

LAVAJ



VILLE DE LAVAL

AVAP

**AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier de création

Conseil Communautaire du 23 mai 2016



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

MOSEBACH
PAYSAGISTES

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



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

SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
De la ZPPAUP à l'AVAP	3
Méthodologie, études et documents pour l'élaboration de l'AVAP	4
I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC	7
1.1 Synthèse du diagnostic architectural et urbain	8
1.1.1 Présentation des protections existantes, vérification et ajustements	9
1.1.2 Les espaces publics de la ville	11
1.1.3 Les quartiers et les secteurs	12
1.2 Synthèse du diagnostic paysager	14
1.3 Synthèse du diagnostic environnemental	18
1.4 Délimitation du périmètre de l'AVAP	23
II. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP	27
2.1 Enjeux et objectifs urbains, architecturaux, et paysagers	28
2.2 Enjeux et objectifs environnementaux	37
2.3 L'AVAP, le projet urbain et le PADD	39
III. ORIENTATIONS RÈGLEMENTAIRES ET PRESCRIPTIONS	42
3.1 Une simplification du zonage	44
3.2 Orientations réglementaires pour l'ensemble de l'AVAP (Titre II)	46
3.3 Orientations réglementaires sur l'aspect des constructions repérées (Titre III)	50
3.4 Orientations réglementaires par secteurs (Titre IV)	51
3.5 Evolution du règlement : principe de la constructibilité en hauteur (Titre V)	53
3.6 Orientations réglementaires du volet développement durable	56
ANNEXES : DIAGNOSTIC	
- 1. Diagnostic patrimonial, architectural, urbain et paysager	
- 2. Diagnostic environnemental	
- 3. Annexes du diagnostic	

INTRODUCTION

De la ZPPAUP à l'AVAP

Au bord de La Mayenne, la ville de Laval a façonné depuis le Moyen-Age un très riche patrimoine architectural, urbain et paysager. Aussi la ville de Laval s'est-elle dotée d'un outil de protection réglementaire à même d'assurer la préservation de son patrimoine urbain et des milieux naturels et paysagers concernés. La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été créée par arrêté du préfet de Région le 25 juin 2005. Avec une surface de 916 hectares, soit environ 1/3 du territoire communal, la ZPPAUP a la particularité de couvrir une très grande étendue qui prend en compte le patrimoine dans toutes ses dimensions, architecturale, urbaine et paysagère.

Depuis la loi ENE, dite « Grenelle II » du 12 juillet 2010 (art.28), les ZPPAUP sont appelées à devenir des Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP). Le dispositif réglementaire a été complété par le décret du 19 décembre 2011, de la circulaire du 2 mars 2012, et de la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014 (art. 162).

Le passage en AVAP du fait des obligations posées par la loi s'est trouvé articulé à la révision souhaitée du PLU. De ce fait et au-delà des obligations légales, l'articulation des deux documents autour de la notion de développement durable est apparue comme naturelle et a conduit au choix d'un seul et même cabinet mandataire, Architecture Action, pour la mise en œuvre des documents et procédures.

Le dispositif des AVAP est proche de celui des ZPPAUP, mais il s'en distingue notablement sur trois points :

- il substitue aux mesures patrimoniales essentiellement défensives des ZPPAUP une approche en terme de projet et de développement,
- il ajoute les objectifs de développement durable avec l'intégration des problématiques d'exploitation des énergies renouvelables et d'économie d'énergie, et incite également dans ce but à la densification de la construction,
- il demande la compatibilité de l'AVAP avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'AVAP est en effet une servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU.

La ZPPAUP a conduit à mener un inventaire permettant une évaluation qualitative du patrimoine de la commune en terme d'architecture, d'urbanisme et d'espaces naturels. Elle a permis de rationaliser les régimes de protection afin d'encadrer les opérations de conservation, de préservation et de valorisation du patrimoine bâti et naturel. Elle a également renforcé la prise de conscience de l'intérêt patrimonial, et par conséquent également économique de l'environnement bâti de la ville, en allant au-delà des protections nationales des monuments historiques. Elle a ainsi identifié sur l'ensemble de son périmètre de protection plusieurs centaines d'édifices de grand intérêt patrimonial, classés selon trois catégories (édifices exceptionnels, remarquables, d'accompagnement).

Le périmètre de la ZPPAUP couvre un patrimoine très divers, traversant des siècles de civilisation qui y ont laissé leurs traces : depuis les vestiges des voies et du parcellaire des sites archéologiques gallo-romains à ceux de fermes gauloises, des maisons, églises, cimetières et enceintes du Moyen-Âge aux ateliers céramiques de l'époque médiévale à l'époque moderne, de l'architecture de ses riches demeures bourgeoises du XVIIIème siècle aux travaux de modernisation de la ville au siècle suivant, jusqu'à l'époque contemporaine et ses édifices labellisés « Patrimoine XXème », ou qui mériteraient de l'être. Dans le cadre de l'AVAP, ce périmètre, généreux dans son ampleur, a été globalement conservé, modifié à la marge pour tenir compte des urbanisations récentes ou des projets de densification de l'urbain à venir.

La Loi du Grenelle II a fait évoluer le statut des périmètres de protection des monuments historiques. La servitude des abords (rayon de 500m) est conservée au-delà de l'aire de l'AVAP, avec une réduction toutefois possible du périmètre via la procédure du périmètre modifié (PPM).

La transformation de la ZPPAUP en AVAP ne remet donc pas en cause les objectifs patrimoniaux tels qu'ils ont été énoncés dans le cadre de la ZPPAUP. Elle vient plutôt les renforcer et les préciser, en terme de protection et de valorisation de la richesse patrimoniale, les orienter vers le développement de projet, et les ouvrir dans une compréhension environnementale plus large du territoire. Elle ajuste les outils réglementaires dans ce but.

MÉTHODOLOGIE, ÉTUDES ET DOCUMENTS POUR L'ÉLABORATION DE L'AVAP

A l'issue d'une consultation nationale, la mission pour réaliser le projet de l'AVAP et ses trois documents – Rapport et Diagnostic, Règlement et pièce graphique – a été confiée au cabinet d'architecture et d'urbanisme **Architecture Action**, constitué en groupement avec, pour les études paysagères le cabinet **Mosbach Paysagistes**, et pour la thématique environnementale et énergétique le bureau d'études **Inddigo**. Cette même équipe a également réalisé simultanément le PLU de la ville de Laval, assurant ainsi une harmonisation optimale entre les deux projets.

Un groupe de travail dédié a été mis en place. Il comprend le service patrimoine et le service d'urbanisme de la ville de Laval, le directeur du CAUE de Mayenne, l'Architecte des Bâtiments de France et le cabinet Architecture Action mandataire et son groupement.

Le groupe de travail ainsi constitué a pris en charge :

- la validation du diagnostic effectué par Architecture Action,
- le rééquilibrage du vaste périmètre de protection,
- la réécriture réglementaire.

Le travail conduit autour de l'AVAP a pu bénéficier des instruments de dialogue direct mis en place pour l'AVAP et notamment de la création d'un logiciel d'interaction cartographique avec les habitants de Laval, "**Carticipe**" du bureau d'étude Repérage Urbain.

Point important de la réforme, la mise en place de la **CLAVAP** (commission locale prenant en charge la réflexion autour de l'AVAP) a permis de conduire la réflexion en amont en prenant le temps d'échanger avant toute production réglementaire.

Les études pour la création de l'AVAP ont consisté à préciser et compléter les analyses présentées dans le rapport de la ZPPAUP, avec une réduction faible du périmètre de la zone de protection (d'environ 55 ha). Par

contre, les secteurs ont été réduits en nombre, simplifiés, redéfinis et ajustés aux nouvelles attentes et à la suite d'une analyse détaillée des hauteurs de constructibilités possibles, rue par rue, îlot par îlot, quartier par quartier.

Le dossier AVAP comprend un **Rapport de présentation** et son **Diagnostic**, le **Règlement** et le document graphique constitué par le **Plan** de l'aire de protection, ainsi que le plan des **Périmètres de Protection Modifiés (PPM)** concernant la protection des abords (500 m) autour des monuments historiques pour les zones hors du périmètre de l'AVAP.

- **Le Diagnostic** est annexé au Rapport de présentation de l'AVAP. Le diagnostic porte sur l'étude historique et la morphogénèse de la ville et de son territoire, la description typologique des édifices et leur valeur patrimoniale, les espaces publics, l'analyse paysagère et un diagnostic environnemental. Il reprend après vérification les éléments issus de la ZPPAUP et les actualise. Il est enrichi par des études complémentaires réalisées pour l'élaboration de l'AVAP. Le diagnostic permet de déterminer les enjeux sous le double aspect patrimonial et environnemental.

Le diagnostic comprend également ses propres **annexes**. Celles-ci livrent les précisions à l'analyse développée dans le corps du texte du diagnostic. Au nombre de sept, elles se présentent sous forme de fiches et/ou de listes. Elles portent sur :

- 1/ les sites paysagers et séquences paysagères de La Mayenne,
- 2/ les 14 quartiers du centre urbain,
- 3/ la typologie du bâti lavallois et les édifices privés urbains,
- 4/ la liste, les fiches et les plans de positionnement des monuments historiques protégés par le Code du Patrimoine,
- 5/ Les servitudes spéciales au titre de l'archéologie,
- 6/ la liste, les fiches et les plans de positionnement des bâtiments exceptionnels,
- 7/ les ajustements du périmètre de l'AVAP avec l'analyse des secteurs et îlots concernés.

- **Le Rapport de présentation** intègre une synthèse du diagnostic et, sur fondement de celui-ci, énonce les enjeux et objectifs de protection et de mise en valeur du patrimoine, de la qualité architecturale, des espaces urbains et des milieux naturels, ainsi que les objectifs de développement durable attachés au territoire de l'aire. Il justifie la compatibilité des dispositions avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU, notamment quant à la question de la densification du centre ville et de son potentiel paysager. Le rapport de présentation indique les orientations réglementaires adoptées au regard des objectifs poursuivis, et précisées dans le Règlement.

- **Le Règlement** énonce les prescriptions relatives à l'atteinte des objectifs présentés dans le rapport de présentation. Il émane du règlement de la ZPPAUP, mais celui-ci a été largement remanié en vue d'une lecture et d'une application plus simple et en accord avec le nouveau zonage du périmètre. Ainsi, la problématique de la hauteur des constructions qui définissait très largement les zones et leur réglementation, fait maintenant l'objet d'un titre spécifique. Le règlement intègre également les enjeux environnementaux en identifiant les éléments sur lesquels il est possible d'agir dans le respect des valeurs patrimoniales.

Le règlement ne comprend plus de recommandations, mais uniquement des prescriptions.

• **Le plan est une représentation graphique** des prescriptions énoncées dans le règlement. Les modifications par rapport au plan de la ZPPAUP concernent :

- la réduction du périmètre sur les franges extérieures de l'aire
- la révision et le reclassement des édifices protégés (changement de catégorie, suppression, nouveaux repérages, etc.)
- les 6 hauteurs de constructibilité autorisée rue par rue
- la qualification des aires naturelles et paysagères
- Le plan des périmètres modifiés (PPM) pour la protection des abords (500 m) autour des monuments historiques dans les zones hors du périmètre de l'AVAP.

Le projet d'AVAP n'est pas soumis à évaluation environnementale au titre du décret n° 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement.

Un dossier de demande au cas par cas a été déposé à la DREAL des Pays de la Loire, autorité environnementale compétente, qui a émis un avis précisant la non obligation de réaliser cette évaluation environnementale (arrêté du 18 avril 2014).



I. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



Le diagnostic du dossier AVAP, figurant en Annexe du Rapport de présentation, a été effectué sur le périmètre actuel de la ZPPAUP. Il a consisté à :

- 1/ réviser, préciser et mettre à jour les analyses historiques, morphologiques, les typologies urbaines et architecturales du dossier élaboré par la ZPPAUP et les protections des édifices appliquées aux 14 quartiers,
- 2/ y développer l'approche paysagère, qui était présente,
- 3/ y adjoindre un volet environnemental en application de la nouvelle réglementation de l'AVAP (isolation et production d'énergies renouvelables),
- 4/ apporter les arguments pour une définition du périmètre de protection de l'AVAP.

1.1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ARCHITECTURAL ET URBAIN



Vue du quai Albert Goupil

Le périmètre de protection patrimoniale de la ville de Laval recouvre une large surface décomposée en plusieurs tenants :

- un premier ensemble correspond au centre-ville avec des extensions plus ou moins larges le long de la Mayenne en amont et en aval. Ce premier ensemble continu s'étend jusqu'aux limites communales, au nord avec la commune de Changé et au sud avec la commune de l'Huisserie, à l'ouest celle de Saint-Berthevin, à l'est celle de Bonchamp-lès-Laval.
- Un second ensemble revêt un caractère patrimonial dominé par des qualités paysagères. Ce sont les secteurs suivants : Le Bourny, Grenoux, Vaufleury/Aubépin, Métairie/Les Faluères, Bois Gamats/Thévalles.



