L'HUISSERIE
Plan Local d'urbanisme

Modification n°2 – Notice de présentation

Arrêt de projet le 29.06.2012

Approuvé le 25.01.2013

Modification n°1 approuvée le 27.02.2014

Modification simplifiée n°1 approuvée le 14.11.2014

Novembre 2018

BORDEREAU DES PIECES

NOTICE DE PRESENTATION

PIECES MODIFIEES

SOMMAIRE

NOTICE DE PRESENTATION 2
PIECES MODIFIEES 2
1- Introduction *4*
1.1 Historique du PLU **4**
1.2 Objectifs de la modification **5**
1.3 Objet de la modification **7**
2- Présentation et exposé des motifs des evolutions *8*
2.1 Présentation de l'évolution **8**
2.2 Justification de l'évolution **8**
2.3 Exposé des changements apportes au plan de zonage **9**
2.4 Exposé des changements apportés au règlement de la zone UA **10**

1 - INTRODUCTION

1.1 HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Huisserie a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 janvier 2013.

Il résulte d'une délibération du Conseil Municipal datant du 24 octobre 2008, actant la mise en œuvre d'un PLU sur le territoire de la commune, afin de répondre aux nouveaux enjeux du renouvellement urbain et du développement durable.

Le PLU a fait l'objet d'une première modification adoptée en Conseil Municipal le 27 février 2014, afin de rectifier certaines erreurs de zonage, ainsi que d'une modification simplifiée adoptée en Conseil Municipal le 14 novembre 2014, dans le but d'apporter des précisions aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le projet de développement de la commune est structuré par plusieurs orientations inscrites au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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.

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 commerçante 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.

1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

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.

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.

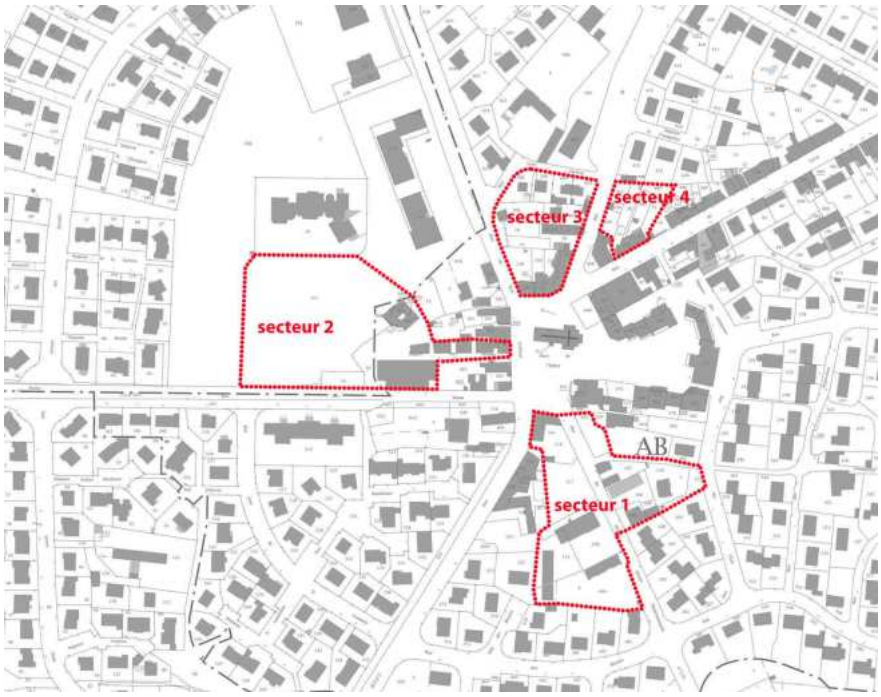
La présente modification vise donc à offrir plus de marge manœuvre à la construction de l'îlot des Sources.

Prévoyant la sélection du cabinet d'architecture en fin d'année 2018 et un dépôt de permis de construire dans le courant de l'année 2019, la bonne tenue du projet de construction ne coïncide pas avec la temporalité d'achèvement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). Il est donc nécessaire de mobiliser Laval Agglomération, compétente en matière d'urbanisme, afin de procéder à la modification du PLU de la commune de l'Huisserie.

