

17 rue Franche-Comté **SPL**

CS 30512

53005 LAVAL Cedex

T 02 43 91 45 25

F 02 43 91 45 29

contact@groupement-lma.fr

www.groupement-lma.fr

Monsieur François ZOCCHETTO
Président de Laval Agglomération
1, place du Général Ferrié
53000 LAVAL

Laval, le 29 mai 2019

N/Réf. :
JMB/AL/AG-2019.72

Objet :
PLUi Laval Agglomération -
Contribution à la consultation des
Personnes Publiques Associées

Affaire suivie par :
Audrey LAGAUTRIERE - Alexandre
GRANGER

Monsieur Le Président,

La Ville de Laval a confié la réalisation des ZAC « Quartier Ferrié » et « Laval Grande Vitesse » à la SPL Laval Mayenne Aménagements, par concession d'aménagement.

Ces secteurs de projet urbain font chacun l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval Agglomération.

Le projet de document arrêté est soumis à l'avis des Personnes Publiques Associées.

A ce titre, nous avons l'honneur de vous remettre les observations de la SPL sur les OAP desdites ZAC.

Vous voudrez bien trouver ci-joints un rapport d'analyse pour chaque OAP.

Mes équipes se tiennent à votre disposition pour vous fournir tout complément utile.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Le Président, mes salutations distinguées.

Jean-Marc BESNIER

Directeur Général Délégué



**OAP Quartier Ferrié – PLUi Laval Agglomération
Contribution à la consultation des Personnes Publiques Associées**

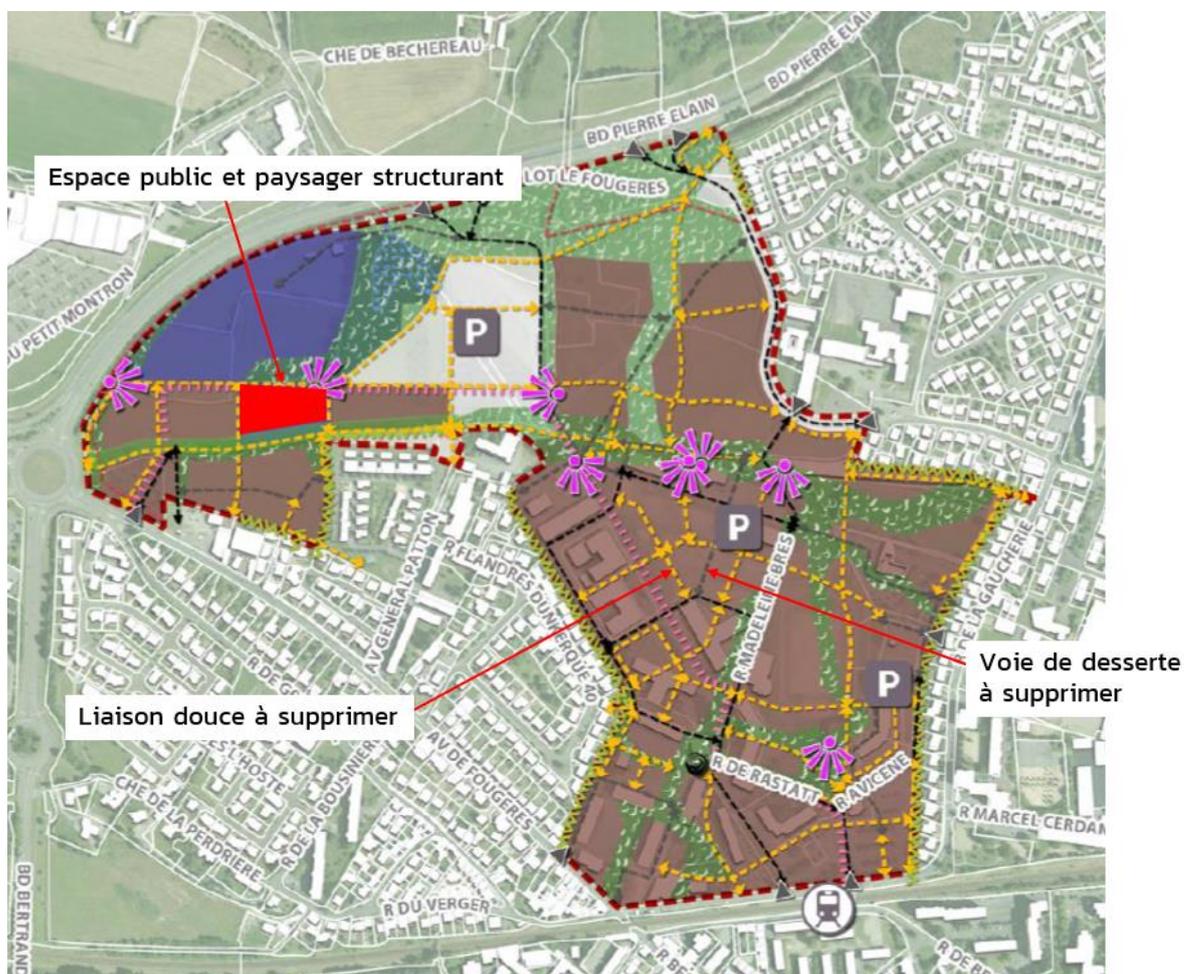
Objet :

