du CGCT.

Article 5

Conformément aux dispositions des articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet d'un affichage en Mairie de L'Huisserie et au siège de Laval Agglomération durant un délai d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs de Laval Agglomération.

Article 6

Le présent arrêté sera affiché à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération et en mairie de L'Huisserie pendant un mois.

Article 7

Le présent arrêté sera notifié à :

- Monsieur le Préfet de la Mayenne,
- Monsieur le Directeur départemental des territoires de la Mayenne,
- Monsieur le Maire de la commune de L'Huisserie.

Article 8

Le Directeur général des services de Laval Agglomération est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Le Président,

François ZOCCHETTO

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-245300330-20180918-AR-124-2018-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 24/09/2018

Publication : 24/09/2018

ANNEXE N°4



A Laval, le 24 janvier 2019

Je soussigné, François ZOCCHETTO, Président de Laval Agglomération, certifie :

- avoir procédé à l'affichage, à l'Hôtel communautaire, 1 place du Général Ferrié, à Laval de l'avis d'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de L'Huisserie du 5 décembre 2018 au 18 janvier 2019 inclus,
- de n'avoir reçu aucune observation par courriel.

Par délégation du Président,
Le Vice-Président,

Daniel GUERIN

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Jean-Marc BOUHOURS, maire de L’Huisserie, certifie avoir procédé à l’affichage à la mairie, 2 rue du Maine à L’Huisserie de l’avis d’enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de L’Huisserie du 5 décembre 2018 au 18 janvier 2019 inclus.

**Le maire,
Pour le maire et par délégation,
l'assistant administratif,
Adrien BELIER**



2nd avis d'enquête publique rubrique annonces légales

LE COURRIER DE LA MAYENNE

Jeudi 27 décembre 2018

DIVERS



LAVAL AGGLOMERATION COMMUNE DE L'HUISSERIE AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE 2^e AVIS

Par arrêté en date du 18 septembre 2018, le Président de LAVAL AGGLOMERATION a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'HUISSERIE.

La modification a, notamment, pour objet de :

- créer un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UAcy), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- modifier le règlement écrit de la zone UA ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de hauteur des constructions (article 10) ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de stationnement (article 12) ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière d'espaces libres (article 13).

L'enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs du **mercredi 19 décembre 2018 à 14h au vendredi 18 janvier 2019 à 17h**.

Les pièces du dossier pourront être consultées par le public en Mairie de L'HUISSERIE et à la Direction de l'urbanisme de LAVAL AGGLOMERATION, Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié à LAVAL.

Horaires d'ouverture - Direction de l'urbanisme - LAVAL AGGLOMERATION du lundi au vendredi de : 9h à 12h et de 14h à 17h

Horaires d'ouverture - Mairie de L'HUISSERIE : le lundi de 14h à 18h ; du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 18h ; le samedi de 9h à 12h.

Par une décision du 2 octobre 2018, M. le Président du Tribunal Administratif de NANTES a désigné en qualité de commissaire-enquêteur Mme Hélène APCHAIN, avocate.

Le commissaire-enquêteur recevra le public les :

• **Mercredi 19 décembre 2018 de 14h à 17h, en Mairie de L'HUISSERIE, 2 rue du Maine, 53970 L'HUISSERIE**

• **Samedi 5 janvier 2019 de 9h à 12h, en Mairie de L'HUISSERIE, 2 rue du Maine, 53970 L'HUISSERIE**

• **Lundi 14 janvier 2019 de 9h à 12h, à l'Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié, 53000 LAVAL**

• **Vendredi 18 janvier 2019 de 14h à 17h, en Mairie de L'HUISSERIE, 2 rue du Maine, 53970 L'HUISSERIE**

Organisation de l'enquête : Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la Mairie de L'HUISSERIE, 2 rue du Maine, à L'HUISSERIE, siège de l'enquête publique et à la Direction de l'urbanisme de LAVAL AGGLOMERATION - Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié, à LAVAL - pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet de LAVAL AGGLOMERATION (<http://www.agglo-laval.fr>) pendant toute la durée de l'enquête.

Toute personne peut à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de M. le Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Le public pourra prendre connaissance du dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'HUISSERIE, 2 rue du Maine, à L'HUISSERIE et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête déposé en Mairie de L'HUISSERIE et à la Direction de l'urbanisme de LAVAL AGGLOMERATION - Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié, à LAVAL - ou bien les adresser au

commissaire-enquêteur par écrit à : LAVAL AGGLOMERATION, Mme le commissaire-enquêteur, Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié, CS 60809, 53008 LAVAL cedex, ou par voie électronique à l'adresse suivante : lavalagglo@agglo-laval.fr (dans ce cas, noter en objet du courriel "Observations PLU L'HUISSERIE pour commissaire-enquêteur"). Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site de LAVAL AGGLOMERATION ci-dessus mentionné. Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'incident informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 méga octets. Si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriers électroniques précédents.

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de LAVAL AGGLOMERATION, Direction de l'urbanisme de LAVAL AGGLOMERATION - Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié, à LAVAL - en la personne de M. Arnaud CLÉVEDE. Téléphone du secrétariat de la direction de la planification urbaine : 02.43.49.46.72.

À l'issue du délai d'enquête : Le registre d'enquête sera clos par le commissaire-enquêteur. Il disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au tribunal administratif de NANTES et au Président de LAVAL AGGLOMERATION le dossier d'enquête avec son rapport dans lequel figure ses conclusions motivées, en précisant, si elles sont favorables, défavorables sous réserves ou défavorables. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée au Préfet du Département de la Mayenne par le Président de LAVAL AGGLOMERATION.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de L'HUISSERIE et à la Direction de l'urbanisme de LAVAL AGGLOMERATION - Hôtel communautaire, 1 place du Général-Ferrié, à LAVAL - pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les pièces du dossier éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur seront soumis à l'approbation du Conseil Communautaire et préalablement soumises pour avis au Conseil municipal de L'HUISSERIE par application de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

OUEST FRANCE

Mercredi 26 décembre 2018

Avis administratifs

LAVAL AGGLOMERATION
Commune de L'HUISSERIE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par arrêté en date du 18 septembre 2018, le président de Laval Agglomération a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie.

La modification a, notamment, pour objet de :

- créer un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UAcy), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- modifier le règlement écrit de la zone UA ;
- écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de hauteur des constructions (article 10) ;
- écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de stationnement (article 12) ;
- écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière d'espaces libres (article 13).

L'enquête publique se déroulera pendant une période de 31 jours consécutifs du mercredi 19 décembre 2018 à 14 h 00 au vendredi 18 janvier 2019 à 17 h 00.

Les pièces du dossier pourront être consultées par le public en mairie de L'Huisserie et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié à Laval.

Horaires d'ouverture, Direction de l'urbanisme, Laval Agglomération : du lundi au vendredi de : 9 h 00 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 00.

Horaires d'ouverture, mairie de L'Huisserie : le lundi de 14 h 00 à 18 h 00, du mardi au vendredi de 8 h 30 à 12 h 00 et de 14 h 00 à 18 h 00, le samedi de 9 h 00 à 12 h 00.

Par une décision du 2 octobre 2018, M. le Président du tribunal administratif de Nantes a désigné en qualité de commissaire enquêteur Mme Hélène Apchain, avocate.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de L'Huisserie, 2, rue du Maine, 53970 L'Huisserie, les :

- mercredi 19 décembre 2018, de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de L'Huisserie, 2, rue du Maine, 53970 L'Huisserie ;

- samedi 5 janvier 2019, de 9 h 00 à 12 h 00, en mairie de L'Huisserie, 2, rue du Maine, 53970 L'Huisserie ;

- lundi 14 janvier 2019, de 9 h 00 à 12 h 00, à l'hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié, 53000 Laval ;

- vendredi 18 janvier 2019, de 14 h 00 à 17 h 00, en mairie de L'Huisserie, 2, rue du Maine, 53970 L'Huisserie.

