PLU

Ville de LAVAL

Modification simplifiée n°2

Notice de présentation

PLU APPROUVE LE 23 MAI 2016

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 19 JUIN 2017

MISE EN COMPATIBILITE N°1 VIA DECLARATION DE PROJET APPROUVEE LE 18 SEPTEMBRE 2017

LAVAL AGGLOMERATION
DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DU CADRE DE VIE - DIRECTION DE L'URBANISME
HOTEL COMMUNAUTAIRE – 1, PLACE DU GENERAL FERRIE – CS 60809 – 53008 LAVAL CEDEX

ARCHITECTURE ACTION
31 rue de Terre Neuve 75020 Paris
tél : 01 40 24 13 81
www.architectureaction.com

INDDIGO
4 avenue Millet 44000 NANTES
tél : 02 40 48 99 99
www.inddigo.com

FUTURBAIN
5 rue de Savoie 75006 PARIS
tél : 06 88 72 95 94
www.futurbain.com

SCE
5, avenue A-L Cauchy, 44307 NANTES
tél : 02 40 68 51 55
www.SCE.fr

REPERAGE URBAIN
210 Rue Saint-Maur, 75010 PARIS
tél : 01 77 12 32 99
www.reperageurbain.com

MOSBACH PAYSAGISTES
81 rue des poissonniers 75018 PARIS
tél : 01 53 38 49 99
www.mosbach.fr

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 *9*
2.1 Présentation de l'évolution **9**
2.2 Justifications de l'evolution **9**
2.3 Expose des changements apportes au reglement **10**

1 - INTRODUCTION

1.1 HISTORIQUE DU PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Laval a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mai 2016. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 19 juin 2017, et d'une mise en comptabilité via une déclaration de projet le 18 septembre 2017.

Il résulte de la révision du PLU en vigueur depuis 2007, entreprise afin de répondre aux nouveaux enjeux du renouvellement urbain et du développement durable (parallèlement à la transformation de sa Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager modifiée en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine).

La révision du PLU avait pour objectif de répondre aux évolutions urbaines du territoire lavallois dans un contexte d'évolution positive de l'agglomération, de renforcer le rôle de la ville-centre et d'allier développement de l'offre d'habitat, d'activités et de commerces, d'espaces de détente et de loisirs dans un environnement et un cadre de vie de grande qualité.
L'enjeu fondamental du Plan Local d'Urbanisme est de définir les conditions de développement et de renouvellement du territoire, et in fine, à améliorer les conditions et les perspectives de vie de chacun.

Les principaux enjeux exprimés dans les études et le diagnostic du PLU fondent les orientations exprimées dans le PADD :

- Le rayonnement d'une ville-centre
  - Dynamisme économique et commercial et emploi
  - Développement de pôles structurants
  - Grands équipements et développement des communications numériques
  - Enseignement supérieur
- Ville solidaire, habitat et mobilité pour tous
  - Maîtrise de l'extension urbaine et reconstruction de la ville sur elle-même
  - Déplacements
  - Un habitat de qualité et des services pour tous les Lavallois
- Un site d'exception : architecture et ceinture verte
  - Une ceinture verte et paysagère autour de la ville
  - La trame verte et bleue, la protection des milieux d'intérêt écologique
  - Les parcs dans la ville
  - Une ville durable qui replace la nature au cœur de la ville
  - Mise en valeur du patrimoine
  - Des relations harmonieuses entre les espaces bâtis anciens et nouveaux

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), avec lesquelles le dispositif réglementaire du PLU est en cohérence sont :

- Le rayonnement d'une ville-centre
- Ville solidaire, habitat et mobilité pour tous
- Un site d'exception, architecture et ceinture verte

1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION

La modification simplifiée n°2 du PLU vise :