Contribution de la SPL Laval Mayenne Aménagements, aménageur de la ZAC Ferrié en vertu d'une concession d'aménagement signée le 2 février 2015, à la consultation des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval Agglomération.

La présente contribution porte spécifiquement sur le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation du quartier Ferrié.

Observations sur les pièces graphiques :

Schéma d'organisation : page 11



Observations sur les pièces écrites :

Légende couleur des textes :

- **bleu** : proposition d'ajout
- **rouge** : proposition de modification / suppression

Chapitre	Article	Page	Ajout	Modif.	Suppr.	Proposition
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	13	X			Aucune règle d'implantation n'est imposée pour les constructions situées sur des emprises foncières inférieures à 50 m².
	Cas particulier de la RD 900	13	X			Les constructions devront respecter une marge de recul de 35 mètres calculée à partir de l'axe central de la RD 900.

				X	<p>—de 35 m depuis le rond pont de l'octroi</p> <p>—de 20 m dans la partie nord du site—</p>	
			X		<p>Cette marge de recul ne s'applique pas aux installations et aménagements liés à la voirie (bassin, voie...) ainsi qu'aux réseaux.</p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	13	X			<p>Aucune règle d'implantation n'est imposée pour les constructions situées sur des assiettes foncières inférieures à 50 m².</p>	
Emprise au sol	13	X			<p>De même, l'emprise au sol peut atteindre 100 % sur des assiettes foncières inférieures à 50 m².</p>	

	Hauteurs des constructions	13	X		La hauteur maximale autorisée de 20 mètres correspond à la projection de l'acrotère de la construction sur le point le plus haut du terrain naturel d'implantation.
		13		X	Cette règle ne s'applique aux CINASPIC et aux installations de toits, nécessaires dédiées à la production d'énergies renouvelables, à la ventilation, à l'agriculture urbaine, à l'art, au tourisme.
	Toitures	14		X	<p>Sont interdits : les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens assis.</p> <p>Sont autorisés : les châssis de toit de dimensions courantes. Ils sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée). Les toits pourront être composés de terrasses végétalisées ou aménagées pour les usagers de l'immeuble, excepté sur les parties de toitures occupées par des fonctions techniques.</p> <p>Les toits des constructions concernées par une « occupation paysagère ou pérenne » pourront accueillir des serres agricoles et autres installations nécessaires à la pratique de l'agriculture urbaine.</p> <p>Toutes les expressions architecturales sont autorisées.</p>
	Clôtures		X		<p>Ajout d'un article sur les clôtures :</p> <p>Les clôtures des constructions privées et des CINASPIC seront soit en cohérence avec les clôtures menuisées et végétalisées publiques, soit en déclinaison de l'architecture des bâtiments.</p>
	Matériaux et couleurs	14		X	<p>Pour les toitures :</p> <p>Sont interdites : les plaques ondulées en plastique.</p> <p>Toutes les expressions architecturales sont autorisées.</p> <p>Pour les façades :</p> <p>Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps. Par ailleurs, les matériaux de façade seront cohérents avec l'expression de l'architecture contemporaine.</p> <p>Est interdite : toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire ou une imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses</p>

