

AVIS SUR LE PROJET DE MODIFICATION DE DROIT COMMUN^{n°1} DU PLUI DE LAVAL AGGLOMÉRATION AVANT APPROBATION

I -Présentation de la décision

Pour rappel, Laval Agglomération est compétente en matière de plan local d'urbanisme depuis le transfert voté le 29 juin 2015.

Le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Laval Agglomération a été approuvé par le conseil communautaire le 16 décembre 2019.

Par arrêté du 24 septembre 2020, le président de Laval Agglomération a prescrit l'engagement de la modification n° 1 du PLUi. . La pratique de la première année a permis de mettre en évidence des évolutions nécessaires, notamment du règlement écrit et graphique, afin de faciliter la compréhension de la règle, voire de modifier certains points de manière à mieux atteindre les objectifs poursuivis. Les réflexions engagées sur l'aménagement de secteurs d'aménagement entraînent également des évolutions de certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

La procédure de modification dite de droit commun se compose de 4 grandes étapes :

- 1 - le lancement de la procédure et le montage du dossier de modification,
- 2 - la notification du projet de modification aux personnes publiques associées (PPA) pour avis,
- 3 - l'organisation d'une enquête publique,
- 4 - et enfin, l'approbation du projet de modification qui tient compte des avis émis lors de la notification aux personnes publiques associées (PPA) et l'enquête publique.

La consultation des PPA et l'Enquête publique ont eu lieu. Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport et ses conclusions motivées le 30/08/2021. Un Comité de Pilotage s'est tenu le 15 juin 2021, ayant permis de formuler des réponses à ces avis et remarques.

Certaines modifications proposées concernent le territoire communal.

Ainsi, par application de l'article L5211-57 du CGCT et conformément à l'Arrêté de Prescription d'Enquête Publique du 13 avril 2021, le projet de Modification est soumis à l'avis du Conseil Municipal de la Ville de Laval.

La présente délibération a donc pour objectif de donner un avis sur le projet de Modification de Droit Commun n° 1 du PLUi de Laval Agglomération, avant son approbation par la Conseil Communautaire envisagée en décembre 2021.

Plus précisément, et concernant Laval, cette modification doit notamment permettre :

La correction et l'ajustement de règles figurant au règlement littéral :

- dans les dispositions générales du règlement écrit :

- ajouter des règles spécifiques :

- non-opposition à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui dispose que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités*

foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose » ;

○ modification de l'article 1 (Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités) afin de faciliter l'aménagement et l'implantation d'ouvrages permettant le déploiement de l'utilisation des modes actifs, de l'accès PMR, du développement de la production d'énergies renouvelables et de la gestion des eaux pluviales.

- préciser la règle relative au recul par rapport aux voies et emprises publiques (dispositions générales) et revoir le tableau des servitudes d'alignement de part et d'autre des routes départementales,

- renseigner les prescriptions au titre des voies et chemins à conserver et à créer et des murs d'intérêt qui n'apparaissent pas dans le règlement écrit,

- préciser que les démolitions des constructions existantes doivent être précédées d'un permis de démolir dès lors que l'organe délibérant compétent en matière de PLU a décidé de les soumettre à autorisation d'urbanisme. Afin de mettre en cohérence la pratique et la règle, le conseil communautaire de Laval Agglomération doit délibérer en ce sens,

- préciser les règles relatives aux clôtures, afin de soumettre les édifications ou modifications à déclaration préalable,

- préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis au moins 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi,

- préciser les principes de réalisation d'un local pour le stationnement des deux roues : il sera possible de déroger à cette règle lorsque la construction neuve concernée par cette obligation s'intègre dans un aménagement d'ensemble qui prévoit une offre de stationnement des deux roues mutualisées ;

- Dispositions communes applicables à toutes les zones

- préciser que dans le cas d'une démolition partielle, les possibilités d'extension prennent en compte l'emprise au sol ou la surface de plancher de la construction résiduelle,

- dans le règlement de la zone UA-1 :

- préciser la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de manière à faciliter sa compréhension ;

- dans le règlement des zones UR et UB :