Organisation de l'enquête : les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de L'Huisserie, 2, rue du Maine, à L'Huisserie, siège de l'enquête publique et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié, à Laval, pendant 31 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Le dossier d'enquête publique sera également disponible sur le site internet de Laval Agglomération (<http://www.agglo-laval.fr>) pendant toute la durée de l'enquête.

Toute personne peut à sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de M. le Président de Laval Agglomération.

Le public pourra prendre connaissance du dossier de modification n° 2 du Plan local d'urbanisme (PLU) de L'Huisserie, 2, rue du Maine, à L'Huisserie et consigner éventuellement ses observations, propositions et contrepropositions sur le registre d'enquête déposé en mairie de L'Huisserie et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié, à Laval, ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à : Laval Agglomération, CS 60809, 53008 Laval cedex, ou par voie électronique à l'adresse suivante : lavalagglo@agglo-laval.fr (dans ce cas, noter en objet du courriel « observations PLU L'Huisserie pour commissaire enquêteur »).

Les observations reçues par voie électronique seront mises en ligne sur le site de Laval Agglomération ci-dessus mentionné. Il est précisé qu'afin de ne pas créer d'incident informatique, le poids des courriels ne pourra excéder 10 méga octets. Si les courriels dépassent ce poids, il est possible de les transmettre en plusieurs parties numérotées et bien identifiées afin de pouvoir effectuer leur rattachement avec les courriers électroniques précédents.

Des informations sur le projet soumis à enquête publique peuvent être demandées auprès de Laval Agglomération, Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié, à Laval, en la personne de M. Arnaud Clévede. Téléphone du secrétariat de la Direction de la planification urbaine : 02.43.49.46.72.

À l'issue du délai d'enquête : le registre d'enquête sera clos par le commissaire enquêteur. Il disposera d'un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au tribunal administratif de Nantes et au président de Laval Agglomération le dossier d'enquête avec son rapport dans lequel figure ses conclusions motivées, en précisant, si elles sont favorables, défavorables sous réserves ou défavorables. Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de la Mayenne par le président de Laval Agglomération.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de L'Huisserie et à la Direction de l'urbanisme de Laval Agglomération, hôtel communautaire, 1, place du Général-Ferrié, à Laval, pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les pièces du dossier éventuellement modifiées pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur seront soumis à l'approbation du conseil communautaire et préalablement soumises pour avis au conseil municipal de L'Huisserie par application de l'article L.5211-57 du Code général des collectivités territoriales.

CADRE DE VIE



Îlot des sources

Le programme se dessine

Le projet consiste à **densifier le centre bourg** et à l'**adapter** ainsi à la taille de la commune qui progressivement tend vers les 5000 habitants.

L'îlot, d'une surface de **2000 m²** environ, fera l'objet d'un programme de construction de **logements et de cellules commerciales** au rez-de-chaussée.

L'opérateur Immobilier retenu, Méduane Habitat, a déjà lancé un appel à candidature afin de choisir l'architecte urbaniste. Ce choix se réalise dans le cadre d'un « concours d'architecte », le lauréat sera connu en fin d'année.

L'**enjeu architectural** est très important pour la commune, l'immeuble bordera la rue du Bois et devra s'inscrire dans les lignes actuelles : modernes tout en conservant l'identité de la commune (pierres apparentes, etc.).

Un programme mixte de logements et de commerces

L'opération devra accueillir des commerces en rez-de-chaussée pour environ 800 m² qui seront disponibles à la vente. À ce jour, plusieurs commerçants se sont fait connaître pour acquérir des cellules. Environ 800 m² sont encore disponibles à la vente.

Environ **15 logements seront dédiés au locatif social et 15 autres seront disponibles à la vente**. Il s'agit là d'une opportunité pour ceux qui aimeraient trouver un appartement de qualité avec ascenseur au centre de L'Huisserie.

Côté **stationnement**, il est prévu un parking souterrain ainsi que du stationnement minute à proximité des commerces.

Les études débuteront début 2019, puis les travaux de déconstruction et de construction pourraient être entamés **fin 2019 – début 2020**.

Si vous êtes intéressé par un appartement ou une cellule commerciale, n'hésitez pas à prendre contact avec la mairie : 02.43.91.48.20.

Le déploiement des compteurs Linky a commencé

C'est Enedis (anciennement ERDF), gestionnaire de réseau de distribution, qui se charge du remplacement des 35 millions de compteurs électriques en France. La pose du compteur Linky est totalement gratuite et assurée par la société FA Energie (FAINHAS). Ses agents disposent d'une carte professionnelle.

Il n'y a pas de changement d'abonnement ou d'offre tarifaire. Il convient de distinguer Enedis qui est propriétaire du réseau et les fournisseurs d'électricité.

Chaque abonné a reçu ou recevra un courrier d'information à ce sujet.

Le nouveau compteur Linky permet de moderniser le réseau et de dépanner plus rapidement pour les consommateurs.

Pour toute question, Linky est à votre disposition au n° vert 0 800 054 659



Lotissement de la Perrine

Les travaux de viabilisation de la trémie tranche ont pris fin en juin. La commercialisation des 37 parcelles disponibles à la vente a débuté en septembre. Il s'agit de la dernière tranche de ce nouveau quartier. Il est donc nécessaire de préparer l'avenir afin de répondre aux demandes d'achat de terrains dans les années à venir. Une extension vers le sud est en préparation avec une route structurante qui reliera le rond-point du Tertre à celui de la Perrine. Cette opération d'aménagement est programmée dans le PLU pour les 10 prochaines années.



Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Rappelons que le PLUi, qui remplacera le PLU propre à notre commune dans le courant de l'année 2020, est le document d'urbanisme commun aux 20 communes actuelles de Laval Agglomération.

Autant dire que son élaboration nécessite dans un 1^{er} temps de très nombreuses études, préalables afin de déterminer ce qui existe, ainsi que les perspectives afin d'harmoniser les règles applicables tout en tenant compte des situations propres à la ville de Laval, et aux communes de la 1^{re} et de la 2^e couronne.

Un diagnostic a été effectué fin 2016 avant de démarrer en 2017 l'étude du projet en vue de l'élaboration du PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) qui fixe les lignes directrices du futur PLUi en conformité avec le SCoT (Schéma de Cohérence territoriale) des pays de LAVAL et de LOIRON adoptés en janvier 2014 et le PLH (Plan Local d'Habitation) 2011-2018 en cours de mise à jour pour la période 2019-2024.

Au printemps 2017 le PADD a fait l'objet d'une présentation dans chacune des 20 communes avant d'être validé en Conseil Communautaire ; il manifeste 3 ambitions fortes à savoir :

- un territoire attractif et rayonnant
- un territoire solidaire et complémentaire
- un territoire au cadre de vie et au capital nature valorisé

Suite à l'adoption de ce plan, les élus ont eu à définir l'étendue et le positionnement des zones constructibles ainsi que le règlement applicable dans chacune des zones (habitations, agricoles, activités économiques, naturelles, loisirs et sports)

C'est suivi l'élaboration d'un règlement propre à chaque zone (activités autorisées, implantation des constructions, clôtures, matériaux autorisés...) ainsi que des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) fixant des règles spécifiques pour certaines zones déterminées.

Ce sont ces derniers points qui sont en cours d'étude et qui sont sur le point d'être validés.

Sept réunions publiques de présentation sont prévues courant octobre 2018 avant que le Conseil Communautaire arrête le PLUi qui sera alors, en cas de vote positif, soumis aux Personnes Publiques Associées entre décembre 2018 et avril 2019.