					<p>pierres, ...):</p> <p>Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont recommandés.</p> <p>Les matériaux tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Toutes les expressions architecturales sont autorisées.</p> <p>NOTA : voir la réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 11/10/2018 - page 5163, concernant les interdictions liées à l'usage de certains matériaux.</p>
La mixité fonctionnelle et sociale		15	X		<p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les terrains de camping ou de caravanage ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs, sauf si elles sont en lien avec l'activité d'agriculture urbaine prévue au nord-est du secteur,
La qualité environnementale et la prévention des risques		16	X		<p>Au moins 15% de la surface totale de chaque terrain devra être développée en pleine terre. Cette règle ne s'applique pas aux îlots A1 et E1b identifiés au plan. De même, les projets situés sur des assiettes foncières inférieures à 50 m² sont exempts de cette règle.</p>
		16			X
Les besoins en matière de stationnement		16		X	<p>Nombre de places requises selon la destination de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement : 1 place par logement, - Extension de l'habitation, logement locatif financé par l'Etat, foyer d'hébergement, hébergement des personnes âgées, des résidences

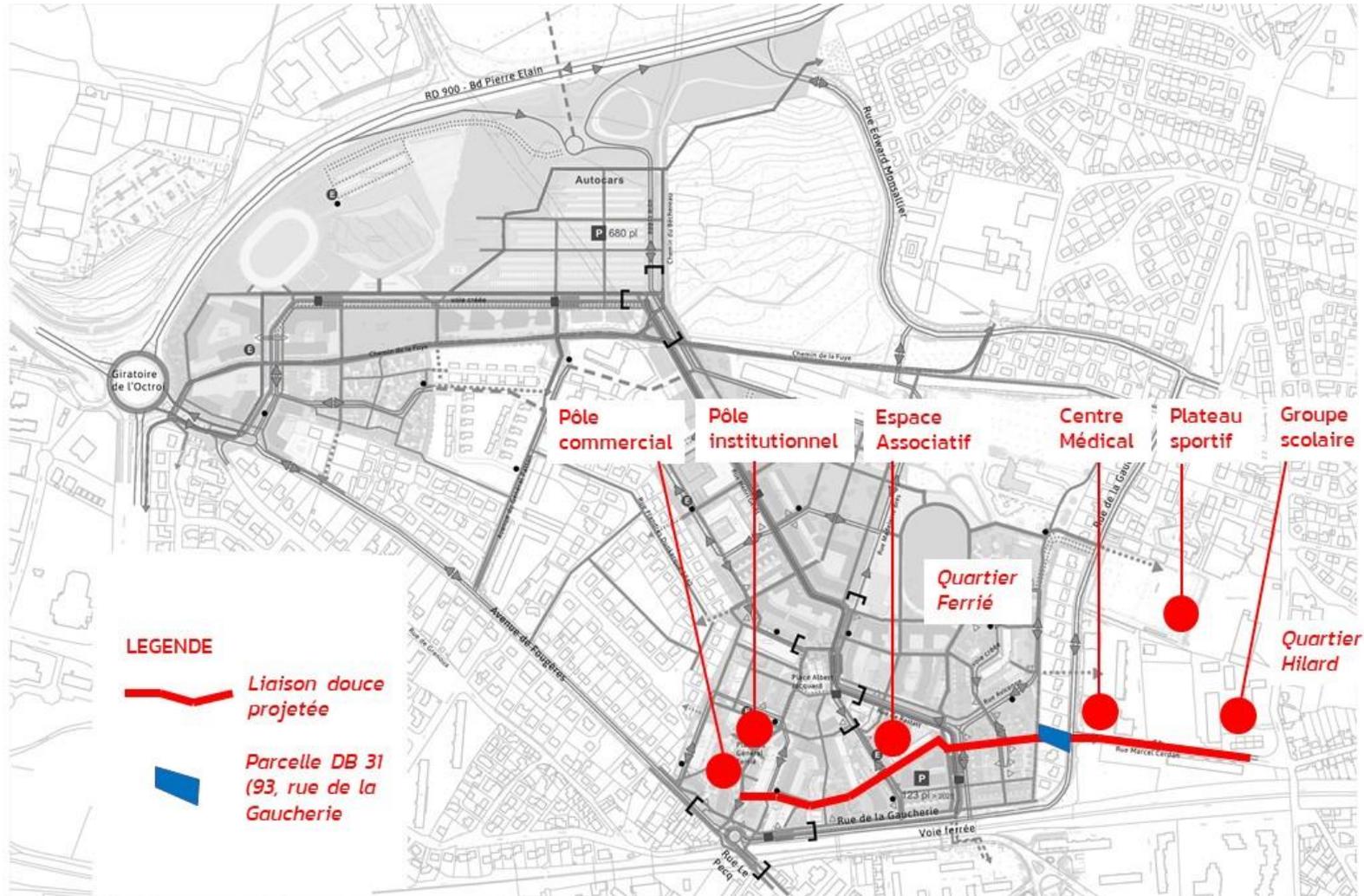
					universitaires : 0.5 place par logement, - Hébergement des personnes âgées : une offre de stationnement devra être proposée. Celle-ci sera proportionnée aux besoins de l'opération, - Toute autre destination : non réglementé une offre de stationnement devra être proposée. Celle-ci sera proportionnée aux besoins de l'opération.
		16	X		Une offre de stationnements pour les cycles devra être proposée. Celle-ci sera proportionnée aux besoins de l'opération.