Périmètre de protection patrimoniale avec le centre ville et sessecteurs satellites



1.1.1 PRÉSENTATION DES PROTECTIONS EXISTANTES, VÉRIFICATIONS ET AJUSTEMENTS

- **Le site inscrit**

Le site inscrit de la ville de Laval, un ensemble urbain continu, au cœur du centre-ville, s'étend sur 9 quartiers de la ville qui en comprend 14. Il dessine l'histoire même de la construction de Laval : la ville médiévale du XIV^{ème} au XVI^{ème} siècle avec les rues étroites et les maisons à pans de bois de l'ancienne ville fortifiée, la ville seigneuriale avec le château Vieux et le château Neuf de la Renaissance inscrit dans l'intra muros, le développement des quartiers St. Vénérand-Hameau, Le Marchis, Les Cordeliers, Saint-Martin... , la conquête des rives de La Mayenne avec la construction des quais jusqu'à l'intersection du viaduc, et les maisons bourgeoises du XIX^{ème} siècle qui bordent les quais.

• Les monuments historiques

La ville de Laval dénombre 40 bâtiments protégés au titre des Monuments Historiques, dont 12 classés en totalité ou pour partie et 28 inscrits à l'Inventaire supplémentaire. Ils sont tous situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, dont 4 à l'extérieur du centre urbain. Les périmètres de protection qui leur sont associés sont suspendus à l'intérieur de périmètre de l'AVAP, mais sont appliqués à l'extérieur.

L'Annexe n°4 du Diagnostic liste ces 40 monuments historiques (4.1), établit pour chacun d'eux une fiche illustrée et actualisée de l'histoire de leur protection et de leur état de conservation (4.2), et donne un plan de situation et du rayon de protection des 500 m (4.3).

Depuis le dernier inventaire de 2005, deux édifices ont été inscrits sur la liste supplémentaire, l'Hôtel d'Argentré et les Bains publics municipaux, le premier le 1er juillet 2008, le second le 18 décembre 2014, jusque- là repéré en « accompagnement ».



Les bains publics inscrits en 2014

• Les sites archéologiques

53 sites archéologiques font l'objet d'une servitude spéciale au titre de l'archéologie (Voir **Annexe n°5**). Ils sont en très grande partie situés dans l'aire de l'AVAP, excepté certains vestiges situés dans le hameau Saint-Nicolas et à l'est de Grenoux. Le site le plus étendu, notamment en raison de la présence d'ateliers de céramique, se trouve dans la zone boisée Gamats-Thévalles et dans le village de Saint-Pierre-le-Potier, jusqu'aux limites de l'aérodrome. L'extension prévue pour le prolongement de la piste d'atterrissage est soumise à cette servitude.

• Une protection patrimoniale étendue

Au-delà de la protection des monuments historiques, trois catégories de patrimoine architectural ont été identifiées:

- Patrimoine architectural exceptionnel : des immeubles du XVIème au XIXème siècle, qui constituent les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville et de la richesse du bâti, à conserver impérativement.
- Patrimoine architectural remarquable : des constructions qui, par leurs façades, volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble patrimonial de la cité.
- Patrimoine architectural d'accompagnement : des constructions qui, sans présenter une architecture exceptionnelle, constitue une unité bâtie de qualité, ou s'inscrit avec attention et discrétion dans le contexte urbain.

Ces trois catégories ne sont pas remises en question, mais elles ont fait l'objet :

- d'une vérification dans le repérage des édifices et d'un reclassement après analyse de la valeur patrimoniale du bâti. Ce changement de catégorie concerne majoritairement les bâtiments « accompagnement », mais plusieurs bâtiments de la catégorie « exceptionnel » ont été repositionnés dans la catégorie « remarquable ». Inversement, des édifices passent de « remarquable » à « exceptionnel ». **L'annexe n°6** liste et dresse les fiches des 32 édifices de l'AVAP repérés « exceptionnel ». Le diagnostic est complété à la suite de l'enquête publique par la justification des changements de la catégorie "exceptionnel". On trouvera dans **l'Annexe n°8**, les plans comparant les protections ZPPAUP et AVAP, et les exemples sur les différents types de reclassement.
- d'un ajustement de leur réglementation afin que celle-ci ne soit pas plus protectrice que celle régissant les monuments historiques. Ainsi les édifices remarquables voient leur réglementation assouplie pour permettre, sous certaines conditions, leur surélévation.

L'AVAP intègre la catégorie « **Patrimoine Label XXème siècle** ». Un bâtiment est concerné dans le périmètre (Petit Carmel). Le Petit Carmel et les Bains-douches publics (ceux-ci dorénavant inscrits) étaient toutefois déjà repérés en « accompagnement » dans la ZPPAUP.

Enfin, le diagnostic met en évidence d'autres édifices du XXème siècle de grand intérêt, non encore protégés, tels que le cœur de l'église St-Pierre par l'architecte Pierre Vago ou l'ancienne maison de fonction EDF par les architectes Henry-Pierre Maillard et Paul Ducamp.

1.1.2 LES ESPACES PUBLICS DE LA VILLE

Le diagnostic a mis en évidence 3 types de lieux afin d'orienter la hiérarchie des efforts à porter sur le moyen et le long terme : les lieux « ordinaires » qui comprennent l'ensemble des artères structurantes, les dessertes inter quartiers ou locales ; les lieux « singuliers » qui marquent les rythmes alternés des parcours ; enfin les lieux « emblématiques », tels que les vastes places, les grands mails, les quais et les berges.

Les grands axes d'entrée dans la ville qui se prolongent au cœur de Laval, les rocade et les boulevards, donnent à lire l'histoire des mutations de la ville. C'est la constructibilité le long des axes principaux qui aujourd'hui porte une grande part du potentiel d'évolution de la ville en terme de densification et de requalification des entrées dans la ville constituée.

Les quais en pierre édifiés au XIXème siècle, souvent rythmés par des alignements d'arbres, n'ont pas été aménagés à la hauteur de ce qu'ils pourraient représenter : un balcon sur le fleuve et des vues privilégiées vers la

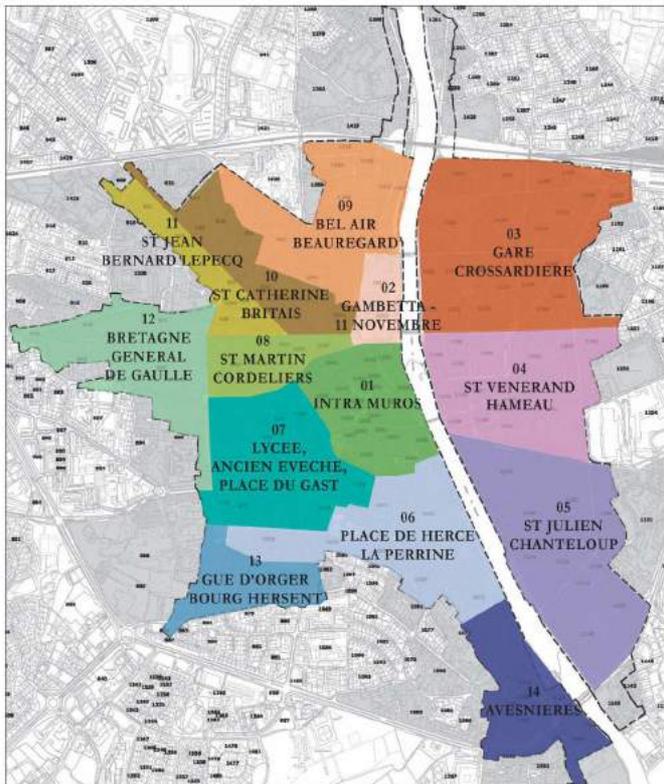
ville, un lieu d'animation plus marqué, des promenades pour les piétons ou les circulations douces en réorganisant la circulation et le stationnement automobiles omniprésents.

Le même constat vaut pour les nombreuses **places historiques de la ville**, bordées d'une architecture de qualité : la trop grande circulation automobile et son stationnement envahissant limitent, voire interdisent la continuité des parcours et des traversées qui pourraient articuler les espaces bâtis, les espaces verts, les zones de chalandise, et le réseau des places elles-mêmes.



Square de Boston

1.1.3 QUARTIERS ET SECTEURS



Le découpage par **quartier**, principe adopté dans la ZPPAUP, structure le plan de l'AVAP. Quatorze quartiers, comprenant chacun de 5 à 20 îlots, découpent et couvrent l'ensemble du périmètre du centre urbain protégé :

1. Intra muros, 2. Gambetta - 11 novembre, 3. Gare - Crossardière, 4. St Vénérand - Hameau, 5. St. Julien - Chanteloup, 6. Place de Hercé - La Perrine, 7. Lycée - Ancien Evêché - Place du Gast, 8. St. Martin- Cordeliers, 9. Bel Air- Beauregard, 10. Ste Catherine - Britais, 11. St. Jean - Bernard le Pecq, 12. Bretagne - Général de Gaulle, 13. Gué d'Orger - Bourg Hersent, 14. Avesnières.

Le quartier est de nature **géographique**, c'est un outil pour consulter les plans et le règlement, pour les services de la Ville comme pour les habitants. Il est donc conservé dans l'AVAP.

Plan des 14 quartiers qui découpent le centre urbain de Laval

Chaque quartier a fait l'objet d'un diagnostic permettant de soulever les enjeux qui lui sont propres ou qu'il partage avec des zones à proximité (ils sont détaillés dans le Diagnostic et dans son **Annexe n°2**).

L'aire de protection du centre urbain est par ailleurs découpée aujourd'hui en **5 secteurs** : PAa, PAb, PBa, PBb, Pbc.

Le secteur, à la différence du quartier, n'est pas géographique mais **historique et typologique**. Le secteur « traverse » les quartiers ou s'y superpose. A titre d'exemple, le secteur PAa, qui est le plus conservatoire, occupe le quartier intra-muros (dans sa presque totalité), une partie du quartier St Vénérand /Hameau, St Martin / Cordeliers, une petite partie de St.-Jean / Bernard Le Pecq, et le sud du quartier Avesnières. Le secteur PAa dessine l'histoire de la construction et de l'urbanisation de Laval, depuis le Moyen Âge à la Grande Traverse du XIXème siècle.

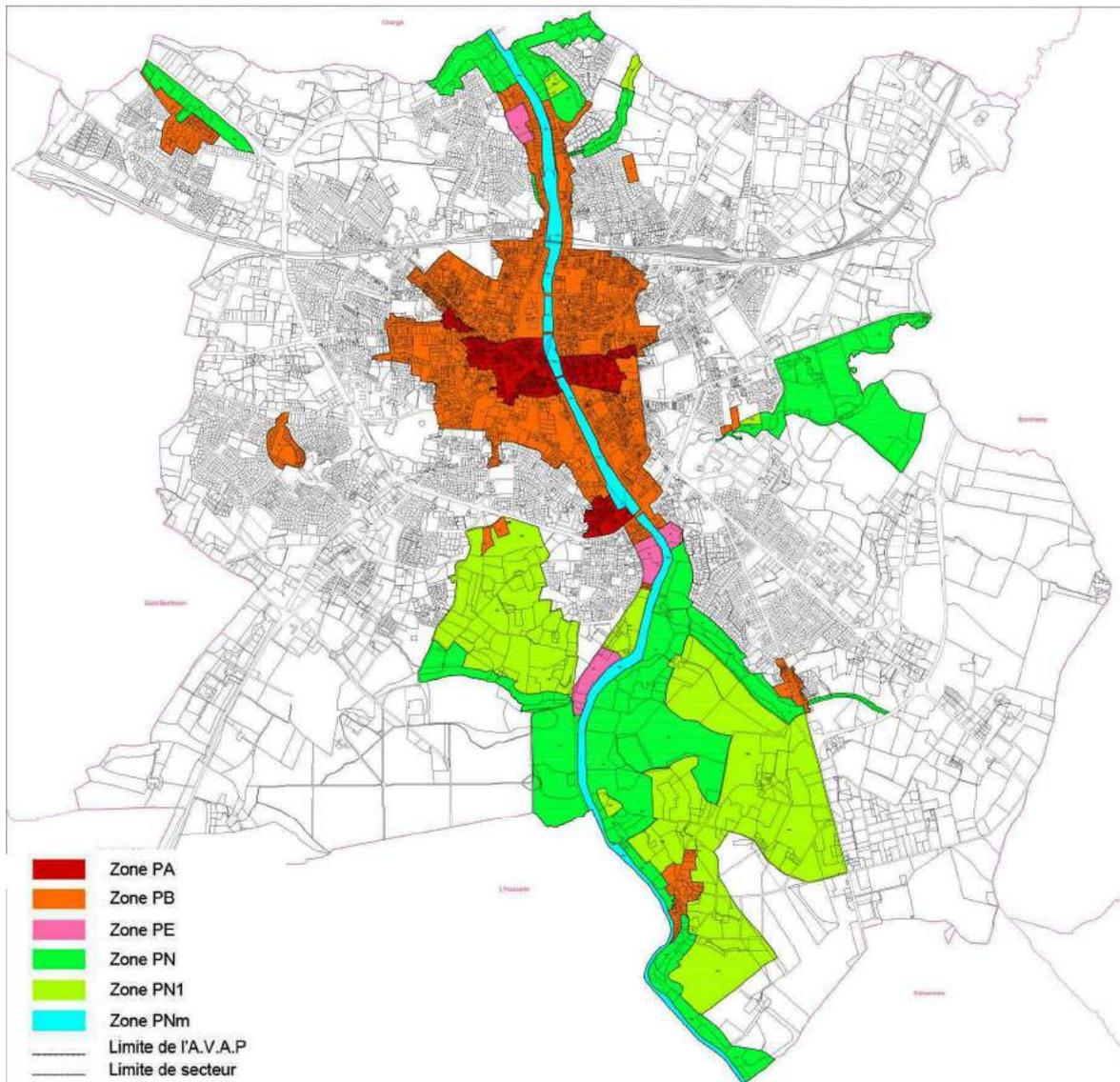
Sur l'ensemble de la zone de protection patrimoniale, s'ajoutent : le secteur PE pour les activités industrielles et artisanales, les secteurs PN (espaces naturels non bâtis), PN1 (espaces naturels peu bâtis à vocation principale agricole) et PNm (emprise de La Mayenne et ses abords directs).