Une enquête publique sera alors effectuée dans chaque commune durant 1 mois (mai/juin 2019) et ce afin de permettre à chacun de faire ses observations sur le projet.

Une synthèse du rapport d'enquête sera alors effectuée avec intervention d'un comité de pilotage chargé d'apporter au dossier définitif les modifications nécessaires.

Et c'est en octobre-novembre 2019 que le Conseil Communautaire sera amené à se prononcer sur l'approbation du PLUi.

ANNEXE N°8

19/12/2018

Ilot des sources : enquête publique - modification du PLU - Mairie de L'Huisserie

Ilot des sources : enquête publique - modification du PLU

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie pendant une durée de 31 jours, du 19 décembre 2018 à 14 heures au 18 janvier 2019 à 17 heures inclus.

La modification a, notamment, pour objet :

- la création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- la modification du règlement écrit de la zone UA : écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;

écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13).

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre propositions écrites et orales : à la Mairie de L'Huisserie aux dates et horaires suivants :

- mercredi 19 décembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00, • samedi 5 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00, • vendredi 18 janvier 2019 de 14 h 00 à 17 h 00,

au siège de Laval Agglomération, à l'Hôtel communautaire à la date et aux horaires suivants : • lundi 14 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00.

Pour plus de renseignements (rubrique : PLU L'Huisserie) :

<http://www.agglo-laval.fr/politiques-publiques/amenagement-et-urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-3770.html> [<http://www.agglo-laval.fr/politiques-publiques/amenagement-et-urbanisme/plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-3770.html>]

Météo

Météo L Huisserie

Pratique

- [Nous Contacter](#)
- [Horaires services](#)
- [Menus restaurant scolaire](#)
- [Plan de la commune](#)
- [Horaires TUL \(transport collectif\)](#)
- [Numéros du "BiL"](#)
- [Anciens numéros du P'tit Journal](#)

Agenda

- [Les prochains conseils municipaux](#)
- [Marché de Noël de L'Huisserie : vendredi 14 décembre 2018](#)

Travaux

- [La Perrine](#)

ANNEXE N°9

19/12/2018

L'Huisserie sur Twitter : "Lien vers les documents d'enquête (rubrique L'Huisserie) : <https://t.co/PFWgaPbNcr>"

L'Huisserie @lhuisserie · 17 déc.

ÎLOT DES SOURCES - ENQUÊTE PUBLIQUE sur la modification n°2 du PLU de L'Huisserie du 19/12/18 à 14 h au 18/01/19. La modification a pour objet la création d'un nouveau secteur dans la zone UA correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine

1

L'Huisserie @lhuisserie · 17 déc.

Permanences du commissaire enquêteur en mairie :

- mercredi 19/12/18 de 14 h à 17 h ;
- samedi 05/01/19 de 9 h à 12 h ;
- vendredi 18/01/19 de 14 h à 17 h .

et au siège de Laval Agglomération :

- lundi 14/01/19 de 9 h à 12 h.

1

L'Huisserie @lhuisserie

Lien vers les documents d'enquête (rubrique L'Huisserie) :

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU)
agglo-laval.fr

00:24 - 17 déc. 2018

1

Ajouter un autre Tweet

<https://twitter.com/lhuisserie/status/1074580977085804544>

1/5

ANNEXE N°10

12/02/2018 (4) Ville de L'Huisserie

Ville de L'Huisserie

Gérer les publications Vue liste Vue grille

10 éléments à examiner

Intro

Ajoutez une courte bio pour vous présenter.
Ajouter une bio

Habitée à L'Huisserie, Pays De La Loire, France

Actualiser mes infos. Historique personnel

Journal À propos Amis 409 Photos Archiver Plus

Présentez ce qui est important pour vous en ajoutant des photos, des Pages, des groupes et bien plus

Créer une publication Événement manquant Photo/Vidéo Vidéo en direct

Exprimez-vous

Photo/Vidéo Identifier des... Humour/Acti...

Publications Gérer les publications Vue liste Vue grille

Ville de L'Huisserie 17 décembre, 09:19

ILOT DES SOURCES - ENQUETE PUBLIQUE

Il sera procédé à une enquête publique sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de L'Huisserie pendant une durée de 31 jours, du 19 décembre 2018 à 14 heures au 18 janvier 2019 à 17 heures.

La modification a, notamment, pour objet :

- la création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UAcy), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;
- la modification du règlement écrit de la zone UA : écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de hauteur des constructions (article 10) ;
- écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de stationnement (article 12) ;
- écriture de dispositions particulières pour le secteur UAcy en matière de d'espaces libres (article 13).

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, propositions et contre propositions écrites et orales à la Mairie de L'Huisserie aux dates et horaires suivants :

- mercredi 19 décembre 2018 de 14 h 00 à 17 h 00 ;
- samedi 5 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- vendredi 18 janvier 2019 de 14 h 00 à 17 h 00.

au siège de Laval Agglomération, à l'Hôtel communautaire à la date et aux horaires suivants :

- lundi 14 janvier 2019 de 9 h 00 à 12 h 00.

Pour plus de renseignements (rubrique : PLU L'Huisserie) :

AGGLO-LUWL.FR

Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

En poursuivant votre navigation sur ce site, vous acceptez l'utilisation de cookies vous permettant de bénéficier d'une navigation adaptée à vos usages...

J'aime Commenter Partager

Votre commentaire... Discussion instantanée (20)

<https://www.facebook.com/profile.php?id=100011795683165&ref=bookmarks>

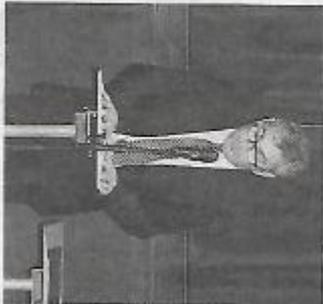
1/2

Laval Agglomération

Ouest-France
 Mercredi 16 janvier 2019

À la recherche « d'un 3^e médecin, voire d'un 4^e »

L'Huisserie – Au cours de ses vœux, après un hommage rendu à Hervé Delalande, le maire a dressé un panorama des projets et des besoins de la commune.



Jean-Marc Bourhours présente ses vœux à la population.

© Ouest-France



Une salle de l'Espèce du Maine bien remplies.

© Ouest-France

Vendredi soir, le maire Jean-Marc Bourhours et le conseil municipal ont présenté leurs vœux à la population venue en nombre à l'Espèce culturelle du Maine. L'édile a rappelé, non sans émotion, la disparition dans un accident d'avion d'Hervé Delalande, adjoint, en novembre dernier, rendant en quelques lignes, un profond hommage à la personnalité du disparu, rappelant « son humour et sa bonne humeur ».

En première partie, Jean-Marc Bourhours a évoqué les projets éducatifs, culturels, sportifs en soulignant que « L'Huisserie, ville de 4 427 habitants au recensement 2018 était une

commune culturellement et sportivement dynamique ». Au chapitre santé, le maire a annoncé qu'à la suite du « départ des deux médecins libéraux de la commune en 2018, la commune, alertée par l'inquiétude des administrés par ce manque, avait cherché et recruté à ce jour deux médecins employés par la commune. La recherche d'un 3^e médecin, voire d'un 4^e état d'actualité pour 2019, ainsi qu'une secrétaire médicale, »

Unité de méthanisation : le projet « pas rejeté »
 Il a été question de l'aménagement et

de la densification du centre-ville. Le programme de l'lot des Sources prévoit un projet immobilier composé de deux bâtiments reliés entre eux, avec au rez-de-chaussée, 700 m² de surfaces commerciales, ainsi que 15 logements destinés à la location et 15 appartements en accession.