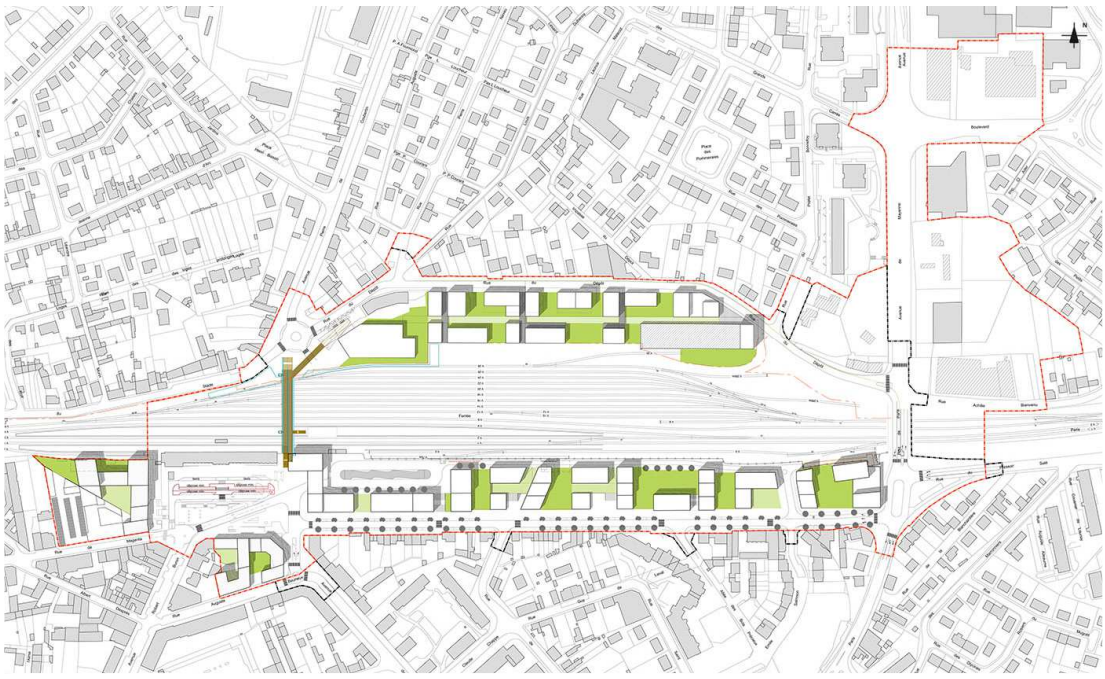
- la modification des dispositions des articles 6 et 7 dans toutes les zones, relatives à l'implantation des constructions pour les constructions faisant l'objet d'une isolation thermique par l'extérieur (non-réglementation),
- la modification des dispositions de l'article 9, dans le secteur Ubg, relatives à l'emprise au sol pour les CINASPIC et des îlots repérés au plan (non-réglementation),
- la modification des dispositions de l'article 10, dans le secteur Ubg, relatives à la hauteur des constructions afin de préciser le niveau de référence pour les îlots repérés au plan,
- la modification des dispositions de l'article 11, dans toutes les zones, relatives à l'aspect extérieur des constructions, afin de préciser la rubrique « gestion des eaux pluviales ».
- la modification de l'article 15, dans toutes les zones, à travers la suppression des contraintes apportées aux citernes de récupération des eaux pluviales.

Les modifications concernant le secteur UBg portent sur le projet Laval Grande Vitesse, afin de mettre en comptabilité le PLU avec le dossier de réalisation de la zone, tel qu'approuvé par délibération du conseil municipal le 19 septembre 2016, pour permettre la mise en œuvre des constructions envisagées par le programme global des constructions, lequel représente une surface de plancher de 138 000m^2.