Les 5 secteurs qui découpent le centre urbain protégé de Laval se caractérisent par leur vaste étendue et par le critère principal des hauteurs de constructibilité autorisées. Ces deux facteurs expliquent que les secteurs se soient révélés très contraignants et dissuasifs car ils ne permettent pas une bonne cohérence entre la protection patrimoniale et la nécessité d'un projet urbain porteur de développement. De plus, la constructibilité autorisée par secteur ne tient pas compte de la diversité des gabarits des rues, des ambiances à conserver, à créer ou à recréer.

C'est donc cette association entre hauteur et prescription patrimoniale qui a été interrogée dans le diagnostic, à la fois en visant **une simplification du zonage** (2 secteurs PA et PB au lieu de 5) et **une nouvelle approche de la réglementation des hauteurs**. (Voir Chapitre 3 du Rapport de présentation : « Orientations règlementaires et prescriptions »).

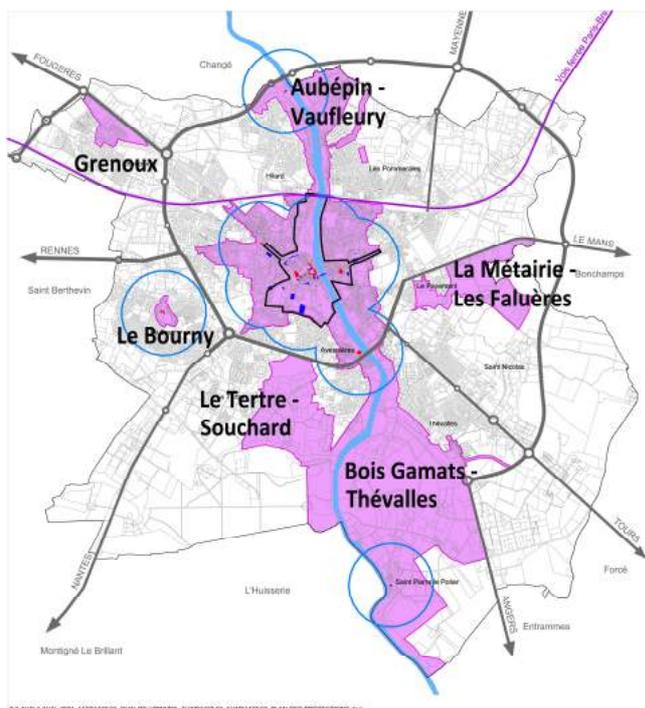
1.2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

Les choix opérés lors de la création de la ZPPAUP visaient à **protéger les espaces naturels, les paysages et les vues**, au sein même de la ville comme le long de La Mayenne. L'ampleur de l'aire de protection patrimoniale, comme la ceinture verte de bois et de larges prairies attestait déjà d'une volonté de prendre en compte la qualité des paysages comme valeur patrimoniale d'un cadre de vie ancien et contemporain.



Périmètre et zonage de l'AVAP avec sa large emprise d'espaces naturels (PN, PN1 et PNm).

Sept sites paysagers majeurs ont ainsi été identifiés : La Mayenne (et ses sept séquences paysagères), Vaufleury/Aubépin, Grenoux, Le Bourny, La Métairie /Les Faluères, Bois Gamats/Thévalles, Le Tertre-Souchard. L'AVAP reprend ces séquences et confirme leur intérêt paysager.



Carte de la ceinture des sept sites paysagers



Continuum des horizons paysagers de la ceinture verte: espaces boisés, cours et jardins, espaces naturels, haies, mails d'arbres

Un inventaire du patrimoine paysager précis a identifié et localisé les éléments paysagers protégés. Leur typologie est conservée dans l'AVAP et leur repérage mis à jour :

- les **espaces boisés remarquables** : les espaces plantés en ville (parcs, jardins), les boisements en zone naturelle,
- les **cours et jardins préservés** : jardins des maisons, parcs des villas et maisons XIXème - XXème siècle, édifices publics, jardins en terrasse, jardins bordant l'enceinte de la ville. Ces jardins sont importants : ils assurent, en cœur d'îlot, l'unité paysagère entre parcelles et les dégagements visuels des monuments préservés. Les jardins et espaces verts/pelouses constituent des habitats favorables au développement de la biodiversité ;
- les **espaces à dominante naturelle** : ce sont des espaces ouverts à vocation agricole, des espaces boisés qui participent à la qualité paysagère de la ville. Ils forment un écran autour des édifices remarquables, et permettent des perspectives intéressantes sur le patrimoine bâti ou naturel, créant des zones tampons autour de sites sensibles, participant à la structure du paysage ;
- les **alignements d'arbres**, les arbres remarquables et les haies, les chemins creux et chemins de halage.

Une étude sur la gestion différenciée (printemps 2013) ouvre des alternatives de gestion souple et de pérennisation des formations végétales en centre urbain et péri urbain. De même, un inventaire du patrimoine arboré a été validé en 2014 (qualité phytosanitaire des arbres existants, disparition/suppression de certains éléments identifiés, abattage d'arbres, constructibilité). L'AVAP prend acte de cette dimension de suivi dans le temps et de référencement vers des études les plus à jour dans le sens d'un renouvellement urbain pérenne.

Le diagnostic a confirmé qu'à l'échelle du territoire communal, la vallée de La Mayenne constitue l'élément paysager majeur.



La Mayenne et vue depuis le quai Béatrix de Gâvre

La Mayenne marque fortement le paysage lavallois avec une topographie contrastée sur les deux rives. La rive droite, marquée par une forte déclivité, offre un coteau non constructible dominant la vallée. La rive gauche, globalement moins urbanisée et à faible déclivité, s'ouvre largement sur La Mayenne. En amont, les rives sont occupées de ripisylves. A l'approche du centre-ville, l'ambiance d'une rivière canalisée bordée d'alignements d'arbres structurants est prégnante. Activités industrielles et prairies relayent les rives en aval.

La vallée est marquée par des paysages diversifiés, à la fois urbains - ville basse, ville haute, périphérie - et naturels : coteaux, vals et tertres, paysage boisé, paysage agricole. Des éléments paysagers remarquables comme les haies, les chemins creux, les vestiges de vergers ou encore des alignements d'arbres rythment le paysage comme autant d'atouts. Cependant les secteurs d'activités économiques autour d'activités artisanales et industrielles constituent de véritables « horizons critiques ». Certains d'entre eux (Alignés, Bourny, les Touches) réclament une requalification des espaces publics.

Les entrées de ville sont caractérisées par un trafic conséquent. Les boulevards au sud-est se distinguent par une circulation et une urbanisation peu structurante. Les pénétrantes possèdent des alignements, qu'il est nécessaire de consolider. Des discontinuités le long du chemin de halage, au niveau du centre-ville entraînent une confrontation entre piétons et trafic. A l'exception du chemin de halage, le maillage de liaisons douces aux qualités paysagères attractives se trouve à l'extérieur des espaces urbanisés. Il s'agit de talus arborés ou de chemins creux (Aubépin, Tertre, Les Faluères), parfois accompagnés d'alignements (prairies de la Chevalerie). Les continuités périphérie centre sont compromises par les infrastructures.

280 ha d'espaces verts identifient le paysage urbain. De typologies variées -petits espaces le long des voies, grands espaces en périphérie, ou espaces de taille intermédiaire au cœur de quartiers.

Les espaces publics en centre urbain sont peu végétalisés et encombrés de stationnement – au détriment du piéton qui peine à trouver sa place –, mis à part la place centrale, les enceintes, les alignements d'arbres qui eux prodiguent une présence arborée généreuse.

Un maillage de haies denses caractérise le paysage Lavallois (Bel Air/Evêché/Ponceau/Couvent). La haie bocagère fait partie intégrante du paysage Mayennais. De manière encore plus forte que les haies, les murs de

pièce identifiante et dessin de Laval. Ils sont répartis dans toute la ville. Cette offre unique est un patrimoine à valoriser.

Tableau de synthèse des entités, surfaces et linéaires protégés de l'AVAP

	Nombre entité	Surface ha	Linéaire ml
Exceptionnel	32		
Remarquable	621		
Accompagnement	1338		
Petit patrimoine	95		
Espaces boisés		87,6	
Jardins préservés - espaces à dominante naturelle		30	
Murs protégés	390		13587
Voies protégées	55		25804
Haies protégées			532310

1.3. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL



Vallée de La Mayenne

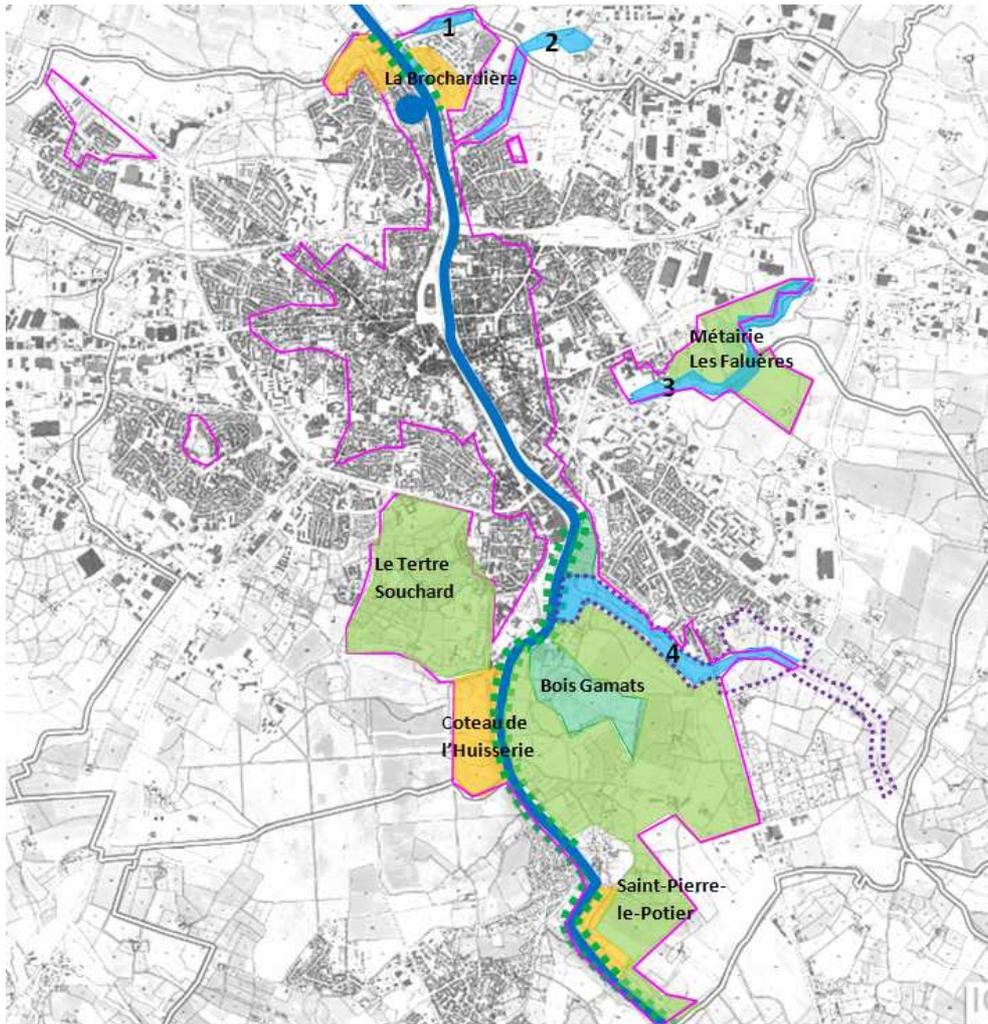
L'approche environnementale s'ajoute aux premières approches urbaines, architecturales et paysagères. Elle est nouvelle dans le cadre de l'AVAP ; et ne figurait pas dans la ZPPAUP. Son contenu ne consiste donc pas en la révision ou la précision des éléments déjà développés dans la ZPPAUP, à l'instar des autres approches.