Le quartier de La Perrine voit la poursuite de la commercialisation des 37 parcelles individuelles constituant la 3^e tranche, dont 20 ont déjà été réservées. Un nouveau programme d'habitat va voir le jour dans les années à venir « Il est ainsi nécessaire de procéder à de nouvelles acquisitions foncières au sud de La Perrine

ne au lieu-dit Le Fougeray. Le projet de l'unité de méthanisation sur la route de Bonne n'est pas rejeté, aux porteurs du projet de trouver un secteur plus approprié », souligne l'édile. 2019, verra aussi la poursuite de l'acquisition du foncier, l'aménagement du centre-ville, la préparation d'un programme de transition énergétique et d'organisation de l'école élémentaire et la consolidation de la mise en œuvre du projet culturel de la médiathèque, des investissements pour la mise à niveau du patrimoine aux alentours de 300 000 € par an, « à condition de tenir une capacité d'auto-financement suffisante ».

Département de la MAYENNE

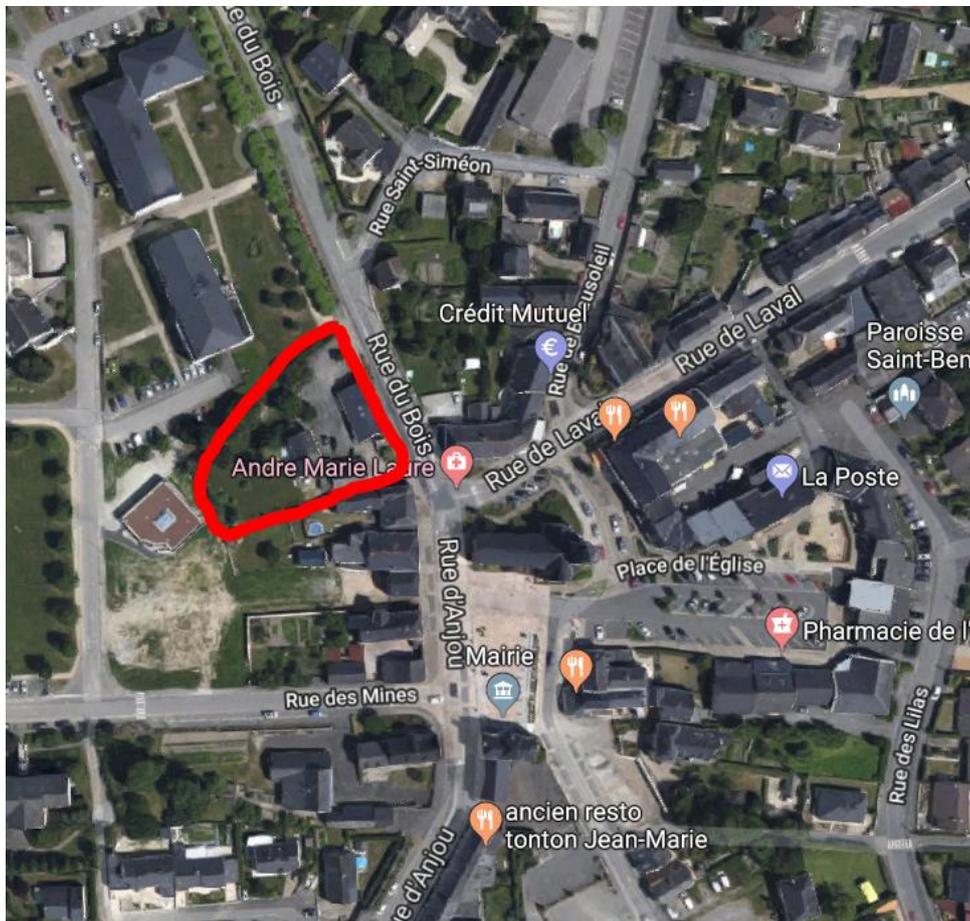
Commune de L'Huisserie

ENQUETE PUBLIQUE

N°E18000258/44

Portant sur un projet de modification n°2 du Plan local d'urbanisme sur le territoire de la commune de L'Huisserie

Ayant eu lieu du Mercredi 19 décembre 2018 à 14h00 au Vendredi 18 janvier 2019 à 17h00 à L'Huisserie.



CONCLUSIONS ET AVIS (PARTIE II)

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mme Hélène APCHAIN

I] INTRODUCTION RECAPITULATIVE :

1- LE CADRE LEGAL

1.1 Cadre juridique et réglementaire du projet

Le projet est concerné par:

- le code de l'urbanisme ;
- l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 par lequel le Préfet de la Mayenne a validé la modification des statuts de la Communauté d'agglomération de Laval portant sur la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et de tout document en tenant lieu;
- l'arrêté n°124/2018 du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de l'huissierie.

1.1.1 Présentation du contexte réglementaire du projet

Le conseil municipal de L'Huisserie a, par une délibération en date du 24 octobre 2008, acté de la mise en œuvre d'un Plan local d'Urbanisme (PLU) afin de répondre aux nouveaux enjeux du renouvellement urbain et du développement durable.

Le PLU de la commune de L'Huisserie a été approuvé par une délibération du conseil municipal en date du 25 janvier 2013.

La commune de L'Huisserie a été membre du district urbain de Laval créé en 1963, lequel a été remplacé par la communauté de communes du Pays de LAVAL en 1993 laquelle est devenue la Communauté d'agglomération de Laval en 2001. Cette communauté a adopté le nom de Laval Agglomération en 2002.

Au regard des statuts de Laval Agglomération et de l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2015 par lequel le Préfet de la Mayenne a validé la modification des statuts de la Communauté d'agglomération de Laval portant sur la prise de compétence en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et de tout document en tenant lieu, celle-ci est compétente en matière d'urbanisme et c'est donc elle qui a été sollicitée pour engager la procédure de la présente modification du PLU de L'Huisserie.

Le conseil municipal, par délibération du 30 mai 2018, a sollicité auprès de Laval Agglomération l'engagement de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

Par un arrêté n°124-2018 en date du 18 septembre 2018, Monsieur François ZOCCHETTO, président de Laval Agglomération a décidé de la mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du PLU de L'Huisserie

Il convient ici de préciser:

- que la Communauté d'agglomération de LAVAL-AGGLOMÉRATION est en train d'adopter un PLUi qui devrait être approuvé en 2019. Ce PLUi une fois adopté, remplacera le PLU de la Commune de L'Huisserie;

-que le PADD de ce PLUi a été approuvé le 13 novembre 2017;

-que le PLU de la commune de L'Huisserie doit être conforme aux documents d'urbanisme qui lui sont supérieurs.

1.1.2 Présentation de la procédure de modification

Un plan local d'urbanisme peut être révisé, modifié voire être mis en compatibilité par déclaration de projet.

L'arrêté n°124/2018 en date du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération prescrit une modification n°2 du Plan local d'urbanisme de l'huisserie en considérant : *"qu'en vertu de l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme peut être utilisée en ce sens où elle n'a pas pour objet de :*

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances"*

Il dispose dans son article 1er que : *"La mise en œuvre de la procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de L'Huisserie est engagée en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :*

- *création d'un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}), correspondant au périmètre d'un projet de densification urbaine ;*
- *modification du règlement écrit de la zone UA :*
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de hauteur des constructions (article 10) ;*
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de stationnement (article 12) ;*
 - écriture de dispositions particulières pour le secteur UA_{cv} en matière de d'espaces libres (article 13) » (cf. Annexe n°3) .*

Il s'agit de la procédure de modification de droit commun.

1.2 Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique

La présente enquête publique est soumise au/à la :

-code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants;

-code de l'urbanisme notamment les articles L.153-53 et suivants;

-loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000;

-décret n°85-453 du 23 avril 1985 pris pour application de la loi du 12 juillet 1983;

-décret 2011-2018 du 29 décembre 2011.

