

Où en est-on ?

2015



DIAGNOSTIC

Quelles sont les caractéristiques de l'agglomération ?

Réalisation d'un état des lieux exhaustif notamment du point de vue démographique, socio-économique et environnemental

PADD

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

2018

TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

Où et comment construire ?

Traduire les orientations du PADD par la définition de règles applicables aux autorisations de construire, sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, naturelles, agricoles).



NOUS SOMMES ICI



ARRÊT

2019



Quel projet de PLUi sera défini par les élus ?

Il sera proposé au Conseil communautaire avant d'entrer dans une phase administrative.

CONSULTATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE



Quel est l'avis des institutions et des habitants sur le dossier ?

Les personnes publiques associées* sont consultées et la population est invitée à s'exprimer lors d'une enquête publique.

2019

APPROBATION



Quand le PLUi entrera-t-il en vigueur ?

Le PLUi est validé définitivement en Conseil communautaire. Il devient opposable dès l'accomplissement des mesures de publicité.



PLUi

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

LAVAL
agglo

LETTRE D'INFORMATION › N°3 › MARS 2019

AMÉNAGEMENT
DU TERRITOIRE

Les prochaines étapes avant l'adoption du PLUi

La concertation préalable s'achève...

Réunions publiques, registres, exposition, au fil de l'élaboration du futur document d'urbanisme, les habitants ont pu s'informer et contribuer à la démarche. Ce dispositif touche aujourd'hui à son terme.



Une enquête publique en 2019

L'ensemble des habitants pourra consulter le contenu du projet de PLUi et donner son avis au moment de l'enquête publique selon les modalités suivantes :

QUAND ?

- Mi-2019, pour une durée d'1 mois minimum.
- La date précise de l'enquête publique sera communiquée :
- Sur le site internet de votre commune
- Sur le site internet de Laval Agglomération
- Par voie d'affichage, en mairie, sur les panneaux prévus à cet effet
- Dans la presse locale

OÙ ?

Le dossier d'enquête publique sera consultable au siège de Laval Agglomération et dans les mairies des 20 communes aux horaires habituels d'ouverture au public et depuis les sites Internet.

COMMENT ?

- Pour vous exprimer sur le projet, plusieurs possibilités :
- Rencontrer le commissaire enquêteur lors d'une de ses permanences
- Consigner vos observations sur le registre d'enquête joint au dossier
- Faire part de vos observations par courrier ou par voie dématérialisée au commissaire enquêteur

CONTACT

Laval Agglomération
Hôtel communautaire
1, place du Général Ferrié
CS 60809 - 53008 Laval Cedex
Tél : 02 43 49 46 72
Mail : plui@agglo-laval.fr

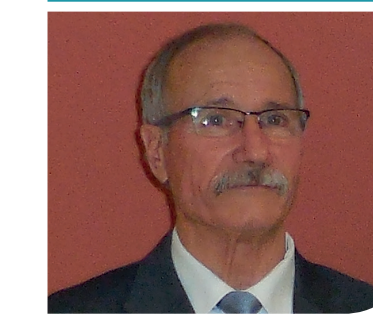
Et après...

À l'issue de cette enquête, Laval Agglomération approuvera, fin 2019, le projet de PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des observations émises lors de l'enquête et de l'avis des personnes publiques associées (Etat, Autorité Environnementale, Conseils Départemental et Régional, Chambres consulaires...).

Le PLUi entrera alors en vigueur et servira de document de référence à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclaration préalable de travaux...).



Edito



Le Vice-Président en charge du PLUi
Daniel GUÉRIN

Entamée en 2015, l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, document stratégique pour l'avenir de la Laval Agglomération, et qui régira à compter de 2020 les autorisations du droit des sols, s'achèvera dans les prochains mois. Au travers de l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec l'ensemble des élus de Laval Agglomération, nous avons travaillé collectivement à définir les ambitions de notre territoire à horizon 2030, dans des domaines qui concernent chaque habitant : logement, équipements, économie et emploi, environnement et mobilité... Au cours des derniers mois, nous avons traduit cette stratégie en localisant les secteurs de développement et en définissant des règles d'urbanisme : Quelles règles observer pour les constructions ? Quels seront les futurs sites de projet ? A quelles vocations seront-ils destinés ? Dans quels secteurs l'urbanisation sera-t-elle interdite au regard des enjeux de préservation de

l'environnement, de l'économie agricole ou encore ceux liés aux risques naturels et technologiques ? Quelle prise en compte des effets du changement climatique dans la manière de construire ? etc.