• Les milieux d'intérêt écologique

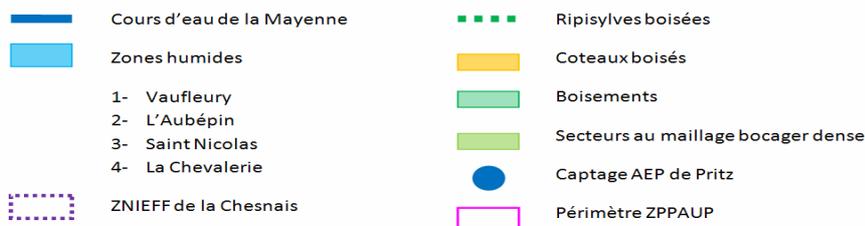
La ville de Laval ne comprend pas sur son territoire de zones protégées tels Zone Natura 2000 ou Espaces Naturels Sensibles. Cependant elle possède un patrimoine « naturel » riche, en grande partie lié à la présence du cours d'eau de La Mayenne.

L'urbanisation progressive de la ville a permis de préserver des milieux naturels de grandes dimensions constituant une frange naturelle structurante au sud du territoire communal. Ces milieux s'inscrivent notamment dans la trame verte et bleue définie à l'échelle du Pays de Laval et Loiron (SCOT).

Ces milieux présentent un intérêt variable selon leur connectivité écologique et visibilité avec la Mayenne et selon leur sensibilité face à la pression urbaine. Au regard de ces critères, certains milieux méritent une attention particulière justifiant leur intégration dans l'AVAP. Du fait de leur éloignement à la Mayenne, leur distance par rapport à la ville, d'autres espaces naturels dits « périphériques » (exemple : Bois de l'Huisserie, Bois de Bourg en Bourg) ne nécessitent pas une protection particulière dans le cadre de la mise en œuvre de l'AVAP.



Carte : Les milieux naturels à protéger dans le cadre de l'AVAP



La vallée de La Mayenne : corridor écologique d'intérêt régional	<ul style="list-style-type: none"> - Corridor aquatique à l'échelle du SCOT constitutif de la trame bleue - La Mayenne en classe II dans le classement des cours d'eau (logique de restauration afin de permettre la libre circulation des espèces piscicoles). - Ripisylves en amont et en aval du centre-ville de Laval.
Les zones humides en bordure de cours d'eau	<ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF n° régional 3046 "prairie humide de la Chesnais" le long du ruisseau de la Chevalerie - Zones humides potentielles le long des ruisseaux de Vaufleury, de l'Aubépin et de Saint Nicolas
Les boisements et haies bocagères	<ul style="list-style-type: none"> - Bois Gamats en bordure de la Mayenne et en frange sud du territoire urbanisé - Coteaux abrupts de part et d'autres de la Mayenne (la Brochardière, l'Huisserie, Saint-Pierre-le-Potier) - Maillage bocager relativement dense (Secteur du bois Gamats/Saint-Pierre-le Potier, secteur Tertre - Souchard, secteur Plaine de Saint-Nicolas/Faluères/Métairie)

• Les risques et nuisances

La ville de Laval est concernée par les risques naturels suivants :

- **Risque inondation par débordement du cours d'eau de la rivière de La Mayenne.** Un Plan de Prévention des Risques Naturels « Inondation » a été approuvé le 29/10/2003 conjointement sur les communes de Changé, Laval et L'Huisserie
- **Risque inondation par ruissellement en secteur urbain**
- **Risque de rupture du barrage de Saint-Fraimbault de Prières** situé sur la Mayenne à en amont de Laval
- **Risque Mouvement de terrain.** Un Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement de terrain » a été approuvé le 28/07/2003. Il recouvre les communes de Laval et de L'Huisserie.
- Il existe une minière de Manganèse au lieu "Les Gandonnières" à la limite communale de Saint-Berthevin. Il s'agit d'une minière hors concession repérée au début du XXème siècle. Le puits débouchant au jour n'est plus aujourd'hui visible.

Le territoire de Laval comprend 36 installations classées soumises à autorisation ou enregistrement. Parmi ces installations classées, 1 est classée SEVESO en seuil bas.

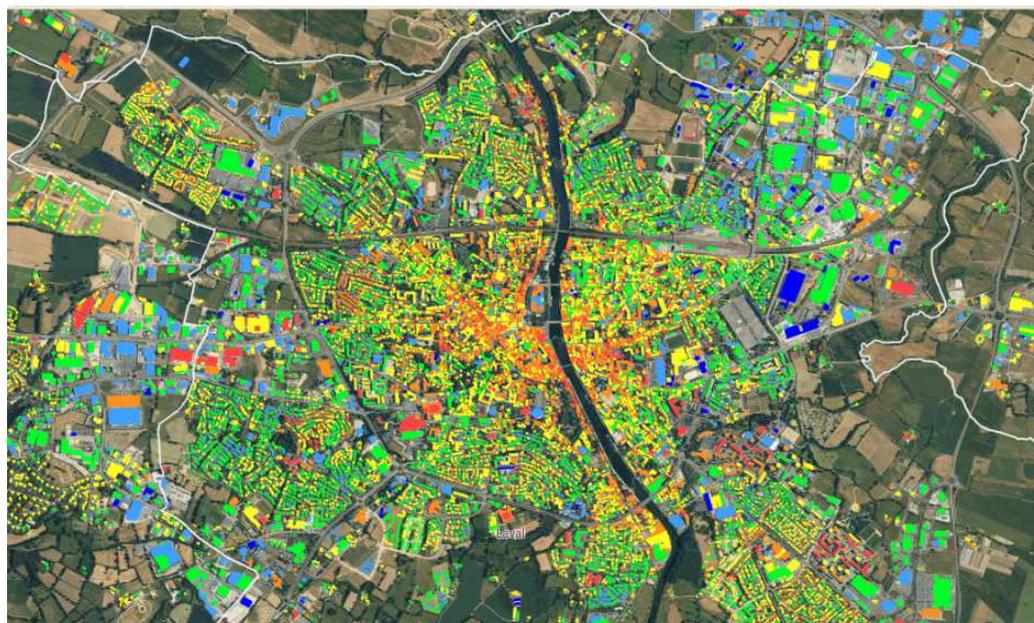
La ville de Laval est traversée par des infrastructures sources de nuisances sonores :

- Voie ferrée Paris-Brest
- Route Nationale 162
- Routes Départementales : 900, 30, 57, 21, 26, 771, 31

La ville de Laval ne possède pas de carrières sur son territoire.

• Les performances énergétiques du bâti lavallois

La thermographie de la ville de Laval laisse apparaître de fortes déperditions thermiques concentrées sur certains secteurs de la ville. L'hypercentre, qui comprend une majorité de bâti ancien, présente ainsi des déperditions plus importantes.



Thermographie de la ville de Laval (2008, sources: Laval agglomération)

A Laval, d'après le recensement INSEE, 26% des logements appartiennent au parc ancien (construit avant 1948) et 42% datent de la période d'après-guerre (de 1948 à 1975).

Ces logements sont concernés par la vacance. En effet, les logements ne correspondent plus aux exigences de vie actuelles et nécessitent des travaux de rénovation importants. Si le bâti construit avant 1948 n'est pas le plus énergivore en comparaison des bâtiments construits dans les années 1950 à 1975, il nécessite des améliorations en matière de performance énergétique. Au-delà de l'application des réglementations thermiques en vigueur, il est important d'adapter les travaux de rénovation thermique en fonction de la qualité patrimoniale du bâtiment et selon son mode constructif. Le bâti ancien possède un comportement thermique bien différent de celui du bâtiment neuf. Ses parois respirent, sont hydrophiles, à l'inverse d'une enveloppe très étanche pour le bâti neuf.

Pour le bâti ancien, il existe une réglementation thermique spécifique. En vigueur depuis 2007 (Arrêté du 3 mai 2007), la réglementation thermique sur l'existant s'applique aux bâtiments résidentiels et non résidentiels. En fonction de la taille du bâtiment et de l'importance du montant des travaux, elle vise différentes exigences :

- soit une performance « globale » du fonctionnement du bâti,
- soit une performance minimale pour chaque élément remplacé ou installé : les parois opaques, les parois vitrées, le chauffage, l'eau chaude sanitaire, le refroidissement, la ventilation, l'éclairage, les énergies renouvelables.

Les travaux d'isolation intérieure n'ont pas d'impact sur la qualité du patrimoine bâti et sont admis sans aucune condition dans le cadre de l'AVAP. En revanche, les travaux d'isolation par l'extérieur seront acceptés mais sous certaines conditions.

• Les îlots de chaleur

Le centre-ville est concerné par des effets d'îlots de chaleur, même si la présence de La Mayenne et les jardins et parcs publics apportent de la fraîcheur et de l'humidité favorables à l'atténuation des hausses de températures. Certains secteurs très localisés (en rive gauche de La Mayenne) peuvent être plus touchés par ce phénomène. Le tissu urbain et les implantations bâties y sont très denses et le végétal est peu présent dans les cœurs d'îlot. Les effets d'îlot de chaleur peuvent aussi concerner certaines rues et places très minérales peu balayées par les vents. Ces espaces se caractérisent par leur minéralité importante et leur fort ensoleillement.



Exemple : Place Jean Moulin,



Place du Lieutenant,

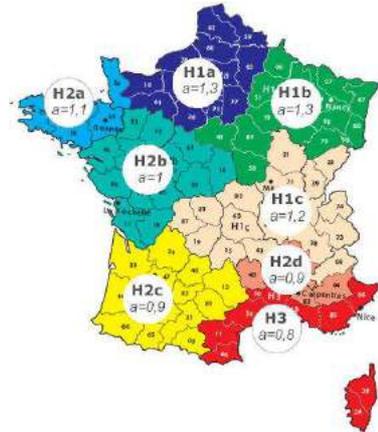


Îlot Britais - Chiffolière

Ainsi la présence végétale en ville et le revêtement des espaces extérieurs ont un impact direct sur le microclimat en milieu urbain et sur les besoins en refroidissement des bâtiments alentours. Dans le cadre de l'AVAP de Laval, le niveau d'imperméabilisation des sols et la présence du végétal dans les espaces extérieurs font l'objet d'une attention particulière.

• **Le potentiel en énergies renouvelables**

Le climat de Laval bénéficie de températures relativement douces accompagnées de précipitations moyennes. Ces caractéristiques climatiques sont d'importance puisqu'elles régissent les besoins en énergie des bâtiments présents à Laval. La réglementation thermique en vigueur situe la ville de Laval dans la zone climatique H2b.



Par ailleurs, le diagnostic environnemental a permis de mettre en évidence le potentiel en énergies renouvelables et la capacité du tissu et du bâti lavallois à accueillir les dispositifs correspondants :

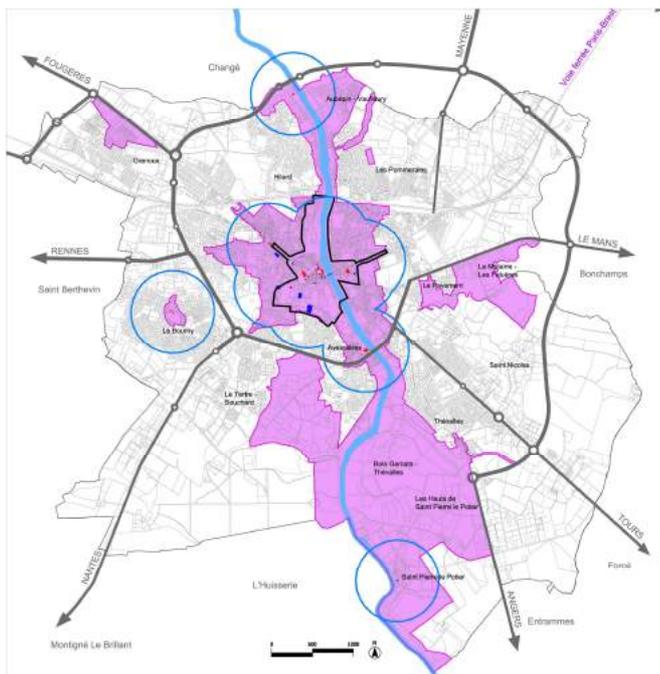
	Evaluation du potentiel
Énergie solaire	<ul style="list-style-type: none"> - Taux d'ensoleillement (1628 heures/an) suffisant pour justifier le développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque. - Une bonne exposition sur certains secteurs liée à la topographie et à la trame viaire: de nombreuses rues est/ouest qui favorisent des expositions sud des constructions de part et d'autres - Des toitures en pente qui favorisent la bonne intégration des dispositifs (panneaux solaires et photovoltaïques) (inclinaisons entre 30% à 60%). - Une majorité de toitures en ardoise favorables pour l'installation de panneaux (des teintes similaires).
Bois énergie	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel Bois énergie réel sur le département de la Mayenne avec la présence d'une filière structurée (Société Coopérative d'Intérêts collectifs « Haute Mayenne Bois Energie » créée en 2008).
Aérothermie/ géothermie	<ul style="list-style-type: none"> - Potentiel géothermie existant lié à la faible profondeur de la nappe phréatique dans le centre-ville.
Éolien urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Faible potentiel éolien sur la ville de Laval.

L'installation de dispositifs en énergie renouvelable sera admise dans le périmètre AVAP sous certaines conditions.