2- LE PROJET

La commune de L'Huisserie tend progressivement vers les 5000 habitants.

Dans ce contexte, la commune veut faciliter la requalification de son centre-bourg notamment par la construction d'un bâtiment de 4 étages sur plusieurs parcelles situées rue du Bois, jouxtant la place de l'Eglise, et intitulé l'Îlot des Sources.

Il ressort du Bulletin d'information de L'Huisserie n°70 en date d'octobre 2018 que cet immeuble sera d'une surface de 2000 m² environ avec au rez-de-chaussée, 800 m² environ dédiés à accueillir des commerces, les étages supérieurs accueilleront 30 logements collectifs locatifs et en accession. Un parking souterrain est prévu ainsi qu'un stationnement minute.

Le Maître d'ouvrage sera Méduane Habitat, constructeur et aménageur urbain. Un concours d'architecte a été organisé.

Le terrain qui devra donc accueillir ce bâtiment se trouve dans la zone UA du Plan local d'urbanisme de la commune de L'Huisserie

La zone UA du règlement actuel est définie comme « *centre-bourg ancien, ou se concentrent des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et d'artisanat, ainsi que toutes les activités urbaines compatibles entre elles et avec la capacité des équipements existants. Les bâtiments sont implantés en majorité en ordre continu et à l'alignement des voies. L'urbanisation de la zone se réalise suivant les orientations d'aménagement éventuelles, conformément aux dispositions règlementaires afférentes et dans le respect du PADD.* » (cf. Pièce n° 2 du dossier d'enquête format papier- notice de présentation page 10 et sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>)).

Or, les dispositions de la zone UA du règlement actuel apparaissent contraignantes en matière de hauteur, de normes de stationnement ainsi qu'en part d'espaces libres au sein des constructions, elles ne permettent pas en l'état l'édification de l'immeuble ci-dessus décrit.

La présente modification a donc pour objet de créer un nouveau secteur dans la zone UA (le secteur UA_{cv}) qui sera soumis à une réglementation particulière en matière de hauteur des constructions, de stationnement, d'espaces libres.

A l'heure actuelle, l'article UA10 : Hauteur des constructions du règlement dispose que « *b) H2 : hauteur maximale de la construction : 15 m* » (cf. Pièce n°2 du dossier d'enquête publique format papier -notice de présentation page 10 et sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Le projet de modification prévoit d'insérer au règlement la disposition suivante : « *UA10.6 : Disposition particulière pour le secteur UA_{cv} : hauteur maximale de la construction : 20 m* ».

L'article UA12 : stationnement dispose actuellement que : « *Il est exigé au minimum : Habitat collectif : Une place et demi de stationnement par logement* ».

Le projet de modification prévoit d'insérer au règlement la disposition suivante : « *Disposition particulière pour le secteur UA_{cv} : Il sera prévu 1 place par logement* ».

Enfin, l'article UA 13 : Espaces libres et plantations dispose que « UA13.2 : Espaces verts – Plantations

a) Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible.

b) Espaces libres : Pour les lotissements et groupes d'habitation, les espaces libres font l'objet d'un traitement qualitatif. Ils sont intégrés au fonctionnement du projet et plus généralement servent le projet urbain global en permettant notamment une mutualisation des espaces, des stationnements, une continuité des espaces verts, des cheminements. Pour toutes les zones urbaines et à urbaniser, l'augmentation de l'imperméabilisation doit être maîtrisée. C'est pourquoi un coefficient d'espaces libres (ou espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantés de végétaux adaptés à l'environnement, de façon à garantir le bon aspect des lieux, à concurrence d'au moins : 20% de la surface totale en zone Ua.

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joints de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espace libres ».

Le projet de modification prévoit d'insérer au règlement la disposition suivante : «Disposition particulière pour le secteur UAcv : Article non règlementé ».

3-LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes:

- Arrêté n°124/2018 du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de L'Huisserie;

-Arrêté n°132/2018 du 22 octobre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)-Commune de L'Huisserie (arrêté d'ouverture d'enquête);

-Délibération du conseil municipal en date du 30 mai 2018 n°2018-UTV-05-04 concernant le plan local d'urbanisme : demande de modification du règlement à Laval Agglomération;

-Notice de Présentation de CITADIA sur la Modification n°2 du PLU de la commune de l'huissierie de novembre 2018;

-Modification n°2-Pièces modifiées-Règlement de novembre 2018;

- Modification n°2-Pièces modifiées-Plan de zonage de novembre 2018;

-Avis de la Chambre de l'agriculture du 21 novembre 2018;

-Avis de la Direction des Infrastructures du Conseil départemental de la Mayenne du 28 novembre 2018;

-Avis de la Direction départemental des territoires en date du 11 décembre 2018;

-Avis du Service mobilité de Laval Agglomération en date du 14 décembre 2018;

- Registre d'enquête publique relatif à la Modification n°2 du PLU de L'Huisserie;

- Avis d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a versé au dossier papier:

-les avis de première et seconde parution dans le Ouest-France et le Courrier de la Mayenne;

-La décision n°E18000258/44 du 02/10/2018 du Tribunal administratif de NANTES la désignant Commissaire enquêteur pour cette enquête publique.

Le Commissaire enquêteur a établi une liste des pièces versées au dossier d'enquête.

3.2 Avis des personnes publiques associées et consultées

Au regard de l'annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement, le projet de l'enquête publique n'était soumis ni à évaluation environnementale, ni à un examen au cas par cas. En conséquence, la Mission régionale d'autorité environnementale des Pays de la Loire n'a pas donné d'avis.

La chambre d'agriculture de la Mayenne a estimé qu'elle n'avait pas « *d'observations particulières à émettre* » (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir aussi les observations PPA mises en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

Le Service Mobilités de la DGA aménagement et environnement de la Communauté d'agglomération de LAVAL AGGLOMÉRATION a renvoyé à M. CLEVEDE le 14 décembre 2018 copie de sa lettre en date du 15 novembre 2018 en y apposant la mention suivante « *pas d'observation pour le transport* » (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier).

La direction départementale des territoires de la Préfecture de la Mayenne (ci-après la DDT 53) a émis un avis en date du 11 décembre 2018 (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir aussi les observations Etat mises en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>) dans lequel figure plusieurs observations:

Une première observation relative au respect du PADD du PLU de L'Huisserie pose le constat suivant : « *le rapport de présentation (du PLU de L'Huisserie) précise en page 144 que : les futures constructions de la zone Ua devront respecter un gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central* ».

Il s'avère que les modifications volumétriques proposées aussi bien la hauteur (20 mètres contre 10 mètres en façade) que la densité (100% contre 80%) vont à l'encontre de l'orientation stratégique affichée précédemment et sont ainsi de nature à porter atteinte au PADD ».

Une deuxième observation qui semble découlée de la première est que « *La procédure de modification de droit commun utilisée ne paraît donc pas adaptée et présente une fragilité juridique* ».

Une troisième observation porte sur le fait que la modification ne serait pas suffisamment justifiée : « *En outre, le dossier de modification du PLU justifie insuffisamment les raisons qui le motivent et présente également des contradictions susceptibles de prêter le flan à contestation et fragilisant ainsi la procédure. Il s'avère que la construction d'un bâtiment de quatre étages constitue la seule justification de l'évolution des règles qui régissent le secteur UA sans en présenter les enjeux et les contraintes liées notamment au caractère du tissu urbain ancien du entre-bourg* ».