Le projet de requalification du centre-bourg:

Le projet de construction de l'îlot des Sources s'inscrit dans une démarche de requalification du centre bourg, entamée en 2017 avec la construction du pôle santé à proximité directe du site de projet.

Le projet de requalification du centre-bourg vise à renforcer son rôle de centralité à l'échelle de la ville par des efforts de densification, ainsi que la promotion d'une mixité fonctionnelle.



Périmètre d'étude pour la requalification du centre-bourg
Source : CAUE de la Mayenne, 2016

Le bâtiment de l'îlot des Sources répond directement à l'ambition de requalification du centre bourg, à travers la création de plusieurs logements accompagnés d'une structure commerciale en rez-de-chaussée.

Pavillons concernés par le projet de renouvellement urbain – Vue depuis le pôle de santé sur l'église
Source : CAUE de la Mayenne, 2016

1.3 OBJET DE LA MODIFICATION

En vertu de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme et sous réserve des cas ou une révision s'impose en application de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, à savoir «*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 ».

Ne portant pas atteinte aux principes du PADD, ne réduisant pas d'espace boisé 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.

2 - PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES EVOLUTIONS

2.1 PRÉSENTATION DE L'ÉVOLUTION

Un nouveau secteur a été créé au sein de la zone UA, à savoir le secteur UAcv, portant des règles spécifiques en matière de hauteur des constructions (article 10), de normes de stationnement (article 12) ainsi que de règlementation des espaces libres (article 13).

2.2 JUSTIFICATION DE L'ÉVOLUTION

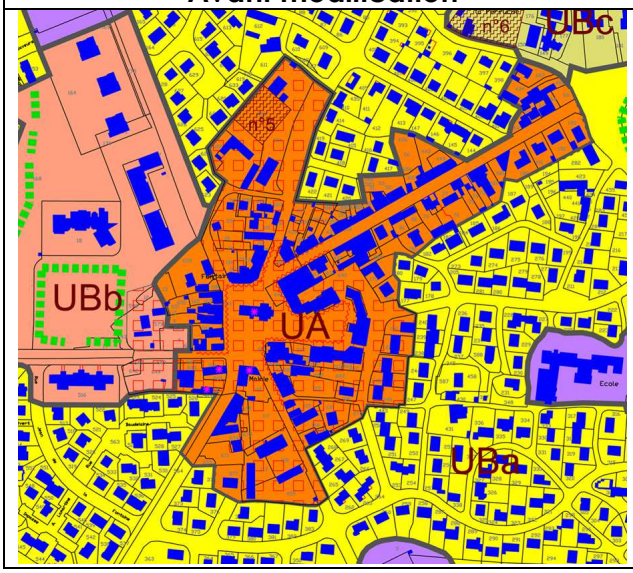
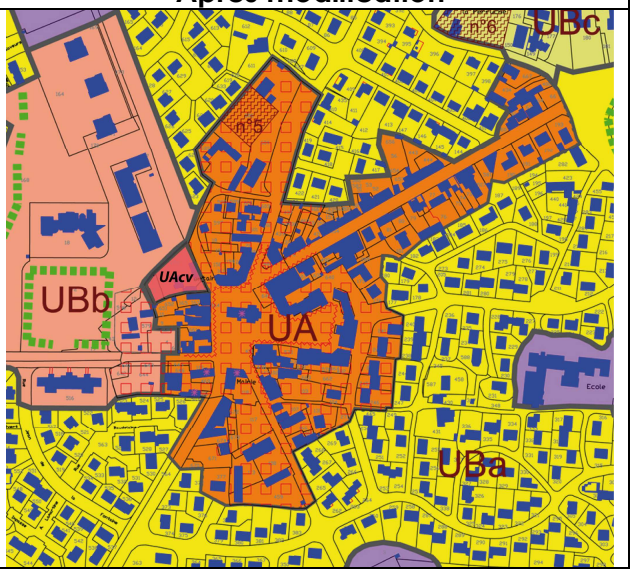
Cette nouvelle règlementation vise à faciliter la construction du bâtiment de l'îlot des Sources.