		16	X		- Si les logements sont situés à moins de 300 mètres d'un point de desserte de transport collectif en site propre , le nombre de places de stationnement pourra être réduit à 0.5 place / logement ;
La desserte des terrains par les voies et réseaux		18		X	—Création d'une voie paysagère connectée au chemin de la Fuye et desservant les pôles d'activités existants (SATM, hôpital de jour, pôle de formation santé social, Espace Mayenne); - Création d'une voie de transport en commun en site propre bénéficiant d'un traitement paysager. Cet axe structurant traversera le quartier Ferrié de part en part afin de relier les pôles d'activités et d'habitat existants et futurs,
	Eaux pluviales	18	X		Les terrains d'une surface inférieure à 400 m ² sont exempts de cette règle.
Programmation		19	X		Le potentiel de logements créés est estimé à environ 850 logements à horizon 2025 et environ 1 500 logements à horizon 2040. La programmation proposera une diversité des formes d'habitat (individuelle, intermédiaire et collective). A l'échelle de l'opération, la densité moyenne sera de l'ordre de 50 logements par hectare. La programmation proposera une offre de 20 % de logements sociaux créés .
Généralités					Il pourrait être utile de numéroter les pages du document.

Emplacements réservés :

Nous proposons que soit créé un emplacement réservé sur la parcelle cadastrée DB 31 (93, rue de la Gaucherie).

Motifs d'intérêt général : réalisation d'une liaison douce interquartier entre Ferrié et Hilard permettant de connecter des équipements et services structurants (groupe scolaire, plateau sportif, centre médical, Espace Associatif, Hôtel Communautaire, pôle commercial de proximité...) aux secteurs d'habitat. En proposant un itinéraire apaisé, confortable et sécurisé, cette liaison constitue une alternative aux trajets motorisés et participe à la réduction de l'empreinte environnementale des transports, à la promotion du vélo et de la marche à pied (enjeux de santé publique), ainsi qu'au développement du lien social dans l'espace public.