- (hors périmètre site patrimonial remarquable) la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 2.1) est précisée afin de mieux prendre en compte le cas de parcelles d'angle ou de parcelles concernées par un double alignement, ainsi que la présence d'éléments paysagers (arbres, plantations, etc.), et le contexte urbain. En plus des précisions littérales, des schémas sont ajoutés au règlement pour illustration,

- préciser la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 2.2) afin de déroger à la règle pour les

surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation et affiner la méthode de calcul de la distance,

- uniformiser et clarifier la règle relative à l'intégration des capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables de manière notamment à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti) ;

- dans le règlement de la zone UB :

- simplification des règles de toitures en supprimant la mention suivante : "Les toitures présentant une pente inférieure ou égale à 10 degrés devront être dissimulées par un acrotère." ;

- dans le règlement de la zone UB-2 :

- préciser la règle relative aux façades (article 3.3) pour l'appliquer aux constructions et bâtiments nouveaux et aux extensions de bâtiments existants.

- dans le règlement écrit de la zone UH-1 :

- préciser la règle relative aux implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 2.2) en affinant la méthode de calcul de la distance,

- compléter la règle relative aux toitures afin d'assurer une meilleure intégration et qualité architecturale. Les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » sont notamment interdits,

- compléter la règle relative à l'intégration des capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables pour les toitures terrasse de manière notamment à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti) ;

- dans le règlement écrit de la zone UL :

- compléter la règle relative à l'intégration des capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables de manière notamment à limiter leur impact visuel (recul suffisant, masquage des structures de support, composition avec des éléments du bâti) ;

- dans le règlement écrit de la zone AUH :

- simplifier la règle relative aux toitures et assurer une meilleure intégration et qualité architecturale en interdisant notamment les matériaux d'aspect « plaques ondulées en tôle ou plastique » ,

- préciser la règle relative à l'intégration des capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables avec la mention suivante : "L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction." ;

- dans le règlement écrit de la zone UE et AUe :

- Modifications des articles relatifs aux espaces perméables et libres avec la suppression de la mention des espaces libres et l'intégration de la nouvelle rédaction ci-dessous :

"Part minimale des espaces perméables

Au moins 15% de la surface de la parcelle doivent être traités en espaces perméables. Au moins 50% de ces espaces perméables seront paysagers. Les aménagements paysagers devront recourir à des essences locales."

- dans le règlement écrit des zones A et N :

- ajouter dans les activités autorisées dans les STECA (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) At et Nt la location de salles et les aires de camping-cars,

- revoir la rédaction de la règle relative à l'emprise au sol des constructions dans l'ensemble de la zone A afin d'en faciliter la compréhension, comme suit : « *l'emprise au sol de l'extension ne dépasse pas 50 % de la surface de plancher de la ou des constructions constituant l'habitat existant* » ,

- modifier la règle relative au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions afin de préciser comme suit : « *La protection des arbres et des plantations existants, des noues, talus, fossés, mares et des haies non repérés au règlement graphique doit être recherchée au maximum. Une compensation en cas d'abattage, d'arrachage ou de destruction devra être proposée.* » ;

De plus, pour la zone A uniquement :

- préciser la rédaction de l'article 4, comme suit : « *Dans l'ensemble de la zone A, hors STECAL Ah, les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle.*

Dans le secteur Ah, les espaces perméables représenteront au moins 85 % de la surface totale de la parcelle. » ;

Et pour la zone N uniquement :

- préciser la rédaction de l'article 4, comme suit : « *Les espaces perméables représenteront au moins 70 % de la surface totale de la parcelle.* » ;

- dans le règlement écrit de toutes les zones :

- utiliser la terminologie suivante : « *clôtures sur voies et emprises publiques* » ,

- créer une règle alternative à la volumétrie et à l'implantation des reconstructions d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans.

La correction et l'ajustement du règlement graphique :

- les STECAL :

- création du STECAL Ae1 à la Hunaudière permettant la prise en compte d'une activité économique existante,

- création d'un STECAL Ar autour de la ferme du Bois Gamats pour prendre en compte l'activité en place.