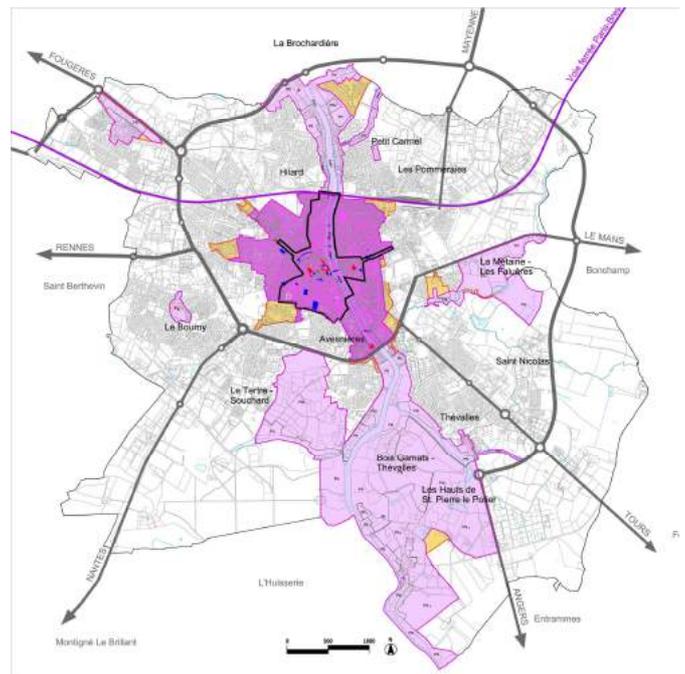
1.4. DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

La grande superficie de la zone protégée actuelle (916 Ha.) apparaît plus que jamais appropriée au regard des enjeux environnementaux et écologiques que porte la création d'une AVAP. La révision du périmètre dans le passage de la ZPPAUP à l'AVAP n'envisage donc pas d'élargir le périmètre initialement généreux. Les modifications visent à mettre en accord la réalité bâtie existante et le périmètre de l'AVAP.

Périmètre ZPPAUP



Périmètre AVAP



- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------|
|  | ZPPAUP |  | Site inscrit |
|  | Rayon de protection
MH 500 m |  | Bâtiments classés |
| | |  | Bâtiments inscrits |

-  Ensemble centre urbain
-  Ensemble hors centre urbain
-  Zones urbanisées à conforter = Hors AVAP

Au regard des enjeux et objectifs de l'AVAP, un nouveau zonage a été identifié permettant de distinguer deux grands ensembles :

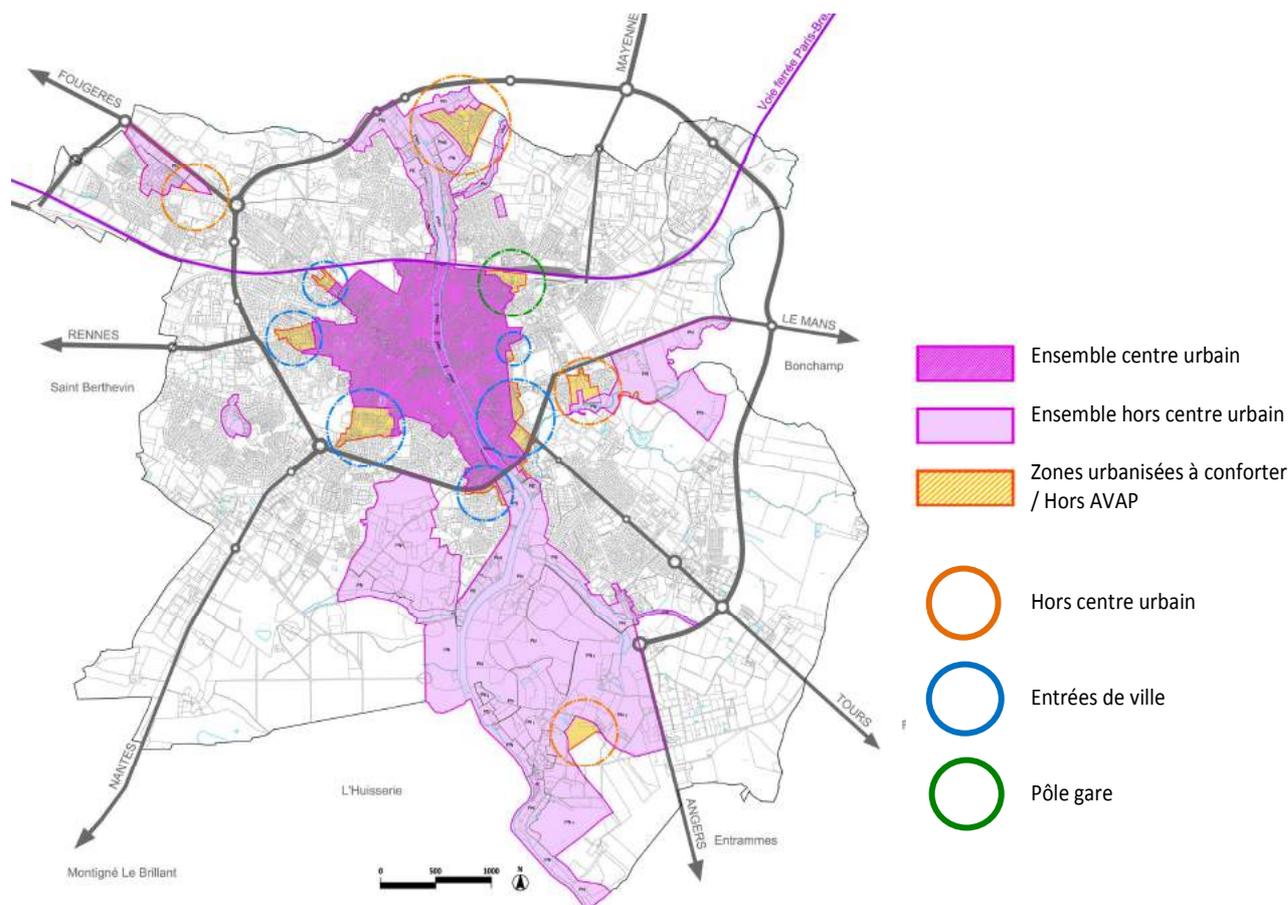
- l'ensemble centre urbain (234,5 ha.)
- l'ensemble hors centre urbain (626,5 ha.)

11 zones, de par leur évolution depuis ces dernières années et les stratégies d'urbanisme en cours, posent la question de la pertinence de leur maintien dans le périmètre AVAP. Il ne s'agit pas de grandes emprises mais seulement de petits secteurs situés sur les franges de l'actuelle ZPPAUP. Ces zones recouvrent de faibles surfaces dont la totalité s'élève à environ 55 hectares. (Voir en **Annexe n°7** le détail de l'analyse de chaque secteur et îlot concernés).

Ainsi, l'AVAP recouvrira une surface totale de **861** hectares.

	Surfaces
Ensemble Centre urbain	234.5 hectares
Ensemble Hors centre urbain	626.5 hectares
TOTAL surface de la future AVAP	861 hectares
Rappel surface ZPPAUP	916 hectares

	Nom des quartiers modifiés	Surfaces
Ensemble centre urbain 7 zones dont l'urbanisation est à conforter = hors AVAP	Gare Crossardière	3.63 hectares
	Saint-Vénérand / Hameau	0.57 hectares
	Saint-Julien / Chanteloup	6.81 hectares
	Saint-Jean / Bernard le Pecq	1.78 hectares
	Bretagne / Général de Gaulle	5.54 hectares
	Gué d'Orger / Bourg Hersent	11.11 hectares
	Avesnières	1.8 hectares
Ensemble Hors centre urbain 4 zones dont l'occupation bâtie ne nécessite plus de protection spécifique au titre de son patrimoine = hors AVAP	Aubépin / Vaufleury	13.73 hectares
	Grenoux	0.62 hectares
	Le Pavement	4.04 hectares
	St-Pierre le-Potier	5.12 hectares
Total de la surface des quartiers modifiés		54.66 hectares -> 55 hectares



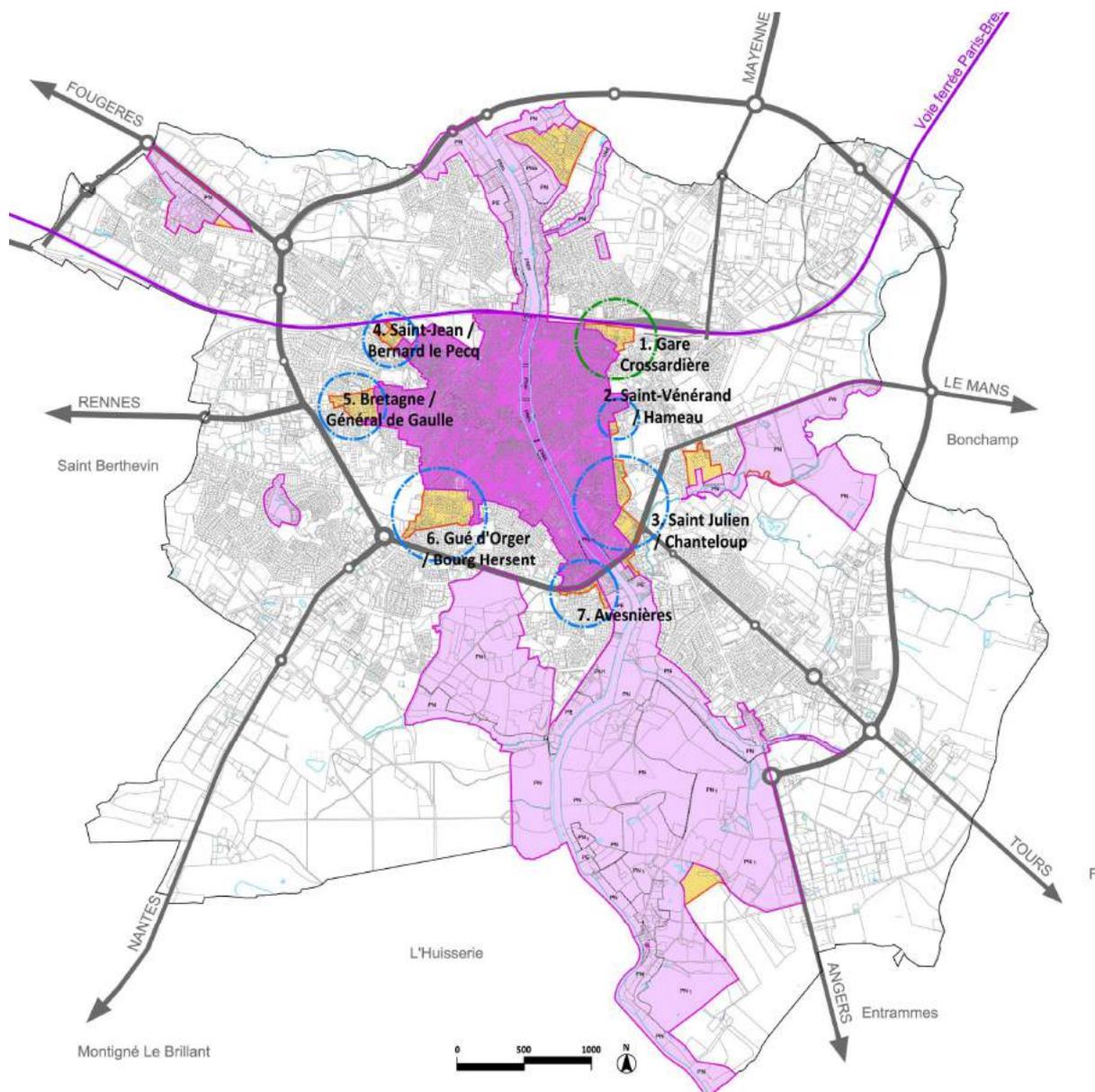
L'ENSEMBLE CENTRE URBAIN

Les 7 zones du centre urbain sont sur des sites d'entrées de ville ou en bordure de la gare.

Il s'agit pour ces zones à faible valeur architecturale ou patrimoniale de :

- favoriser la croissance urbaine en permettant le renouvellement architectural et urbain
- viser au renforcement de la qualité architecturale des entrées dans la ville de Laval.

Ce développement serait rendu plus complexe en maintenant ces îlots dans une zone de protection patrimoniale.