Après avoir fait ces constatations, la DTT 53 a suggéré : « *Afin de garantir la sécurité juridique de la procédure de modification, je vous suggère donc de compléter le dossier par une analyse architecturale et paysagère du centre-bourg et par une présentation des objectifs de l'évolution du PLU. [...] Je vous rappelle aussi que vous pouvez accompagner le projet de modification du PLU par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivant les articles L. 151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme [...] qui permettent de préciser les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère et d'insertion dans le cadre existant* » (cf. pièce n° 5 du dossier d'enquête publique exemplaire papier voir aussi les observations Etat mises en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>).

4. L'ORGANISATION ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 La désignation du Commissaire enquêteur et l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique

Par décision n°E18000258/44 en date du 2 octobre 2018 le premier Vice-Président du Tribunal administratif de Nantes, Hélène APCHAIN a été désignée Commissaire enquêteur pour cette enquête.

Par un arrêté n°132/2018 en date du 22 octobre 2018, M. François ZOCCHETTO, Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération, a fixé les modalités de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de L'Huisserie.

Celle-ci s'est déroulée du Mercredi 19 décembre 2018 à 14h00 au Vendredi 18 janvier 2019 à 17h00 soit une durée de 31 jours consécutifs.

4.2 La publicité

Le public a été informé de l'organisation, de la tenue et du projet soumis à l'enquête par les moyens suivants:

- quatre insertions dans les rubriques annonces légales du OUEST-FRANCE (les 5 et 26 décembre) et du COURRIER DE LA MAYENNE (les 6 et 27 décembre);
- quatre affiches portant avis d'enquête publique format A2 fond jaune dont deux placardées sur les panneaux d'annonce de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération et de la Mairie de L'Huisserie, une à l'accueil de l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération, une sur le futur secteur UAcv;
- trois diffusions sur le site de la Mairie de L'Huisserie (www.lhuisserie.fr) et les réseaux twitter et facebook;
- L'avis d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la Communauté d'agglomération de Laval Agglomération <http://www.agglo-laval.fr>.

L'article R. 123-11 du Code de l'environnement dispose que l'avis d'enquête, sous forme d'affiche et sous forme d'article paru dans les annonces légales doit être publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête en Mairie de L'Huisserie a été réalisé le 6 décembre 2018, l'avis d'enquête est paru dans la rubrique des annonces légales du courrier de la Mayenne à la même date soit moins de quinze jours avant le début de l'enquête, sur le nouveau secteur UAcv, l'affichage a été fait au moins 9 jours avant le début de l'enquête.

Malgré ces incidents, le Commissaire enquêteur estime que le public a été suffisamment informé de l'enquête publique et du projet puisque le jour même de l'ouverture de l'enquête publique, dès le début de sa première permanence à la Mairie de L'Huisserie, le Commissaire enquêteur a reçu une première visite.

4.3 Mise à disposition du dossier d'enquête publique et permanences du Commissaire enquêteur

Le dossier d'enquête publique en format papier a été mis à disposition pendant toute la durée de l'enquête à la Mairie de L'Huisserie, siège de l'enquête et à l'Hôtel communautaire de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération, aux jours et heures d'ouverture habituels.

Le dossier d'enquête publique en format numérique a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête sur un poste à la Communauté d'agglomération Laval Agglomération aux jours et heures d'ouverture et sur son site à l'adresse suivante <http://www.agglo-laval.fr>.

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le public pouvait déposer ses observations par écrit sur les deux registres d'enquête déposés à la Mairie de L'Huisserie et à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération, par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse postale de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération et par courrier électronique à l'adresse laval-agglo@agglo-laval.fr en précisant en objet du courriel "observations PLU L'Huisserie pour commissaire enquêteur".

Le Commissaire enquêteur a tenu quatre permanences de trois heures chacune:

- au siège de l'enquête publique:

-le Mercredi 19 décembre 2018 de 14h à 17h;

-le Samedi 5 janvier 2019 de 9h à 12h;

-le Vendredi 18 janvier 2019 de 14h à 17h.

- à l'Hôtel communautaire de Laval Agglomération:

-le Lundi 14 janvier 2019 de 9 h à 12 h.

4.4 Les observations du public, les questions complémentaires du Commissaire enquêteur et le mémoire en réponse

Pendant les 31 jours d'enquête, le dossier mis à disposition du public à la Mairie de L'Huisserie a été consulté par cinq personnes, parmi ces cinq personnes, trois ont écrit sur le registre:

➤ Monsieur Jean-Yves Le BALCH, domicilié à L'Huisserie n'a pas déposé d'observation mais il a écrit qu'il avait pris connaissance du dossier et du secteur concerné en consultant le plan de zonage. Il a voulu vérifier si le secteur où il habitait se trouvait impacté par l'objet de l'enquête publique. M. LE BALCH a pu situer sur ce plan le secteur où se trouvait son domicile, différent de celui concerné par l'enquête publique.

➤ Monsieur François-Michel PEULENS a déposé une observation où il exprime notamment:

-que l'urbanité du centre bourg dénature l'esprit convivial du village, ne contribue pas à l'harmonie ou l'esthétique d'un village, efface toute trace de son histoire, détruit l'âme du village et s'apparente à une déshumanisation;

-que le regroupement de commerces, services au même endroit génère des problèmes de circulation et de sécurité pour les usagers. Il estime que l'endroit choisi pour l'implantation du futur bâtiment ne convient pas: il se trouve sur l'artère principale près du rond-point que tout le monde emprunte. Il constate qu'aucune mesure n'est adoptée pour protéger les piétons et les cyclistes et qu'au contraire l'usage de la voiture est privilégié;

-qu'il est facile de s'autoriser à déroger à des règles qui défendaient l'architecture, l'usager sans prévoir les conséquences néfastes qui peuvent en découler;

-que de manière générale, la densification de centre-bourg n'arrête pas le grignotage sur les terres agricoles. Elle ne présente donc pas de grand intérêt.

➤ Mme Coline PERRIER habitant au 2 rue d'Anjou à L'Huisserie, voisine de la parcelle concernée par le projet, où elle exprime notamment :

-sa crainte sur la hauteur et le volume du futur bâtiment;

-son interrogation sur la valeur des maisons voisines après construction dudit bâtiment;

-sa crainte de voir les maisons aux alentours être préemptées pour construire à terme des bâtiments volumineux.

Le 24 janvier 2019, Monsieur Daniel GUERIN, Vice-Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération a signé le procès-verbal de synthèse

Le 29 janvier 2019, le commissaire enquêteur a reçu par voie postale le mémoire en réponse.

Dans ce mémoire, la Communauté d'agglomération Laval Agglomération apporte, aux observations déposées et aux questions complémentaires du Commissaire enquêteur, les réponses suivantes:

➤ concernant l'observation déposée par Monsieur François-Michel PEULENS, elle répond notamment que :

La commune de L'Huisserie compte 4213 habitants et qu'elle doit être considérée comme une ville et qu'elle appartient à la Ière couronne de la ville-centre Laval. Elle expose également que les différents documents d'urbanisme en vigueur posent des objectifs de croissance démographique et de production de logements, de mixité sociale et de diversité de l'offre de logement et que le respect de ces objectifs se traduit par des opérations de densification et de requalification urbaine. Elle répond sur le problème de circulation que la commune a œuvré pour la réduction de la circulation en centre-ville en multipliant les voies de circulation qui permettent de réduire les flux en centre-ville (voies de contournement, interdiction des poids lourds) et en créant une zone mixte de circulation apaisée, partagée entre les piétons et les autres usagers. Elle expose également que l'évolution de l'urbanisation a été accompagnée d'une restauration du bâti ancien et que la fontaine Saint Siméon sera mise en valeur dans l'aménagement de l'Îlot des Sources. Elle répond également que les aménagements de circulation seront confortés, qu'un espace partagé de 17 m de large avec des stationnements minutes sera créé le long de la rue des Bois. Elle rappelle que si les opérations de densification/requalification n'arrêtent pas la consommation de l'espace agricole, elles contribuent à son ralentissement et que les communes de Ière couronne doivent afficher des objectifs de production de logements à hauteur de 30% au sein de leur enveloppe urbaine.