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* » (règlement zone UA, p.19), la zone UA du règlement actuel ne permet pas la construction de bâtiments de 4 étages.

Afin de respecter le caractère de tissu urbain ancien du centre-bourg, il est nécessaire de faire évoluer la règlementation de la zone via la création d'un secteur permettant de déroger aux règles de hauteur. De plus, la règlementation en vigueur impose plus d'une place de stationnement par logement pour l'habitat collectif, ce qui contraint fortement la réalisation du projet. Enfin, la part d'espaces libres à réserver au sein des constructions apparaît également rédhibitoire à la construction du bâtiment.

2.3 EXPOSÉ DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN DE ZONAGE

La requalification du centre-bourg nécessite la création d'un secteur (UAcv) au sein de la zone UA, présentant une règlementation plus permissive en matière de hauteur et d'emprise au sol, ainsi qu'en termes de normes de stationnement.

Avant modification	Après modification
	

2.4 EXPOSÉ DES CHANGEMENTS APPORTÉS AU RÈGLEMENT DE LA ZONE UA

	Avant modification	Après modification
Caractéristiques générales	**CARACTERISTIQUES GENERALES** Il s'agit du 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.	**CARACTERISTIQUES GENERALES** Il s'agit du 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. Le secteur UAcv porte sur une portion du centre-bourg, correspondant au périmètre du projet de construction de l'îlot des Sources.
Article UA10 : Hauteur des constructions	UA10.1 : Hauteur maximale : cf dispositions générales : - 2 définitions a) H1 : hauteur maximale de la façade : 10m b) H2 : hauteur maximale de la construction :15 m UA10.2 : Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée	UA10.1 : Hauteur maximale : cf dispositions générales : - 2 définitions a) H1 : hauteur maximale de la façade : 10m b) H2 : hauteur maximale de la construction :15 m UA10.2 : Constructions aux abords d'un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU. La hauteur maximale d'une construction édifiée

	sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé. UA10.3 : Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction. UA10.4 : Constructions de service public ou d'intérêt collectif : Les dispositions précédentes UC10.1 à UC10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. UA10.5 : Commerce en rdc : La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service.	sur une parcelle contiguë à un bâti recensé au titre du L 123.1.5-7 du CU, ne saurait être supérieure de plus de 3.5m à la hauteur maximale du bâti recensé. UA10.3 : Annexes : La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 m au point le plus haut de la construction. UA10.4 : Constructions de service public ou d'intérêt collectif : Les dispositions précédentes UC10.1 à UC10.3 ne s'appliquent pas aux constructions de service public ou d'intérêt collectif. UA10.5 : Commerce en rdc : La hauteur d'un étage droit en rez-de-chaussée, pour les constructions à vocation notamment d'habitat collectif, ne devra pas être inférieure à 3 m pour permettre éventuellement son changement de destination de logement en commerce ou service. UA10.6 : Disposition particulière pour le secteur UAcv : hauteur maximale de la construction : 20 m.
Article UA12 : Stationnement	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Il est exigé au minimum : Habitat collectif : Une place et demi de	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Il est exigé au minimum : Habitat collectif : Une place et demi de

	stationnement par logement. Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement. Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé. Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.	stationnement par logement. Habitat individuel : Deux places de stationnement par logement. Constructions à usage commercial, artisanal, bureau ou service : non réglementé. Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat. Disposition particulière pour le secteur UAcv : Il sera prévu 1 place par logement.
Article UA13 : Espaces libres et plantations	UA13.1 : EBC : Cf annexe en fin de règlement 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	UA13.1 : EBC : Cf annexe en fin de règlement 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 plantées 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.	espaces non imperméabilisés) maximal est préconisé pour chaque zone du PLU. Les espaces libres seront aménagés en et plantées 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. Disposition particulière pour le secteur UAcv : Article non règlementé.