Pièce graphique de principe (voir page suivante) :



ZAC Ferrié LAVAL // Plan circulation à long terme
Avril 2019

**OAP Laval Gare – PLUi Laval Agglomération
Contribution à la consultation des Personnes Publiques Associées**

Objet :

Contribution de la SPL Laval Mayenne Aménagements, aménageur de la ZAC « Laval Grande Vitesse » en vertu d'une concession d'aménagement signée le 2 février 2015, à la consultation des Personnes Publiques Associées dans le cadre de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Laval Agglomération.

La présente contribution porte spécifiquement sur le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la ZAC « Laval Grande Vitesse ».

Observations sur les pièces graphiques :

Schéma de l'état initial du site : page 9

PLAN

- « haies importante » supprimées en partie sur la rue du pressoir salé (schéma à modifier).



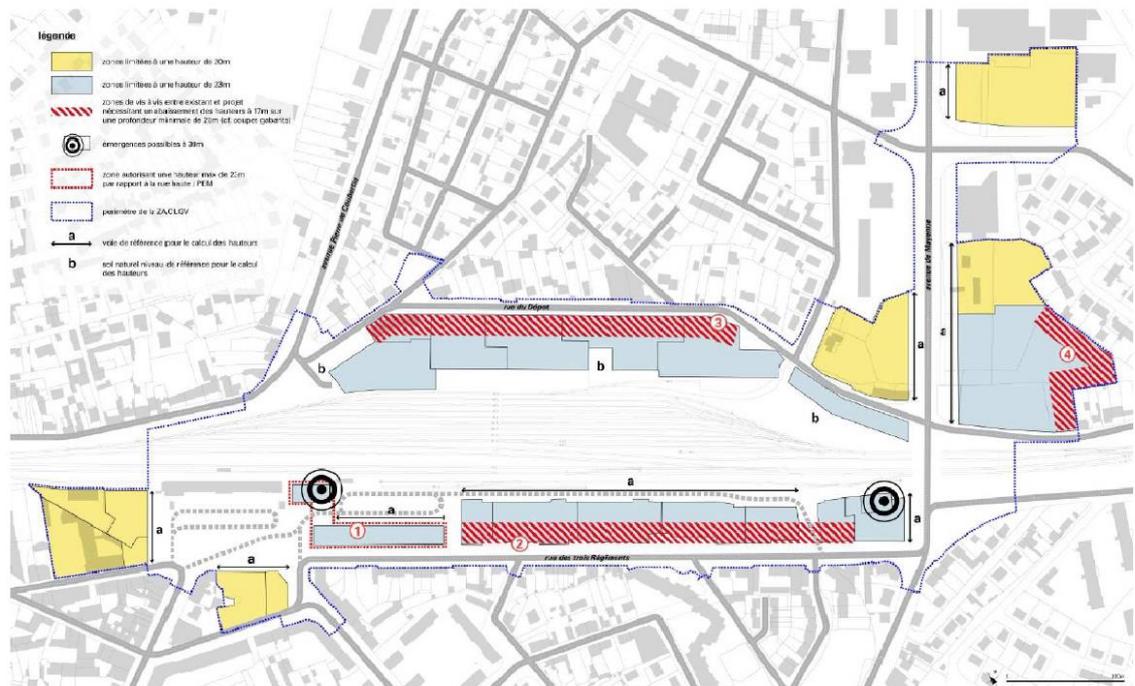
Schéma d'organisation, page 10 :

- IDEM : Réduction de la « haie à conserver » rue du pressoir salé – Schéma à modifier



Plan des hauteurs et d'épannelage page 11 :

-Reprendre le schéma en vigueur MS2 du PLU (voir ci-dessous)



+ Schéma a mettre à jour avec le nom des nouvelles voiries (Rue Louise de Bettignies et Place du 7 et 15 juin 1944).