➤ concernant l'observation déposée par Madame Coline PERRIER, elle répond notamment que :

Le réaménagement et la requalification du centre-ville de L'Huisserie fait l'objet de nombreuses opérations depuis plusieurs années qui permettent de répondre à une demande forte de la part des habitants et des personnes qui souhaitent s'installer sur le territoire de Laval Agglomération et qui s'intègrent dans un projet d'ensemble qui a permis de mener une réflexion globale en matière d'aménagement du secteur (services, commerces, logements, équipements, déplacements...).

Toutes ces opérations réalisées et à venir ont recherché et rechercheront la bonne intégration des nouvelles constructions avec le bâti traditionnel et que les cas précédents ont contribué à valoriser par ailleurs l'immobilier du secteur.

Elle répond également que la question de la préemption est hors cadre de la procédure de modification et que l'objectif de la commune est d'optimiser les dents creuses en valorisant les parcelles du centre-ville sur lesquelles les constructions ne présentent aucun intérêt patrimonial.

- Concernant les questions complémentaires du commissaire enquêteur, la Communauté d'agglomération Laval Agglomération a apporté les réponses suivantes :

-sur l'impact du projet de construction du bâtiment l'îlot des Sources sur la circulation routière et la sécurité des usagers (le Commissaire enquêteur a estimé que les voies de circulation adjacentes au site du projet -rue des bois et rond-point- étaient trop étroites pour absorber un trafic supplémentaire, pour accueillir des stationnements supplémentaires, pour permettre des livraisons. Il a soulevé aussi les problèmes d'accès aux piétons et aux cyclistes et a voulu connaître les aménagements envisagés pour assurer une circulation fluide et sécurisée): La Communauté d'agglomération Laval Agglomération a répondu que les nouveaux commerces locaux n'engendront pas de trafic supplémentaire significatif et qu'il est prévu d'élargir la rue des Bois par un espace de 17 m de largeur incluant des stationnements minutes. Des liaisons douces permettront l'accès aux futures commerces et de espaces de stationnement existent déjà à proximité place des enfants de l'An 2000;

-sur le choix de la procédure engagée pour modifier le Plan local d'urbanisme de la commune de L'Huisserie (le Commissaire enquêteur a relevé que la Direction départementale du Territoire de la Mayenne (DDT 53) dans son avis avait estimé que les modifications volumétriques proposées allaient à l'encontre de l'orientation stratégique du PADD du PLU de L'Huisserie et que la procédure de la modification utilisée ne paraissait pas adaptée et présentait une fragilité juridique. Le Commissaire enquêteur a exprimé dans cette question qu'il estimait qu'une autre procédure aurait pu être envisagée celle de la mise en compatibilité par déclaration de projet. Le Commissaire enquêteur a demandé les raisons du choix de la procédure de modification): La Communauté d'agglomération Laval Agglomération a répondu que:

- le projet de modification ne change pas les orientations définies par le PADD, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance la modification de droit commun a été retenue, ne permet pas d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier;

-qu'il répond précisément aux trois points de l'axe « Politique Urbaine » du PADD en ce sens où il contribue parfaitement, au renforcement de l'urbanité du centre bourg, à la densification du tissu aggloméré, à l'agglomération du tissu urbain.

Elle répond également que l'urbanité ne correspond pas au respect du tissu urbain historique et traditionnel mais bien à ce qui fait la ville et à sa consolidation et que le projet porté par la commune – en compatibilité avec les orientations du SCoT – repose donc sur l'ambition de faire de L'Huisserie une polarité urbaine structurante en tant que commune de la 1^{ère} couronne.

Pour elle, la procédure de modification de droit commun est la procédure appropriée pour le projet objet de cette modification.

-sur la hauteur du futur bâtiment et le respect de l'architecture du bâti historique du centre-bourg de L'Huisserie (Le Commissaire enquêteur a relevé, de la délibération du conseil municipal de L'Huisserie du 30 mai 2018, que deux conseillers avaient émis des doutes sur l'autorisation d'une hauteur supérieure dans la zone UA et, des observations, que le volume du bâtiment intriguait. le Commissaire enquêteur a voulu connaître les raisons du choix d'une hauteur de 20 m, si cette hauteur concernait la façade donnant sur la rue des Bois ou la façade arrière, si cette hauteur était due au dénivelé du terrain. Le Commissaire enquêteur a voulu savoir si la pompe/fontaine Saint-Siméon allait être conservée) La Communauté d'agglomération de Laval agglomération a répondu notamment que le respect du gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central n'est pas mis à mal. Il existe déjà dans le secteur des constructions R+3 + comble et R+4, que les hauteurs de constructions augmentent progressivement plus on s'éloigne de la place de l'Eglise. La règle des 20 m permet de prendre en compte le dénivelé du terrain et concernera la façade opposée à la rue des Bois. Enfin, elle précise qu'il y a une volonté d'être en capacité d'accueillir des logements accessibles à tous les étages comme c'est le cas pour les 25 logements des Lavoirs à proximité.

III] CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.-CONCLUSIONS MOTIVEES

1.1 - Sur le dossier soumis à l'enquête, la Direction départementale territoriale de la Mayenne dans son avis en date du 11 décembre 2018 a fait les observations suivantes:

« le rapport de présentation (du PLU de L'Huisserie) précise en page 144 que : les futures constructions de la zone Ua devront respecter un gabarit et des implantations qui prolongent la typologie du tissu central ».

Il s'avère que les modifications volumétriques proposées aussi bien la hauteur (20 mètres contre 10 mètres en façade) que la densité (100% contre 80%) vont à l'encontre de l'orientation stratégique affichée précédemment et sont ainsi de nature à porter atteinte au PADD. La procédure de modification de droit commun utilisée ne paraît donc pas adaptée et présente une fragilité juridique.

En outre, le dossier de modification du PLU justifie insuffisamment les raisons qui le motivent et présente également des contradictions susceptibles de prêter le flan à contestation et fragilisant ainsi la procédure. Il s'avère que la construction d'un bâtiment de quatre étages constitue la seule justification de l'évolution des règles qui régissent le secteur UA sans en

présenter les enjeux et les contraintes liées notamment au caractère du tissu urbain ancien du centre-bourg.

Afin de garantir la sécurité juridique de la procédure de modification, je vous suggère donc de compléter le dossier par une analyse architecturale et paysagère du centre-bourg et par une présentation des objectifs de l'évolution du PLU. [...]

Je vous rappelle aussi que vous pouvez accompagner le projet de modification du PLU par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivant les articles L. 151-6 et R. 151-6 du code de l'urbanisme qui permettent de préciser les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère et d'insertion dans le cadre existant ».