Le quartier Gare :

Lancé par délibération du Conseil Municipal le 3 février 2014, le projet de ZAC « Laval Grande Vitesse », s'étendant sur un site de 18,5 hectares, vise à donner un nouveau souffle au quartier du pôle d'échanges multimodal. Suite à la mise en place de la Ligne Grande Vitesse, la gare de Laval fonctionne comme un véritable nœud structurant pour l'ensemble de l'agglomération.
Actuellement marqué par des friches ferroviaires et des parcelles urbaines peu valorisées, le site de projet constitue une coupure urbaine entre la centralité de la ville et les secteurs d'habitation au nord du réseau ferré. Le projet vise à développer un ensemble multifonctionnel, à travers :

- le renforcement du pôle d'échange : création d'une gare routière, réhabilitation du bâtiment voyageur, aménagements du parvis, renforcement de l'offre en parkings et en stationnement ;
- l'aménagement de voirie et d'espaces publics ;
- la construction d'une nouvelle passerelle entre le nord et le sud de la gare ;
- le développement de programmes immobiliers mixtes (65 000 m² environ dédiés aux commerces, aux services, à l'hôtellerie et aux activités tertiaires, 73 000 m² environ dédiés au logement).



Source : Richez Associés

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 n'amènent pas le Plan Local d'Urbanisme à être révisé. C'est donc le domaine de la modification (de droit commun ou simplifiée) qui s'applique.

En vertu de l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification n'est pas soumis à enquête publique « *dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut (…) être effectuée selon une procédure simplifiée* ».

Les orientations de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme déterminant les critères de justification de la modification soumise à enquête publique sont les suivants :

> *« 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
> *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
> *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
> *4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code* ».

L'ensemble des modifications apportées ne remettent pas en cause les principes du PADD. De plus, même si une augmentation des emprises au sol de l'ordre de 25% par rapport à la règle initiale est instaurée pour les ilots limitrophes au pôle d'échange, le bonus de constructibilité final s'apprécie au regard de l'ensemble des règles du secteur (hauteur, emprise au sol, implantation).

Selon l'ensemble des règles du PLU en vigueur, la surface de plancher autorisée au sein du secteur UBg est de 276 414,57 m2. La majoration des possibilités de construire

suite à la non règlementation en matière d'emprise au sol et de hauteur amène à une surface totale de possibilité de construire de 287 165,32 m2, soit seulement 3,9% d'évolution vis-à-vis de la règlementation initiale. Dès lors, au regard de ces 3,9% d'augmentation de la possibilité de construire au sein du secteur UBg, la procédure de modification simplifiée est retenue.

2 - PRÉSENTATION ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES EVOLUTIONS

2.1 PRÉSENTATION DE L'ÉVOLUTION

Certaines évolutions concernent l'ensemble des zones du règlement (articles 6, 7, 11 et 15), tandis que des spécifications ont été apportées au secteur UBg (ZAC LGV), à savoir les articles 9 et 10.

2.2 JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION

En application du programme du global des constructions de la zone d'aménagement concerté Laval Grande Vitesse, approuvé par délibération du conseil municipal de la Ville de Laval en date du 16 septembre 2016, il convient de modifier le secteur UBg du plan local d'urbanisme pour le mettre en comptabilité avec la zone.

Les modifications apportées portent à la fois sur l'ensemble des zones du règlement, permettant une plus grande marge de manœuvre par rapport aux dispositifs d'isolation thermique et de gestion pluviale. En effet, notamment au sein des quartiers LGV et Ferrié, il est choisi d'offrir une plus grande souplesse en matière d'implantation pour les constructions dont l'isolation thermique se fait par l'extérieur, dont les travaux de ravalement ou de réhabilitation pourraient amener à un dépassement des règles existantes en matière d'implantation. Ce non-respect de la règlementation en vigueur est rendu possible par décret publié le 17 juin 2016 au Journal Officiel. L'adaptation de la règlementation en matière de gestion des eaux pluviales porte sur l'installation de citernes, dont les coûts d'installation en souterrain, initialement prévus dans le cadre du PLU, apparaissent très contraignants pour les particuliers.