Schéma des prises de hauteurs et d'épannelage :

- Attention à la taille et à la résolution des schémas, toutes les légendes ne sont pas lisibles

Observations sur les pièces écrites :

Légende couleur des textes :

- **bleu** : proposition d'ajout

- **rouge** : proposition de modification / suppression

Chapitre	Article	Page	Ajout	Modif.	Suppr.	Proposition
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère		14		x		Pour les constructions au sud : la voie haute la rue Louise de Bettignies et la place du 7 et 15 juin 1944 sont les est le niveaux de référence par défaut.
		14	x			Cette règle ne s'applique aux CINASPIC et aux installations de toits, dédiées à la production d'énergies renouvelables, à la ventilation, à l'agriculture urbaine, à l'art, au tourisme.
	Toitures	14 15		X		Les lucarnes rampantes de proportion envahissante et les chiens assis sont interdits. Les châssis de toit de dimensions courantes sont autorisés et sont intégrés à la trame des ouvertures en façade et au plan de toiture (pose encastrée). La multiplication des dimensions et des implantations sur un même pan de toiture est interdite. Les panneaux solaires seront autant que possible, encastrés et intégrés dans la toiture, sans saillies ni reliefs particuliers. Ils devront être regroupés en un seul champ et de formes géométriques simples (carré, rectangle, en bande, ...). Les toits seront composés soit de terrasses végétalisées ou aménagées pour les usagers de l'immeuble, soit de pentes intégrant les émergences techniques ou des combles habités. Toutes les expressions architecturales sont autorisées.
	Matériaux et couleurs	15		X		Pour les toitures : L'ardoise et les matériaux de module et d'aspect similaire, l'inox, le zinc, le cuivre, le verre, les plastiques soignés, sont autorisés. Les plaques ondulées entôle ou plastique sont interdites. Toute utilisation de matériaux susceptibles de donner un aspect provisoire

		15 16			<p>est interdite.</p> <p>Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne peuvent être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions, ni sur les clôtures.</p> <p>Toutes les expressions architecturales sont autorisées.</p> <p>Pour les façades :</p> <p>Les façades doivent recevoir un traitement de qualité, mis en œuvre de façon à assurer une bonne tenue dans le temps selon les règles de l'art : pierre massive ou revêtement de pierre, béton architectonique, enduits, bois, vitrages, résilles métalliques, panneaux de synthèse de qualité.</p> <p>Les matériaux apparents tels que l'aluminium, l'acier, le verre, les panneaux solaires ou les vitrages thermiques, les verrières composites ou/et en polycarbonate, les trames métalliques perforées ou pliées sont autorisés. Les grands vitrages et apports solaires en façades participant de l'architecture contemporaine sont recommandés.</p> <p>L'utilisation d'autres matériaux tels que la brique, est autorisée dans des proportions mineures.</p> <p>Toute imitation de matériaux naturels (faux pans de bois, fausses pierres...) est interdite.</p> <p>Toutes les expressions architecturales sont autorisées.</p> <p>NOTA : voir la réponse ministérielle publiée dans le JO Sénat du 11/10/2018 - page 5163, concernant les interdictions liées à l'usage de certains matériaux.</p>
Les besoins en matière de		17		X	Cas particulier :

stationnement						Si les logements sont situés à moins de 300 mètres d'un point de desserte de transport collectif du pôle d'échanges multimodal de Laval , le nombre de places de stationnement pourra être réduit à 0,5 place / logements.
La desserte des terrains par les voies et réseaux	Collecte des déchets	20		X		Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle. Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments. Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité. En cas de présence d'un point d'apport volontaire (PAV), la réalisation d'un local de collecte de déchets sur la parcelle n'est pas exigée.
	Télécoms -Distribution radiodiffusion – Télévision – Multimédia				X	Les réseaux téléphoniques doivent être enterrés. Les groupes d'habitation doivent être équipés d'antennes collectives. Le réseau de distribution et l'antenne doivent être situés sur le domaine privé. Les nouveaux réseaux électriques doivent être enterrés. A supprimer.
Généralités						Il pourrait être utile de numéroter les pages du document.