- le zonage :

- passage de parcelles de UR en UEt, correspondant au site de la technopole qui s'étend sur les communes de Laval et Changé : les parcelles ont une vocation d'activités universitaires ou technopolitaines et doivent donc être classées en UEt et non en UR,
- intégration des données issues d'une étude de caractérisation des zones humides sur la commune de Laval,
- correction d'une erreur matérielle : décalage de zonage N sur de l'UB-1 à Laval situé au niveau du lotissement Coeur de ville parcelles CV 105 à 114,
- recalculer le zonage du secteur N et du secteur UR en cohérence avec le secteur PN du SPR de Laval sur la parcelle BH 0065,
- corriger la légende (voies douces, chemins piétons à conserver ou à créer) ;
- correction d'une erreur matérielle : décalage de la zone UB-1 à cheval sur une construction (parcelle AM870).
- ajouter des périmètres (Z1, Z2 et Z3) liés aux risques technologiques sur les sites SEVESO de Laval et Bonchamp.

- les emplacements réservés :

- création d'un emplacement réservé sur les parcelles BX 169 et 145, pour acquisition future pour la sauvegarde du chemin rural,
- extension d'un emplacement réservé sur la parcelle AM 0590, afin d'aménager l'accès et la desserte d'un lotissement,
- modification d'un emplacement réservé au profit de la ville de Laval afin d'élargir la rue de la Tuilerie pour sécuriser l'accès depuis / vers l'avenue d'Angers,
- création d'un emplacement réservé dans le secteur de La Hunaudière, au profit de la ville de Laval, afin de préserver la vocation initiale de cet ancien lotissement-jardin,
- mise à jour de la liste des emplacements réservés ;

Modifications des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- modification de l'OAP avenue de Chanzy (secteur 1), afin de proposer une densité de 40 logts/ha. La densité actuelle a pour effet de favoriser la production de petits logements. Ce secteur étant déjà dense avec une prédominance de collectifs, il est nécessaire de diminuer la densité de logements par hectare pour influencer sur la typologie de logements et proposer une offre de logements plus grands,
- modification de l'OAP La Malle, afin de proposer une densité de 30 logts/ha. La densité actuelle a pour effet de favoriser la production de petits logements. Ce secteur étant déjà dense avec une prédominance de collectifs, il est nécessaire de diminuer la densité de logements par hectare pour influencer sur la typologie de logements et proposer une offre de logements plus grands,
- modification de l'OAP ZI Les Touches, entre Laval et Changé, afin conforter le réseau de liaisons douces.
- Création de l'OAP Thévalles-Commanderie sur le site de l'ancienne AFPA. Cette OAP permettra d'orienter le renouvellement urbain du site de projet, qui couvre une surface de 6 ha.

Mise à jour des annexes :

- modification des annexes pour prendre en compte l'approbation de la modification n° 1 de l'aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) de la ville de Laval,
- prise en compte des périmètres délimités des abords (PDA) des monuments historiques de la chapelle Notre-Dame de Pritz (classée le 2 mai 1938) et de l'église de Saint-Pierre-le-Potier (inscrit le 22 août 1996).
- prendre en compte (corriger) les périmètres des zones de présomption de prescription archéologique.

Certaines modifications envisagées dans le projet soumis à la consultation des Personnes Publiques Consultées et à l'Enquête Publique n'ont pas été retenues suite aux avis et remarques recueillis, il s'agit notamment des éléments suivants :

- correction d'une erreur matérielle avec l'ajout d'une parcelle classée en N dans la zone UEc de la zone d'activités des Bozées : cette parcelle n'est pas artificialisée. Son passage de N à U ne relève pas d'une erreur matérielle manifeste. Cette évolution procède d'une révision du PLUi ou d'une Déclaration de Projet.

Le projet de modification pour approbation tient compte des avis et remarques formulées par la Ville de Laval lors de la Consultation des PPC et lors de l'Enquête Publique.

Les réponses apportées par Laval Agglomération aux Personnes Publiques Consultées et aux remarques émises lors de l'enquête Publique, ainsi que les conclusions motivées du Commissaire Enquêteur sont présentées dans le rapport du Commissaire Enquêteur et le mémoire en réponse, en annexe de la présente délibération.

II – Impact budgétaire et financier

La procédure de modification simplifiée est menée par les services de Laval Agglomération.

Ceci exposé, il vous est demandé d'adopter la délibération suivante :