Les adaptations portent également de manière spécifique sur le secteur UBg afin de faciliter l'aménagement du quartier de la gare. L'évolution envisagée concerne la règlementation de l'emprise au sol, dont la limite actuelle limite fortement l'aménagement de deux ilots limitrophes au pôle d'échange multimodal. Afin de remédier à cette incohérence avec le dossier de réalisation, il convient d'intégrer, pour les îlots concernés, une non-règlementation en matière d'emprise au sol. Enfin, une précision sur les voies de référence est à prendre en compte pour le calcul des hauteurs de constructions, afin de tenir compte des contraintes liées à la topographie accidentée du site. Une simplification est également apportée en termes de citernes de récupération des eaux pluviales.

2.3 EXPOSE DES CHANGEMENTS APPORTES AU REGLEMENT

2.3.1. Dispositions communes à toutes les zones

Certains articles du règlement (articles 6, 7, 11 et 15) sont modifiés par la présente procédure de modification simplifiée, et concernent l'ensemble des zones de la commune.

La phrase suivante sera intégrée à toutes les zones pour les **articles 6 et 7** : « *les règles d'implantation ne s'appliquent aux isolations par l'extérieur réalisées sur des constructions existantes* ».

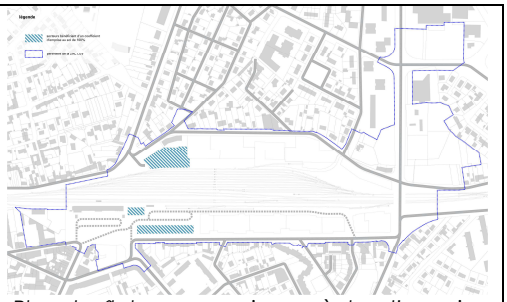
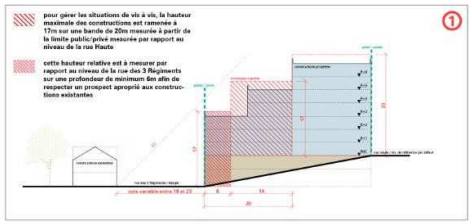
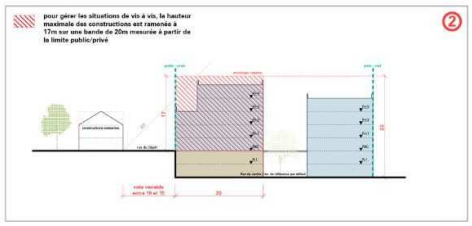
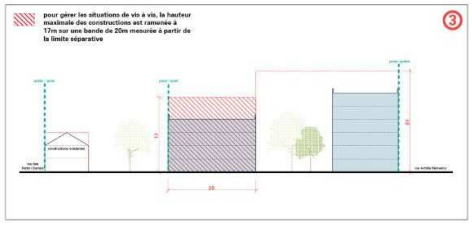
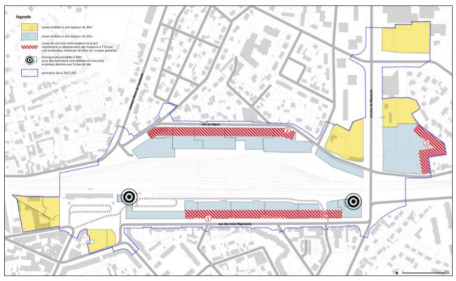
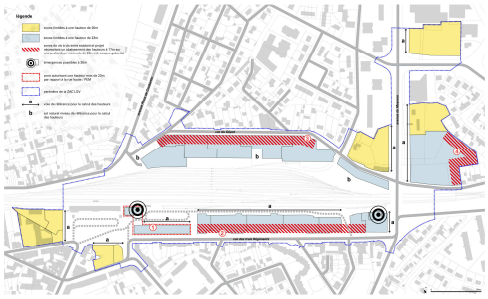
La phrase suivante sera intégrée à toutes les zones pour **l'article 11** : « *en cas d'installation de citernes de récupération des eaux pluviales, elles seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage, ou à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales* ».