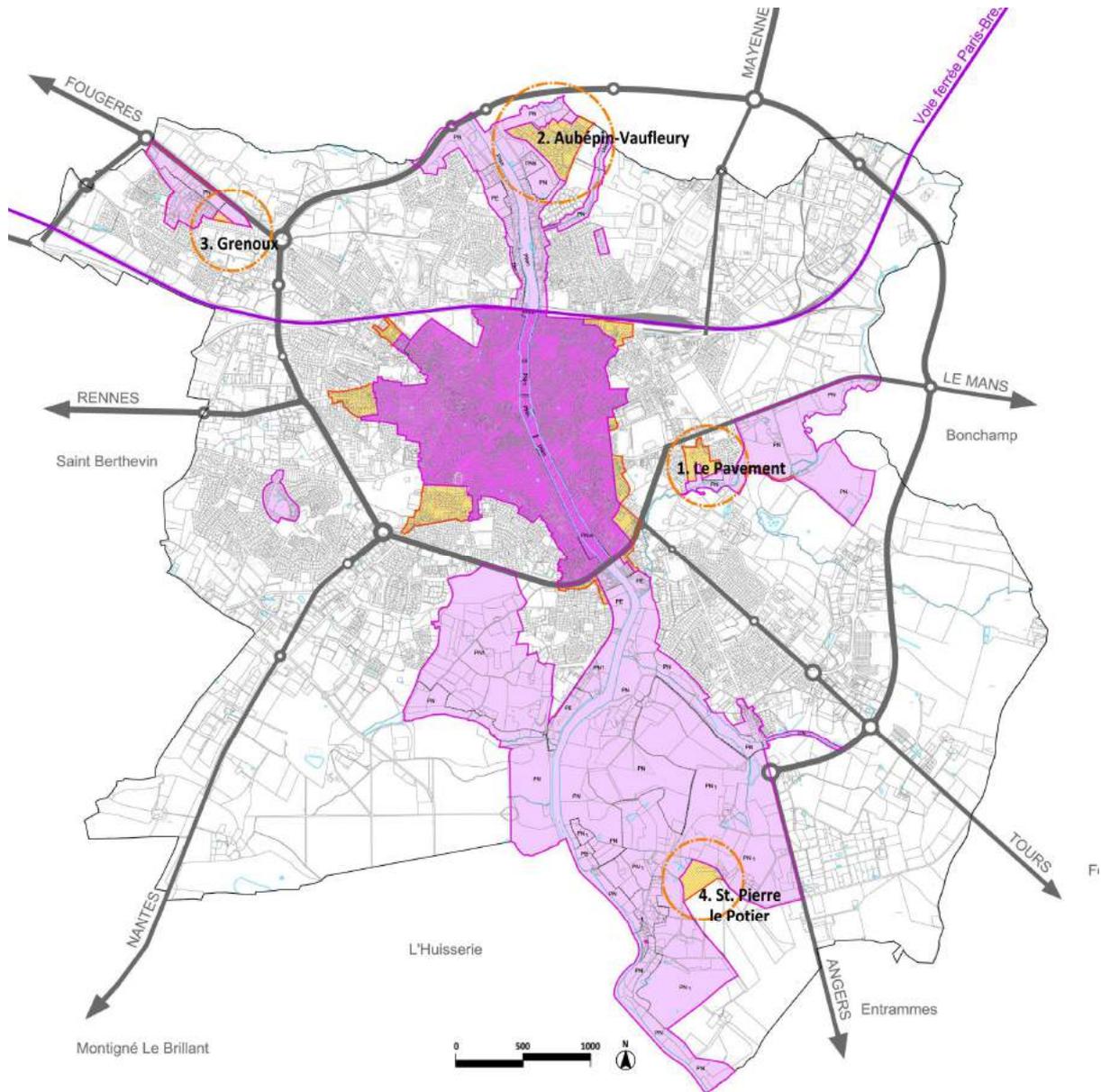
7 zones du centre urbain sortent du périmètre de protection de l'AVAP

-  Îlots situés dans l'influence du pôle gare : anticiper le renouveau
-  Zones situées en entrée de ville : favoriser la croissance urbaine avec une architecture de qualité

L'ENSEMBLE HORS CENTRE URBAIN

Depuis la réglementation de la ZPPAUP de 2005, ou avant que la réglementation ait pu être mise en application, trois secteurs se sont partiellement urbanisés et ne présentent pas aujourd'hui d'intérêt patrimonial particulier, tant d'un point de vue architectural, archéologique, paysager ou environnemental.

Les portions de territoire concernées sont situées dans les secteurs protégés hors du centre urbain. Il s'agit de : Le Pavement à l'est, Aubépin / Vaufleury au nord, Grenoux à l'ouest. S'y ajoute St-Pierre-le-Potier pour le projet d'agrandissement de la piste de l'aéroport.



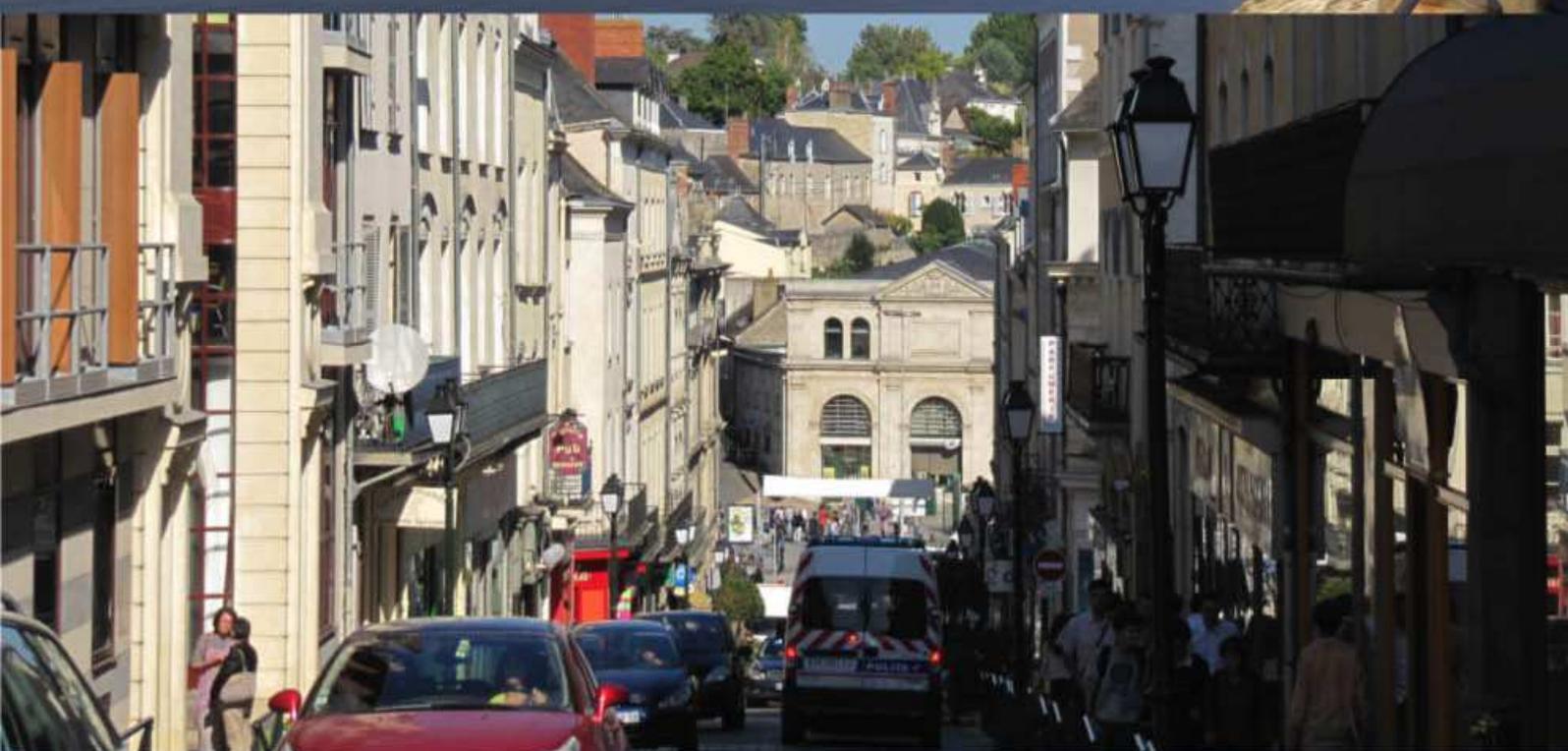
4 zones hors centre urbain sortent du périmètre de protection de l'AVAP



4 zones hors centre urbain sortent du périmètre de protection de l'AVAP



2. ENJEUX ET OBJECTIFS DE L'AVAP



2.1. ENJEUX ET OBJECTIFS URBAINS, ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS



Avenue Robert Buron

Les enjeux et objectifs de l'AVAP s'inscrivent selon trois lignes d'action principales :

- affirmer la notion de projet urbain et par conséquent la définition d'une urbanité forte, limitant l'étalement urbain et relayant les dimensions environnementales comme un atout plutôt que comme une contrainte,
- établir un périmètre et des sectorisations plus faciles à appréhender et à gérer tout en conservant une protection forte du cœur historique et des éléments paysagers (la rivière et ses abords),
- établir un règlement lisible et fondé sur la définition d'axes de développement urbain et sur le respect des identités architecturales et urbaines.

• Limiter l'étalement urbain, pour un urbanisme durable

L'objectif est de conforter les acquis de protection issus de la ZPPAUP tout en permettant de construire de nouveau en centre historique et sur ses abords, et de participer ainsi à l'objectif du PLU de limiter l'étalement urbain à sa frange actuelle. Le diagnostic a montré que l'on peut construire avec des règles de hauteur



Avenue du Général de Gaulle

En accord avec les intentions du PLU, la constructibilité sur les boulevards de périphérie doit pouvoir être augmentée. De même, une meilleure porosité entre centre et périphérie devra articuler les seuils urbains contemporains aux seuils historiques, et redéployer l'accès au centre et à ses activités par des liaisons inter-quartiers, aujourd'hui solitaires en petite couronne.

L'AVAP valorise tout autant les quartiers existants et les « ambiances villageoises », le long des axes anciens et des liaisons douces, comme par exemple le bas de Sainte-Catherine et son « village ».



Ambiances « villageoises » dans l'intra-muros

Cette mise en valeur concerne également les quais.



Quai Albert Goupil

L'AVAP devra préserver les qualités des seuils, interfaces entre ruralités et urbanités (espace non constructible, maintien des paysages de part et d'autre). Trois entrées sont particulièrement concernées.

- l'avenue de Chanzy (correspondant au secteur Métairie Faluères),
- la route de Fougères (correspondant au secteur Grenoux),
- la route d'Angers (qui correspond au grand secteur Bois Gamats jusqu'à l'aérodrome).



Avenue de Chanzy

• Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique

La protection patrimoniale des monuments et de l'architecture ancienne (typologie, caractéristiques stylistiques) est solidaire de la protection et de la mise en valeur des structures urbaines et historiques où ils s'insèrent. Le Laval historique doit avoir un caractère plus évident qu'il ne l'est, avec un centre ancien plus affirmé, plus sûr de sa richesse : c'est aussi une Acropole, avec ses jardins.

Ces enjeux sont notamment traduits dans les règles visant une protection plus spécifique du centre urbain historique et grâce à la nouvelle approche sur les hauteurs constructibles définies selon les caractéristiques des voies.



Jardin de la Perrine

• Actualiser les classements et la réglementation des édifices patrimoniaux

L'AVAP conserve la précédente classification entre immeubles exceptionnels, remarquables et d'accompagnement, mais certains bâtiments changent de catégorie, en sortent ou y entrent (l'annexe 8 développe les justifications concernant ces évolutions de catégorie de classement). De plus, la réglementation régissant ces catégories doit elle-même évoluer, allégée et plus lisible par tous, notamment concernant, sous condition, les possibilités de modification et de surélévation pour les édifices remarquables, voire de remplacement pour les édifices d'accompagnement.

La réglementation doit de toute évidence être moins restrictive qu'elle ne l'est dans la ZPPAUP et au regard de celle qui régit les monuments historiques classés ou inscrits.

• Adapter la réglementation de l'AVAP à la morphologie de la ville existante

Le nombre de secteurs est réduit : PA pour les secteurs en centre ancien, PB pour les secteurs hors centre ancien (voir infra 3.1 Une simplification du zonage).

Dans ce cadre simplifié, la réglementation sur les hauteurs de constructibilité est repensée à partir d'une lecture des spécificités du contexte urbain et de son potentiel d'évolution. La réglementation sur les hauteurs, qui définit le velum urbain, doit répondre à la nécessité d'un projet urbain porteur de développement tout en étant garante de la protection et de la mise en valeur des édifices, rues, îlots, espaces publics, perspectives urbaines et paysagères. Cette simplification réglementaire va dans le sens d'une meilleure lisibilité des objectifs patrimoniaux. (Les enjeux spécifiques à chacun des 14 quartiers qui structurent la zone urbaine du centre-ville sont abordés dans le Diagnostic (chap. 1.4.2) et dans son Annexe 2).

• Préserver les atouts d'un paysage urbain atypique

Les enjeux et objectifs paysagers se déclinent à plusieurs niveaux et échelles

- d'un point de vue structurel : les espaces publics, les seuils ville-campagne et leur mise en réseau sont les principaux ressorts à consolider
- d'un point de vue consubstantiel : la lisibilité topographique et l'amplitude des emprises agricoles font parties des atouts à valoriser.

Ils sont ici régulés à deux niveaux :

- Les enjeux transversaux communs à tous les secteurs : espaces publics, entrées de villes, liaisons douces, paysage de vallée, agriculture urbaine qualifiée au titre II du présent règlement.
- Les enjeux spécifiques par secteurs en cohérence aux ensembles construits. Des éléments d'orientation par quartier sont donnés dans le Diagnostic (chap. 1.4.2) et dans son Annexe 2.

Trois fondamentaux sont capitalisés dans l'AVAP :

- des espaces publics qualitatifs au cœur d'ensembles urbains rythmés de monuments historiques
- les points de vue et les panoramas sur et depuis le sillon paysager Nord Sud de la *Mayenne* au centre de l'appareil urbain
- les horizons paysagés des points culminants d'une ceinture verte autour d'une centralité historique identifiée

La préservation des panoramas est assurée par le contrôle des hauteurs de constructibilité autorisées, par les prescriptions concernant l'installation des dispositifs environnementaux et les vues depuis l'espace public.