Un Plan Local d'Urbanisme, qu'il soit communal ou intercommunal, est un outil important pour le citoyen et l'habitant. Et c'est pour cela que nous avons voulu intégrer la population aux réflexions, afin que chacune et chacun puisse participer à la construction d'un cadre de vie qui l'attire et lui convienne. La démarche de concertation préalable s'est achevée cet automne avec le partage des travaux avec les habitants à l'occasion d'une série de huit réunions publiques.

Suite à cela, le 25 février 2019, le Conseil communautaire dressera le bilan de la concertation et arrêtera le projet. Ce dernier sera ensuite consultable dans le détail et soumis à enquête publique avant son approbation définitive prévue fin 2019.

Dans l'intervalle, les Plans Locaux d'Urbanisme communaux continuent à s'appliquer.

LE RÈGLEMENT ET LE ZONAGE

La traduction règlementaire du projet, qu'est-ce qu'est-ce ?

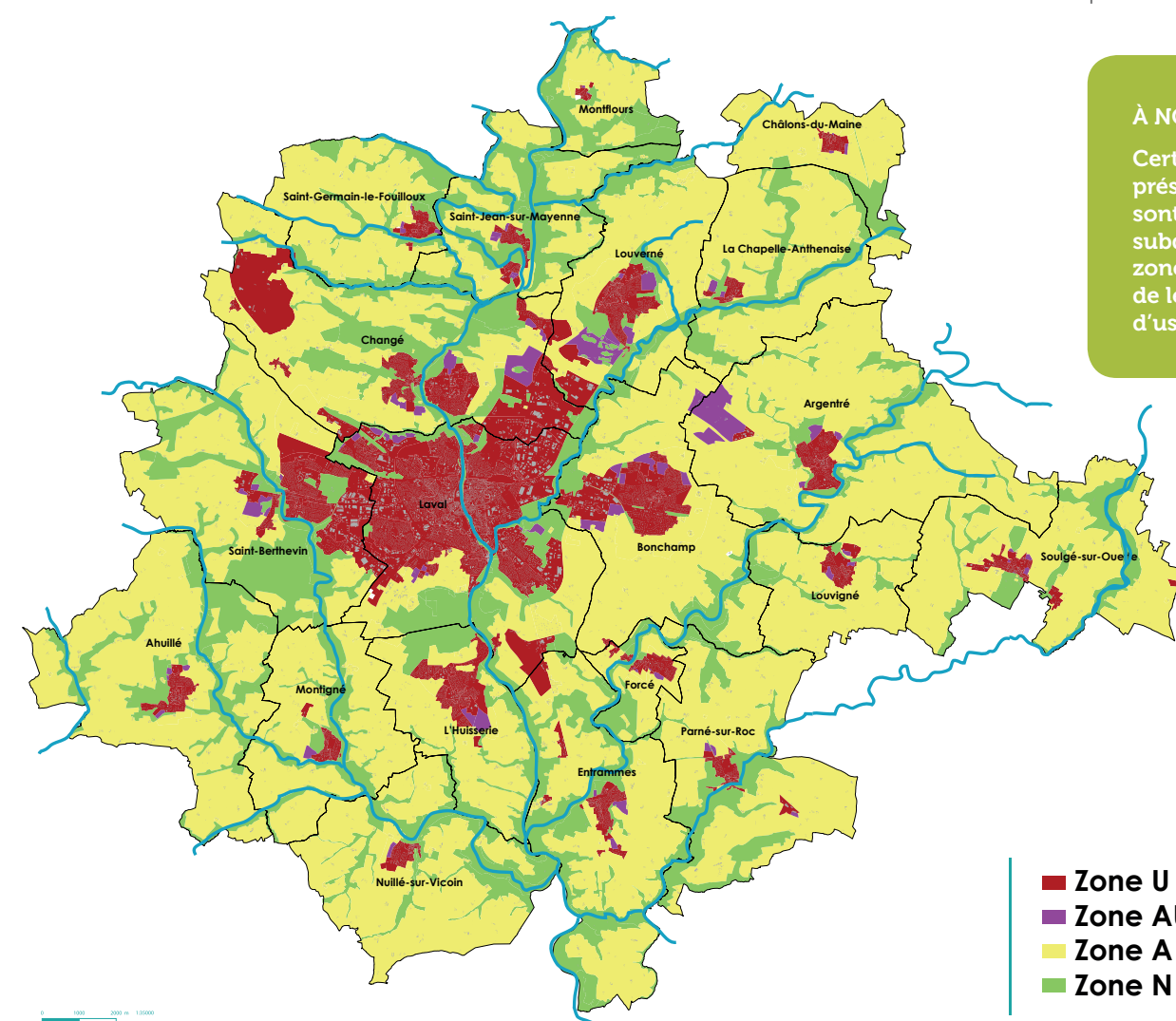
Troisième et dernière étape de l'élaboration du PLU, la traduction règlementaire vise à concrétiser les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle

donne lieu à trois principaux outils règlementaires : le plan de zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

Le plan de zonage - Où construire ?

Le plan de zonage divise le territoire de Laval Agglomération en zones et secteurs aux caractéristiques spécifiques dans lesquels l'occupation des sols est soumise à des réglementations différentes. Il est composé de quatre zones principales :

<p>ZONES U</p> <p>COMME «URBAINES»</p> <p>Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et ou les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.</p>	<p>ZONES AU</p> <p>COMME «À URBANISER»</p> <p>Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.</p>	<p>ZONES A</p> <p>COMME «AGRICOLLES»</p> <p>Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Au sein de ces zones les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer.</p>	<p>ZONES N</p> <p>COMME «NATURELLES»</p> <p>Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique. Au sein de ces zones les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer.</p>
--	---	--	--



À NOTER
Certaines des zones présentées ici sont elles-mêmes subdivisées en sous-zones, en fonction de leurs spécificités d'usage ou de densité.

■ Zone U
■ Zone AU
■ Zone A
■ Zone N

Le règlement - Comment construire ?

Le règlement définit les règles applicables aux futures constructions pour chacune des zones délimitées au plan de zonage. Il est divisé en articles, chacun répondant à des questions concrètes.

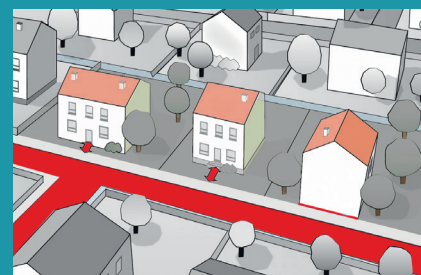
QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ? (ARTICLE 1)

Les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités autorisées sous conditions et interdits sont listés.



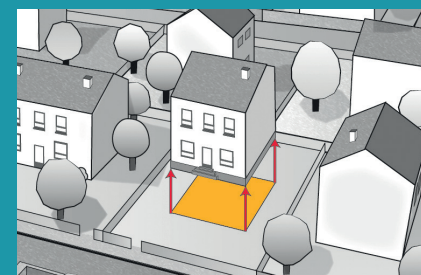
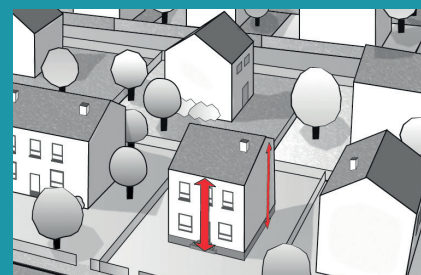
COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ? (ARTICLE 2)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux emprises publiques, aux limites séparatives est réglementée.



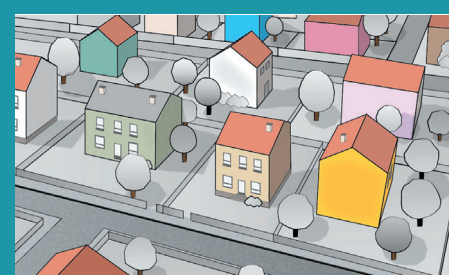
QUELLE HAUTEUR ET QUELLE EMPRISE POUR LA CONSTRUCTION ? (ARTICLE 2)

L'emprise au sol c'est-à-dire la superficie autorisée de la projection verticale de toute construction ainsi que la hauteur maximale autorisée sont précisées.



QUEL ASPECT EXTERIEUR DE LA CONSTRUCTION ? (ARTICLE 3)

Les façades, les types de clôtures et de toitures qui garantissent l'insertion dans le paysage environnant sont réglementés.