A la lecture de cet avis, le Commissaire enquêteur a étudié le PADD du PLU de la commune de L'Huisserie et a relevé que:

- que l'orientation stratégique 2.2.2 de ce PADD intitulé "*Le projet logements*" ne pose pas de limite de hauteur, de volume concernant les bâtiments de logement ;

-que dans les éléments de diagnostic de cette orientation le PADD expose que "*les dernières opérations, notamment celles dans la continuité du centre bourg, présentent des densités élevées (de 19 à 58 logt/h)*" et que "*L'Huisserie souhaite favoriser une diversification du parc de logements susceptible de répondre à ses objectifs de mixité sociale et générationnelle et à la mise en place de parcours résidentiels [...]* les objectifs du projet de logements sont: [...]*viser une densité importante de logements par hectare, [...]* définir les principes d'implantation des bâtiment dans un objectif d'économie d'espace et d'énergie" (cf. PADD du PLU de L'Huisserie page 11);

-que pour les principes du PADD, ce dernier dispose que : "*Le PLU retient un rythme de croissance du parc de 42 logements par an en conformité avec le PLH et le SCoT, le logement doit être pensé comme la matière première du projet urbain. Sa localisation, sa typologie, les densités développées doivent concourir à : Renforcer l'urbanité du centre bourg, [...]* densifier le tissu aggloméré, la densité globale minimale sera de 20 logt/h, [...]*Promouvoir le processus de renouvellement urbain en centre bourg [...]* Privilégier une offre résidentielle dans et en périphérie du bourg [...]*Développer une politique de logements en conformité avec [...]* le SCoT (rythme accru de développement)" (cf. PADD du PLU de L'Huisserie page 13).

A la lecture du PADD du PLU de la commune de L'Huisserie, le Commissaire enquêteur ne comprend pas en quoi les modifications apportées au PLU de L'Huisserie ne respecteraient pas l'orientation 2.2.2 de PADD et, en conséquence, en quoi elles lui porteraient atteinte.

Le Commissaire enquêteur a aussi lu les documents d'urbanisme supérieurs aux documents d'urbanisme de la commune de L'Huisserie à savoir le PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération approuvé le 13 novembre 2017 et le SCoT du Pays de Laval et de Loiron approuvé le 14 février 2014 et modifié le 22 février 2018.

A la lecture de ces documents, le Commissaire enquêteur a constaté que:

1) les PADD du PLUi de Laval Agglomération et du SCoT du Pays de Laval et de Loiron ne comportent aucune limite de hauteurs, de stationnement qui seraient contraires ou s'opposeraient aux modifications apportées au Plan local d'urbanisme de L'Huisserie;

2) la modification apportée au PLU de la commune de L'Huisserie qui vise à faciliter la requalification du centre bourg de la commune via un bâtiment de 4 étages qui se composerait de 30 logements et de commerces suivrait les orientations générales du PADD du PLUi de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération et du PADD du SCoT du Pays de Laval et de Loiron.

3) que cette modification obéirait aux prescriptions P4 et P5a et P7 du DOO du SCoT du Pays de Laval et de Loiron lesquelles s'imposent au PLU de L'Huisserie.

La prescription P4 expose que : "Les documents d'urbanisme communaux permettront et favoriseront le développement du pôle urbain central (Laval + première couronne)"; et qu'"ils devront [...] veiller à atteindre une densité moyenne au moins égale aux seuils définis (cf. Prescriptions P5a et P6a)"

La prescription P5a expose que: "Les documents d'urbanisme devront donner une priorité au comblement de l'enveloppe urbaine. [...] Un seuil minimal de logements à mobiliser au sein des espaces urbains existants est établi selon la répartition suivante :

Dans la première couronne, un seuil de 30% des développements résidentiels grâce au comblement de l'enveloppe urbaine, soit au moins 250 logements entre 2014 et 2016 et 1 380 logements entre 2017 et 2030 comprenant la mobilisation de logements vacants [...]"

La prescription P7 expose que : "[...] Les densités précisées en P5a et P6a sont les densités moyennes minimales à respecter [...] Le Schéma de Cohérence Territoriale établit un niveau de densité minimale pour le réinvestissement urbain à vocation résidentielle décliné selon les entités du territoire :

Secteurs Densité minimale

Laval 50 logements à l'hectare 1ère couronne 25 logements à l'hectare"

Le Commissaire enquêteur conclut de cette lecture que la modification du PLU de la commune de L'Huisserie qui a comme objectif de construire un bâtiment de 4 étages composé de 30 logements et de commerces n'est pas contraire aux PADD des documents d'urbanisme supérieure et répondrait même aux prescriptions du DOO du SCoT du pays de Laval et Loiron ci-dessus mentionnées.

1.2 - Le Commissaire enquêteur constate que la DDT 53, dans son avis, suggère de compléter le dossier par une analyse architecturale et paysagère du centre-bourg.

Le Commissaire enquêteur ne peut que constater qu'au regard de la procédure de modification retenue par l'autorité organisatrice de l'enquête publique, le dossier soumis à enquête est complet et que les modifications voulues ont été retranscrites dans le règlement écrit du PLU, dans le plan de zonage.

Le Commissaire enquêteur note également que la construction du bâtiment de l'Îlot des Sources fera l'objet d'une demande de permis de construire et que dans le cadre de cette demande, une étude paysagère devra être versée à cette demande et examinée par le service instructeur.

Le Commissaire enquêteur note aussi que le public sera informé de cette demande par voie d'affichage et toute personne intéressée pourra alors consulter le dossier de demande de permis de construire dont l'étude paysagère.

1.3- Le Commissaire enquêteur a aussi voulu savoir si des espèces protégées vivaient dans le centre bourg de la commune de L'Huisserie. Après avoir pris contact avec l'association Mayenne Nature Environnement, il s'avère que des Hirondelles de fenêtre et des Martinets noirs utilisent l'espace aérien du centre-bourg et sont classés comme espèces protégées par l'arrêté ministériel du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection. Toutefois, il n'est pas certain que ces espèces habitent et nidifient dans le nouveau secteur UAcv mais il semblerait qu'elles s'y alimenteraient et y circuleraient. On ne sait pas non plus si la modification de la hauteur de construction sur le secteur UAcv et l'objectif de cette modification (à savoir la construction du bâtiment) constituent ou non un risque d'impact négatif sur l'habitat, la nidification, le vol ou l'alimentation des ces espèces.

Dès lors, le Commissaire enquêteur ne peut qu'inviter la Communauté d'Agglomération Laval Agglomération, autorité organisatrice de l'enquête publique à se rapprocher de l'association Mayenne Nature Environnement pour vérifier avec plus de précision d'une part, si le nouveau secteur UAcv est effectivement un lieu d'habitat, de nidification, de vol, d'alimentation des Hirondelles de fenêtre, de Martinet noirs, de Chauves-souris voire d'autres espèces protégées et, d'autre part, si les travaux de construction puis le bâtiment pourraient impacter le mode de vie et de reproduction de ces espèces, étant aussi rappeler ici que l'association Mayenne Nature Environnement se tient à disposition pour trouver, le cas échéant, des aménagements qui permettraient de préserver l'habitat de ces espèces et qui pourraient s'intégrer au projet de construction du bâtiment.

2. -AVIS

Vu le code de l'environnement;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu l'arrêté n°124/2018 du 18 septembre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de l'huissierie;

Vu l'arrêté n°132/2018 du 22 octobre 2018 pris par le Président de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération ayant pour objet la prescription de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme (PLU)-Commune de l'huissierie;

Vu la a décision n°E18000258/44 du 2 octobre 2018 du Tribunal administratif de NANTES me désignant commissaire enquêteur pour cette enquête;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

Vu les mesures de publicité mises en œuvre;

Vu l'enquête publique qui s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du Mercredi 19 décembre 2018 à quatorze heures au Vendredi 18 janvier 2019 à dix-sept heures;

Vu le procès-verbal relatant les observations du public et les questions complémentaires du Commissaire enquêteur ainsi que le mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération Laval Agglomération;

Vu les conclusions motivées ci-dessus exposées,

J'émet un avis favorable sans réserves à la Modification n°2 du PLU de la commune de L'Huisserie telle que présentée au dossier soumis à l'enquête publique.

Fait à LAVAL, le 11 février 2019

A handwritten signature in blue ink, reading "H. Apchain", is written over a horizontal line.

Le commissaire enquêteur

Hélène APCHAIN