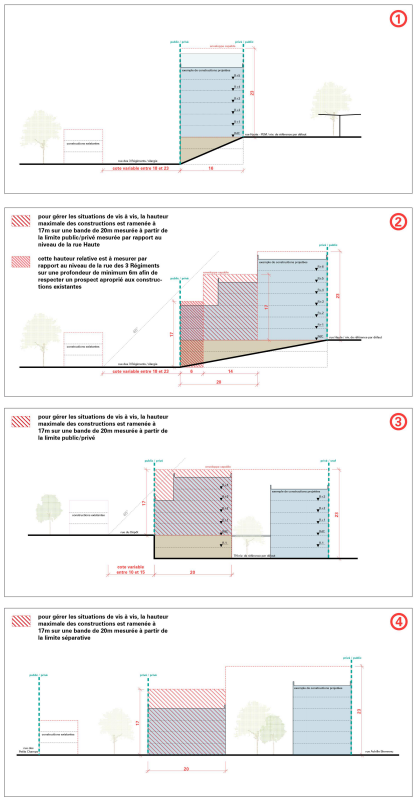
Enfin, les phrases suivantes seront supprimées dans toutes les zones pour **l'article 15** : « *les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation auront un volume disponible de 1m3 minimum pour répondre à la régulation des eaux pluviales. Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales* ».

2.3.2. Dispositions applicables aux zones urbaines

En plus de la modification des articles 6, 7 et 11 portant sur toutes les zones de la commune, la présente procédure de modification simplifiée vise également à modifier, au sein de la zone UB les articles 9, 10 et 15.

	Avant modification	Après modification
Article UB9 : Emprise au sol	**Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain. **Dans le secteur « UBf** », l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC. **Dans le secteur « UBg »**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75 % de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC.	**Dans toute la zone HORS secteurs « UBf » et « UBg »**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 65 % de la surface du terrain. **Dans le secteur « UBf** », l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 85% de la surface du terrain. Il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC. **Dans le secteur « UBg »**, l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de la surface du terrain. Cependant, l'emprise au sol n'est pas règlementée dans les cas suivants : - dans les ilots repérés au plan des emprises au sol (voir plus loin). - pour les CINASPIC.

		 *Plan des îlots non soumis aux règles d'emprise au sol*
Article UB10 : Hauteur des constructions	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres. **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg »**, cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière. **Dans le secteur « UBg »**, les hauteurs seront fixées par un plan des hauteurs (voir plus loin). Par ailleurs, des prescriptions particulières pour la gestion des vis-à-vis sont précisées par des schémas (voir plus loin). En dehors du plan mentionné ci-dessus, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20m.    	La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres. **Dans toute la zone hors secteurs « UBf » et « UBg »**, cette hauteur maximale peut être minorée jusqu'à 13 mètres maximum pour être rendue cohérente avec la hauteur des constructions environnantes situées dans un rayon de 12 mètres pris en tout point des limites de l'unité foncière. **Dans le secteur « UBg »**, les hauteurs maximales à l'intérieur des îlots sont fixées par le plan des hauteurs ci-dessous, complété par des schémas précisant la gestion des épannelages sur certaines portions désignées au plan des hauteurs. Hors îlots repérés dans le plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.  *Plan des hauteurs et d'épannelage*

	En secteur AVAP : voir règlement de l'AVAP. **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.	 *Schéma des prises de hauteurs et d'épannelage* **En secteur AVAP :** voir règlement de l'AVAP. **Les Constructions et Installations Nécessaires Aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)** ne sont pas soumises à ces dispositions.
Article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales	•Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée. • Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP) • Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales. Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.	Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en respectant les prescriptions de l'AVAP approuvée. • Pour les opérations nouvelles, des systèmes collectifs de production d'énergies devront être privilégiés dans les opérations d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupé, ou secteur d'OAP) ~~• Les citernes de récupération des eaux pluviales des bâtiments destinés à l'habitation seront conformes à l'arrêté du 21 août 2008. Un volume disponible de 1m3 minimum sera mis en place pour répondre à la régulation des eaux pluviales.~~ ~~Les citernes seront intégrées dans la construction ou enfouies avec un système de pompage ou, à défaut, dissimulées par une haie arbustive d'essences locales.~~