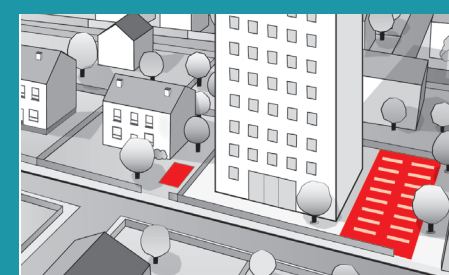
COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ? (ARTICLE 4)

Des principes sont fixés en matière de traitement paysager, de plantation d'arbres, d'imperméabilisation.



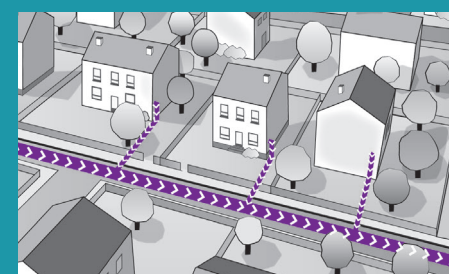
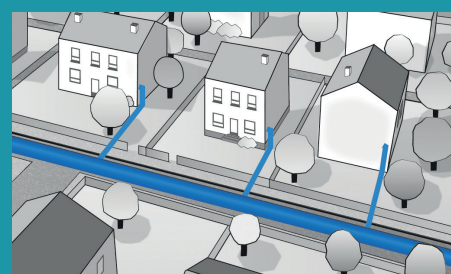
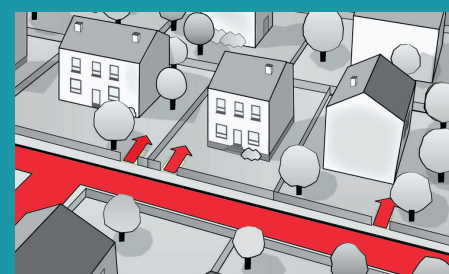
COMBIEN DE PLACES DE STATIONNEMENT SONT À AMÉNAGER ? (ARTICLE 5)

Le nombre de places est calculé selon l'usage du bâtiment.



QUELS RACCORDEMENTS SONT À PREVOIR ? (ARTICLE 6 ET 7)

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et les types de réseaux auxquels la construction doit se raccorder (eau, assainissement, etc.) sont fixés.



Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Quels sont les principes à respecter pour intégrer les futurs sites de projet ?

Les OAP exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des secteurs nécessitant une approche d'ensemble. Elles peuvent concerner des secteurs bâtis ou non, une ou plusieurs parcelles, quel(s) que soi(en)t le(s) propriétaire(s) et leur statut : public ou privé.

Une OAP comporte un schéma qui définit des principes d'aménagement (avec une légende détaillée) et précise le nombre et le type de constructions attendus, les densités à respecter et les éléments naturels et patrimoniaux à préserver.

VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?



CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE :

Vous avez le droit de conserver votre terrain en l'état si vous le souhaitez. Vous pouvez également construire ou déposer un permis d'aménager, dans la mesure où votre projet est compatible avec les principes d'aménagements décrits dans l'OAP. Ces principes vous aideront à optimiser l'organisation de votre parcelle, en prenant en compte les caractéristiques du site. Elles viseront également à ce que votre projet n'entrave pas la possibilité de construire sur les autres parcelles du secteur concerné.



CE QUE VOUS NE POUVEZ PAS FAIRE :

Construire ou aménager votre parcelle sur la base d'un projet qui ne respecte pas les principes d'aménagements décrits dans l'OAP.

VOUS ÊTES UN RIVERAIN D'UN SITE CONCERNÉ ?

L'OAP ne signifie pas que le secteur va être construit immédiatement. Elle affiche le cadre défini par la collectivité si ce site devait être construit.

L'OAP peut également imposer la plantation de haies, la préservation de murs anciens, ou fixer des règles pour l'implantation des maisons afin de préserver l'intimité de chacun.



EXEMPLE D'OAP : COMMUNE DE BONCHAMPS-LES-LAVAL

Surface : 6,5 ha
Nombre de logements : +/- 130 logements
Densité : ≥ 20 log./ha

Typologie privilégiée : habitat individuel, groupé et logement sénior
Part de logements locatifs sociaux : 20%



À NOTER

Si le secteur soumis à une OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec les principes de cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou déposer une demande d'autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.

L'aménagement peut être réalisé par un aménageur (privé ou public) ou par plusieurs propriétaires. La collectivité s'assure ainsi :

- que le site pourra être aménagé en respectant son environnement
- qu'aucune partie du site deviendra non constructible à terme par l'absence d'accès.