Place de la Trémoille, requalification (2014)

• Revaloriser l'identité de l'espace public au centre de l'appareil urbain

Avenues, rues, places et espaces publics doivent être reconnus comme des éléments à part entière du patrimoine de la ville. Ils sont aujourd'hui occupés par l'automobile et un stationnement omniprésent.

Les potentialités sous-jacentes des espaces publics doivent être renforcées en requalifiant les rapports piétons - automobiles. Cet enjeu passe par un traitement coordonné de liaisons douces existantes, de traitements de sols et d'un mobilier urbain adapté à un maillage végétal retissé, notamment par les formations arborées et les haies.

Les requalifications de ces secteurs devront donc gagner en lisibilité, continuité des espaces minéraux et des dynamiques végétales, et en qualité paysagère.

Dans le cadre d'un « confort urbain » partagé par le plus grand nombre le continuum de formations végétales est une clef de voûte de la ceinture végétale péri-urbaine, articulant le centre patrimonial à l'identité paysagère « Cœur de Mayenne ».

Les qualités d'usage et d'activité, de confort et d'identité, d'accessibilité et d'urbanité, de qualité et de pérennité, de démocratie et de flexibilité, de convivialité et de communauté, selon des lieux ordinaires, lieux singuliers, lieux emblématiques s'y trouvent accentuées.

A titre d'exemple, le cœur historique au niveau du Château Neuf doit pouvoir être mieux articulé visuellement et par des passages piétons permettant de relier le quai Jehan Fouquet à la rue Val de Mayenne.

L'AVAP favorise enfin un traitement sobre et épuré des espaces publics au bénéfice de l'architecture et d'un ensemble de temporalités plurielles.



Square de Boston

- **Amplifier la ressource paysage du sillon Nord sud**

Les promenades de bord de l'eau – celle principale de La Mayenne, celles des vallées secondaires – empruntent les topographies des bassins versants. Le rapport à l'eau en général est un enjeu majeur. Les continuités du chemin de halage (parcours nature et récréation) qui joue du travelling devant les quais, ponts, monuments et jardins, les chemins, les haies, toutes les formations végétales arborées, devront être préservées dans le sens d'une l'armature bleue et de son «arborescence».

La continuité des liaisons douces est un préambule en amont de toute intervention sur les berges, et en particulier pour l'occupation par des activités – pérennes ou temporaires – qui devront respecter les foyers de «renaturation» des typologies des espaces publics urbains. Les séquences paysagères de la vallée sont de possibles clefs de voûte en termes d'exemplarités sociétales en particulier dans les dispositifs espaces publics à promouvoir. On retient ici les principes mobilisables en tant qu'éléments paysager structurant quel que soit les supports programmatique -récréatif, technique, industriel- des projets qui se développeront.

franchir

Le franchissement relève d'une multitude de formes : passerelles, ponts, systèmes flottants, plateformes... relier deux rives est essentielle aux porosités urbaines.

créer le besoin

Privilégier l'ouverture des quais et spots programmatiques, relaye des activités le long de la Mayenne qui reposent sur l'attractivité de l'eau ou l'utilise comme matière première. Les usages éphémères ou fixes cisèlent l'identité de cette unité paysagère.

confondre au sens du 'phasme'

Faire disparaître les gardes corps ou autres mobiliers de sécurité entre quais, promenades et rivière, offre une vue dégagée et une ouverture spatiale. Ces éléments sont à associer aux activités qui les contournent afin de les aborder en tant que mobilier de mise à distance du plan d'eau.

marquer

Privilégier la continuité du parcours à travers ses différentes temporalités et étendues par une palette de couleurs, de matériaux, de mobilier, etc.

• Qualifier l'interface centre - périphérie, ville - campagne à l'échelle d'un hyper- centre

La ceinture des écosystèmes à l'échelle du « cœur de Mayenne », combinée aux ressources potentielles d'une agriculture urbaine aux entrées de ville, innerve un maillage de parcs et de jardins-promenades à l'échelle de l'hyper-centre. Ce maillage repose sur un réseau fin de liaisons douces connecté aux parcours urbains existants : périphérie centre - panoramas et offres culturelles - nature et récréation. Toute intervention sur l'emprise de l'AVAP devra considérer la mise en réseau de sites existants et de sites en développement selon les objectifs définis au PADD et principalement :

- au nord, un parc « agricole » : le parc Ferrié en continuité de la coulée verte *Ferrié Hilard* du ruisseau des *Périls*, intégrant l'ancienne ferme et la mare, en levier d'un renouvellement urbain sur l'emprise du 42eme RT en vis-à-vis du parc Pillerie articulé au ruisseau de l'*Aubépin*.
- au centre : valoriser les dynamiques arborées existantes (places, mails, nature en ville...) selon les critères du cahier de recommandation.
- à l'est : le quartier Pommeraie, possible support de cultures ou pépinières.

Ce réseau de naturalités urbaines devra favoriser et conforter les porosités de liaisons douces ou de grandes randonnées. Il se maille à plus grande échelle aux écosystèmes de la Mayenne et principalement aux polarités boisées au Sud et à l'Est.

La préservation des continuités paysagères, grâce, entre autres, aux emprises agricoles, positionnera la ville future de Laval (avec l'arrivée de la LGV), comme pôle urbain offrant un cadre de vie de très haute qualité environnementale. L'agriculture dans les emprises de l'AVAP trouve ainsi toute sa pertinence dans le dispositif urbain recomposé.

C'est à l'AVAP de veiller à la préservation des qualités paysagères de ces terroirs au titre d'exemplarité. Les pôles Vaufleury-Aubépin, Grenoux, la Métairie, Bois Gamats et le Tertre-Souchard sont essentiels à ces interfaces ville – campagne, entre économie de production, hydrologie, patrimoine et paysage.

Les projets de développement et/ou de polyvalence de programme – s'ils se présentent – respecteront cette vocation et pourront à juste titre déployer les alternatives aux filières traditionnelles – tant en terme d'exploitation que d'outils appropriés – contribuant par cette occupation à la consolidation de la ceinture paysagère sur le grand Laval.

Vaufleury-Aubépin est en situation de mutualisation 'd'un vaste parc urbain' en première couronne paysagère tel qu'approché dans le PADD. Tous les développements de cette emprise devront s'assurer de cet équilibre Nord Sud en termes de potentiel d'un paysage patrimonial.

La qualité de courroie de transmission de *Grenoux* entre ressources patrimoniales et potentiel urbain de Laval réclame de consolider le statut d'espace public, par l'insertion entre autre de dynamiques naturelles dans le processus de requalification via le parcours périphérie centre.

Le *Bourny* contribue à la porosité centre urbain et couronne paysagère via le parcours périphérie centre jusqu'à la boucle observatoire & culture.

La *Métairie*, en écho symétrique à l'altitude du *Bourny*, a un environnement privilégié de seuil de la grande couronne 'verte' via l'avenue de Chanzy entrée de ville du Grand Est. Cette polarité environnementale est à préserver dans le prolongement du maillage d'écosystème Nord Sud.

Bois Gamats –Thévalles et *Le Tertre -Souchard* deux polarités Sud pour une interface potentielle d'agriculture urbaine avec le centre ancien, relayé par le faisceau de haies-boisements et formations prairiales en plateau et fonds de vallée.

Des éléments d'orientation plus ponctuels concernant chaque quartier sont donnés dans le Diagnostic (chap. 1.4. Typologies historiques et valeurs patrimoniales des grands structures urbaines et architecturales), ainsi que dans l'Annexe n°2 sur les 14 quartiers du centre urbain.

2.2 ENJEUX ET OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX



Prairies de Thévalles

- **Protéger les milieux naturels à fort enjeu écologique**

La future AVAP de Laval intègre au sein de son périmètre des milieux à intérêt écologique inscrits dans la trame verte et bleue du Scot du Pays de Laval et Loiron (SCOT) et dans celle du PLU. L'AVAP permettra de conforter leur protection. La Vallée de La Mayenne et les espaces soumis à une certaine pression urbaine en frange sud et est de la ville seront ainsi mieux préservés.

- **Préserver et développer la présence de la nature en ville et limiter l'imperméabilisation des espaces**

L'AVAP de Laval a pour objectif de maintenir, voire de renforcer la place du végétal dans la ville. En effet, au regard des risques d'inondation par ruissellement, il est nécessaire de limiter l'imperméabilisation des sols dans les espaces publics et privés présents dans le bassin versant du centre-ville. Ainsi la présence d'espaces en pleine terre, le choix de revêtements semi-perméables et la multiplication des plantations (essences arbustives et arborées) devront garantir une meilleure infiltration et un retard à l'écoulement des eaux pluviales.

Par ailleurs, la présence de la nature en ville permettra de prévenir les risques d'îlots de chaleur là où la densité bâtie et les phénomènes de réverbération sont importants. Ainsi les documents graphiques et le règlement de l'AVAP répondront à la volonté de protéger les éléments végétaux existants et favoriseront leur renforcement sur certains secteurs.

- **Prendre en compte les risques naturels**

Les milieux naturels repérés sont concernés par les risques d'inondation (liée à La Mayenne) et les risques de mouvement de terrain (en coteau). Ils recouvrent également une zone de protection de captage en eau potable (captage de Pritz). Les prescriptions de l'AVAP dans ces secteurs seront compatibles avec celles imposées par les PPR (PPRI et PPRN).

• Encourager les travaux d'isolation tout en préservant les qualités patrimoniales des bâtiments

Le bâti lavallois présente des performances énergétiques variables allant de bonnes à faibles en fonction des secteurs géographiques. Il y a dans le périmètre de l'AVAP du bâti à fortes déperditions énergétiques. Ce constat rend nécessaire la mise en œuvre de travaux de rénovation thermique en veillant à préserver les qualités patrimoniales des bâtiments concernés. Dans le respect des réglementations en vigueur (Réglementation Thermique sur la construction neuve et Règlement Thermique sur l'existant), il s'agira dans le cadre de l'AVAP de préciser les prescriptions afin de concilier au mieux la rénovation thermique et la préservation de la qualité architecturale et urbaine au sein du périmètre de l'AVAP.

L'AVAP affirme ainsi la volonté d'intégrer le bâti ancien à la politique d'économie d'énergie en reconnaissant ses qualités propres en matière thermique.

Chaque projet de rénovation thermique doit faire l'objet d'un diagnostic thermique préalable. L'isolation par l'intérieur (isolation des combles, ...), si elle se révèle être la meilleure solution au regard des caractéristiques du bâti, est à privilégier. Cela permet de mieux préserver la qualité architecturale du dit bâtiment. Si l'isolation par l'intérieur ne suffit pas ou n'est pas la solution appropriée, l'isolation par l'extérieur est envisageable à la condition de préserver au mieux la qualité architecturale et de respecter par conséquent certaines prescriptions. L'AVAP dans son règlement devra les préciser.

• Permettre l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables

Au regard du potentiel en énergie renouvelable et des exigences réglementaires sur la performance des bâtiments, il est nécessaire que l'installation d'énergies renouvelables soit rendue possible. Ainsi dans le périmètre de l'AVAP, le bâti neuf et ancien devra respecter les règles d'intégration des dispositifs selon le règlement. Les dispositifs tels que panneaux solaires, pompes à chaleur, micro éolien feront l'objet de prescriptions particulières en fonction des secteurs et des catégories de bâtiment.

L'impact des dispositifs de type capteurs solaires sur l'architecture et sur le paysage est à prendre en compte. La notion de visibilité depuis l'espace public est le critère principal de la capacité des tissus bâtis anciens à intégrer ces dispositifs. Mais il s'agit d'une notion relativement complexe dans la mesure où il convient de tenir compte de la topographie du site et des bâtiments surplombant l'installation projetée. En fonction des secteurs et leur sensibilité patrimoniale, les prescriptions régissant l'installation de tels dispositifs sera différente.

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique ou aérothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et paysagère. Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, peuvent avoir un impact sur le patrimoine et devront faire l'objet d'une attention particulière dans l'AVAP.

