



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MAYENNE

ARRIVÉ LE

14 DEC. 2018

Direction départementale des territoires
Service aménagement urbanisme

Laval, le 11 DEC. 2018

Affaire suivie par : Denis Leroux
Courriel : denis.leroux@mayenne.gouv.fr
Tél. 02 43 67 88 30
Horaires d'ouverture :
du lundi au vendredi de 8h45 à 12h15 et de
13h30 à 17h00

Le directeur départemental des territoires

à

Monsieur le président de la communauté
d'agglomération de Laval
1 Place Général Ferrié
53000 Laval

Objet : avis sur le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Huisserie

Par courrier en date du 15 novembre 2018, vous m'avez communiqué pour avis le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de L'Huisserie qui a été prescrit par un arrêté du président de la communauté d'agglomération de Laval (CAL) du 18 septembre 2018. Cet arrêté vise une délibération du conseil municipal de L'Huisserie en date du 30 mai 2018 sollicitant la CAL pour engager cette procédure.

Ce projet de modification du PLU a pour objectif de faciliter la requalification du centre-bourg de L'Huisserie par la construction d'un bâtiment de quatre étages sur plusieurs parcelles jouxtant la place de l'église, constituant l'îlot des Sources et situées rue du Bois.

Les modifications consistent à créer un sous-secteur de la zone UA nommé UA_{cv} associé à une réglementation plus permissive permettant de ;

- ✓ doubler les hauteurs permises (hauteur maximale de 20 mètres contre 10 mètres en façade et 15 mètres de hauteur maximale en zone UA) ;
- ✓ réduire le nombre de place de stationnement imposé (1 place par logement pour l'immeuble concerné contre 1,5 place en zone UA) ;
- ✓ supprimer les dispositions liées aux espaces libres (20 % en zone UA).

Ce projet de modification du PLU appelle de ma part les observations suivantes.

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.

En outre, le dossier de modification du PLU justifie insuffisamment les raisons qui le motivent et présente également des contradictions susceptibles de prêter le flanc à contestation et fragilisant ainsi la procédure. En effet, 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 liés notamment au caractère du tissu urbain ancien du centre-bourg.

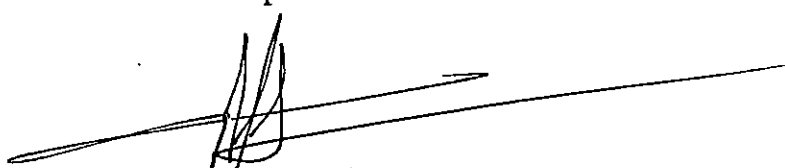
Afin de garantir la sécurité juridique de la procédure de modification, je vous suggère donc de compléter le dossier par une analyse architecturale et paysagère du centre-bourg et par une présentation des objectifs de l'évolution du PLU. Vous pourrez par la suite proposer des règles qui permettent une souplesse favorable au développement d'un urbanisme de projet, garantissant la qualité architecturale et patrimoniale du ou des projets à venir dans ce sous-secteur.

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.

Je vous invite donc à prendre en compte ces observations. Dans le cas inverse, il vous revient de joindre cet avis au dossier soumis à l'enquête publique.

La direction départementale des territoires se tient à votre disposition afin de vous apporter tout élément d'information complémentaire relatif aux observations exprimées.

Le directeur départemental des territoires



Alain Priol