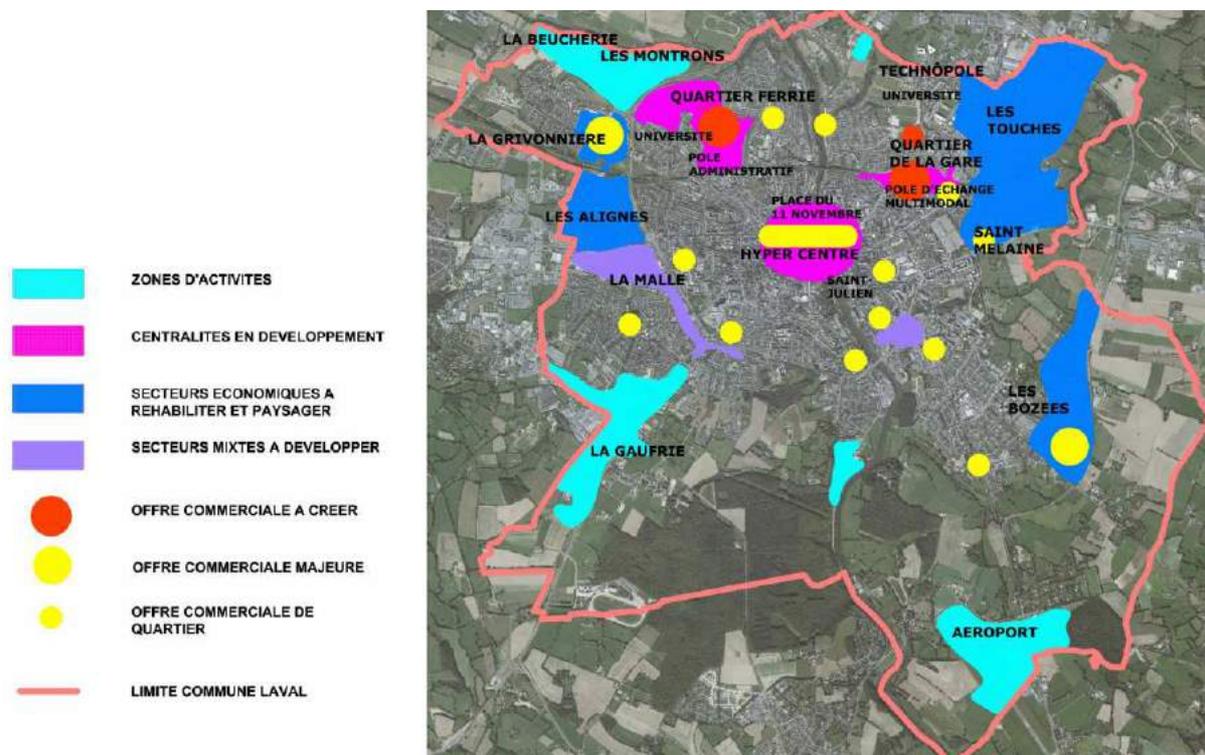
• Préserver la ressource en eau en permettant la récupération des eaux de pluie

Afin de préserver la ressource en eau, la récupération d'eau de pluie doit être rendue possible dans le périmètre de l'AVAP. Cependant les dispositifs à mettre en place devront être parfaitement bien intégrés pour ne pas porter atteinte à la qualité patrimoniale du bâti.

2.3 L'AVAP, LE PROJET URBAIN ET LE PADD

Le PLU en vigueur a été approuvé le 8 février 2007. La révision générale du PLU a fait l'objet d'une délibération en conseil municipal en mai 2010. Le PADD fixe les grandes orientations avec lesquelles l'AVAP doit être en cohérence. Au centre de celles-ci, se trouvent la densification du centre ville et son potentiel paysager.

THÈME I : LE RAYONNEMENT D'UNE VILLE-CENTRE



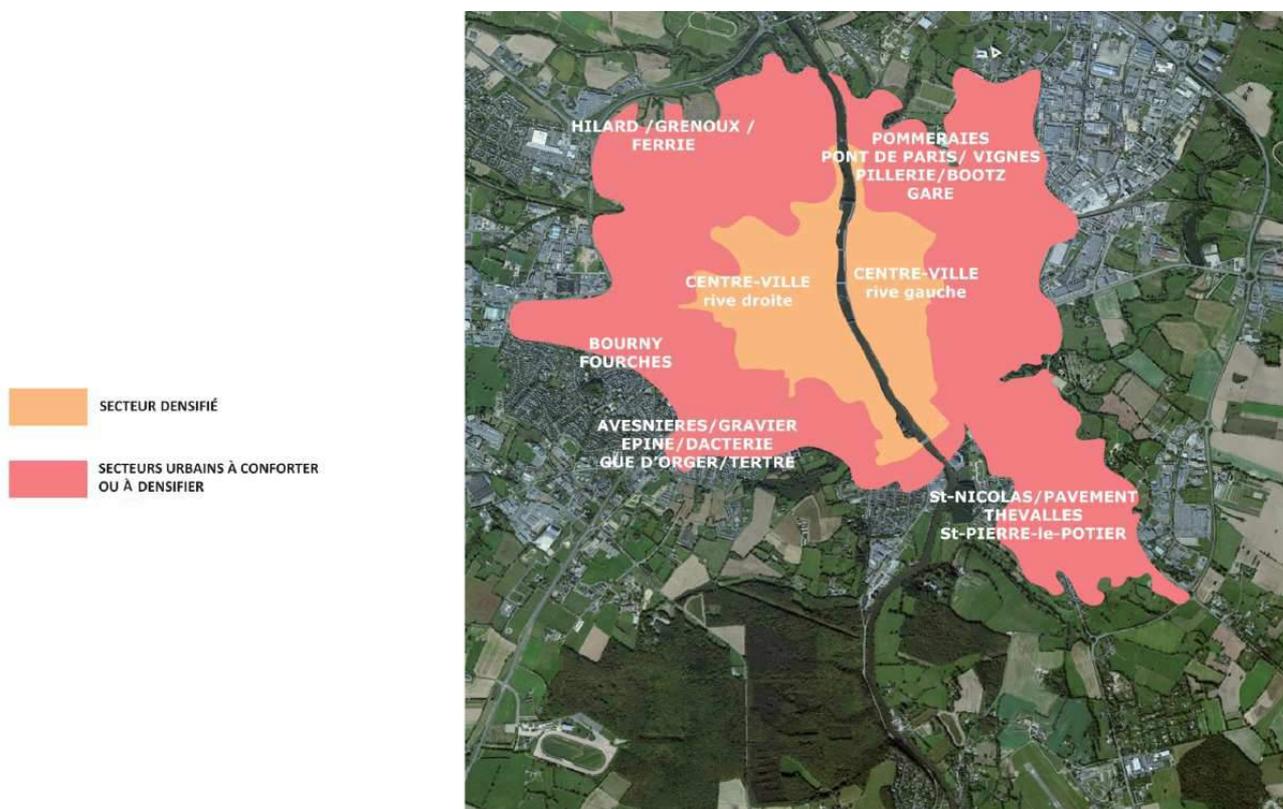
Dynamisme économique et emploi

- Maintenir et accueillir dans les quartiers des activités compatibles avec la ville, peu consommatrices d'espaces et denses en emplois
- Promouvoir un développement commercial équilibré entre centre, quartiers et périphérie
- Soutenir le développement du tourisme.

Développement des quartiers

- Quartier Gare : Accueil de nouveaux programmes de logements, d'emplois et de commerces
- Quartier Ferrié : Restructuration du quartier militaire en logements, cité administrative, équipements, etc
- Hypercentre : Réaménagement des espaces publics (place du 11 novembre) et renouvellement urbain (autour de la rue Val de Mayenne).

THÈME II : UNE VILLE SOLIDAIRE : HABITAT ET MOBILITÉ POUR TOUS



Maîtrise de l'extension urbaine et reconstruction de la ville sur elle-même

- Favoriser l'urbanisation des secteurs proches des axes de transports structurants et autour des principales centralités.
- Encourager la mutation de secteurs urbains autour des boulevards en les inscrivant dans une dynamique de centre-ville.
- Définir les limites à l'urbanisation au-delà desquelles la ville ne peut s'étendre.

L'habitat de qualité pour tous les Lavallois

- Pouvoir développer l'habitat le long des boulevards de la ville.
- Encourager la vocation résidentielle dans la ville historique.
- Assurer l'insertion harmonieuse des nouvelles constructions et de leurs habitants.

Déplacements

- Limiter le transit en hypercentre.
- Compléter et rénover le maillage d'espaces publics de voirie.
- Lier et requalifier les quartiers. Favoriser la ville de la proximité.
- Réhabiliter les rocaes en boulevards urbains.
- Mettre en œuvre le contournement de Laval.

THÈME III -

UN SITE D'EXCEPTION : ARCHITECTURE ET CEINTURE VERTE

-  Grands corridors écologiques terrestres à conserver
-  Grands corridors écologiques aquatiques à conserver
-  Espaces remarquables à conserver/conforter
-  Milieux naturels linéaires à restaurer (haies et ripisylves)
-  Espace à caractère rural/agricole à conserver
-  Espace de nature complémentaire
-  Franchissabilité / connectivité des milieux
-  Coulées vertes/douces à créer
 - 1- Coulée verte Ferrié/ Hilard
 - 2- Coulée verte de l'Aubépin
 - 3- Coulée verte de Saint Nicolas
-  Parcs urbains à aménager
 - 4- Parc Ferrié
 - 5- Parc Pilleries
 - 6- Parc Jeanne Jugan



Une ceinture verte et paysagère autour de la ville

- Protéger les territoires naturels en frange et au pourtour de la ville
- Préserver les paysages et les grandes perspectives visuelles
- Préserver et revisiter les fonctions agricoles et les exploitations présentes et maintenir une agriculture de proximité aux portes de la ville.

La trame verte et bleue et la protection des milieux d'intérêt écologique

- Prendre en compte la trame verte et bleue définie à l'échelle du Scot
- Définir la trame verte et bleue au niveau communal en identifiant les réservoirs de biodiversité principaux (ZNIEFF de la Chesnais) et les réservoirs complémentaires et les grands corridors
- Protéger/restaurer des éléments d'intérêt écologique majeur (haies bocagères, ripisylves et zones humides)

Les parcs dans la ville

- Créer trois nouveaux parcs : parc Ferrié, parc Pillerie, parc Jeanne Jugan.

Une ville durable qui replace la nature au cœur de la ville.

- Affirmer des coulées vertes et les circuits piétons : coulée verte Ferrié/Hilard, coulée verte de l'Aubépin, coulée verte de Saint-Nicolas
- Requalifier les boulevards, les zones d'activités économiques et commerciales par le paysage
- Réintégrer le végétal et limiter l'imperméabilisation dans les espaces urbains pour développer des conditions bioclimatiques optimales
- Protéger les habitants des risques d'inondation

Mettre en valeur le patrimoine

- Protéger et rénover le patrimoine bâti et les espaces publics
- Favoriser une évolution adaptée du patrimoine architectural existant
- Promouvoir la constitution d'un patrimoine innovant et identitaire, tant dans les formes urbaines que dans l'architecture
- Etablir des relations harmonieuses entre les espaces bâtis anciens et nouveaux par la mise en place de l'AVAP.
- Mieux prendre en compte la dimension environnementale.

PROJET AVAP - RAPPORT DE PRESENTATION - SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

En conclusion, les objectifs de l'AVAP sont compatibles avec ceux du PADD du PLU :

- L'AVAP, dans son nouveau règlement, favorise les nouvelles constructibilités et ainsi la valorisation de la ville-centre, l'accueil de nouvelles populations et activités. Des projets en centre-ville vont être facilités, notamment la requalification d'îlots (Val de Mayenne).
- La sortie de certains secteurs du périmètre de l'AVAP coïncide avec la volonté du PLU d'accompagner le projet du quartier Gare et de requalifier de manière profonde les entrées de ville et les abords des boulevards.
- La construction de nouveaux logements adaptés aux exigences de confort actuel et l'accueil de nouveaux habitants dans le centre-ville a pour conséquence de limiter les phénomènes d'étalement urbain et de favoriser la ville des courtes distances. Elle permet de conforter la vocation résidentielle du centre-ville.
- L'AVAP met en avant la nécessaire valorisation des espaces publics du centre-ville (place du 11 novembre, les quais...), objectif totalement partagé avec les orientations du PADD. Le traitement de ces espaces publics doit concourir à limiter le trafic de transit et privilégier la place du piéton et des modes alternatifs.
- La protection d'espaces naturels au sud et à l'est de la ville dans le cadre de l'AVAP participe à maintenir une ceinture verte autour de la ville, à conforter la trame verte et bleue du PADD et à maintenir les grandes perspectives paysagères.
- La préservation d'espaces de nature en ville (espaces boisés protégés, jardins, haies, alignement et arbres remarquables) répond parfaitement à l'orientation du PADD qui est de replacer la nature au cœur de la ville.
- Enfin, le règlement de l'AVAP rend plus favorable les travaux favorisant les économies d'énergie (travaux d'isolation, installations d'ENR), ce qui va dans le sens d'une évolution adaptée du patrimoine existant par une meilleure prise en compte de la dimension environnementale.



3. ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES ET PRESCRIPTIONS



L'étude des caractéristiques urbaines, architecturales, paysagères et environnementales a permis de cerner les enjeux concernant les différentes composantes du territoire de l'AVAP. Un nouveau zonage amène à distinguer deux grands ensembles :

- l'ensemble centre urbain et ses 14 grands quartiers historiques,
- l'ensemble hors centre urbain, qui comprend majoritairement les secteurs paysagers.

Cette division du territoire structure la réglementation et ses prescriptions.

Les enjeux identifiés conduisent aux règles relatives à l'implantation des bâtiments et au maintien de la cohérence des tissus constitutifs des quartiers historiques, à la préservation des caractéristiques architecturales (volumétrie, composition, matériaux, décors, modénatures et éléments architecturaux).

Ces enjeux déterminent les règles relatives au dessin des espaces publics, parcs et jardins, places et rues.

Au sein de chaque quartier, et selon les secteurs, le velum historique, la qualité et la valeur historique des bâtiments, la nature des voies, déterminent les constructibilités afin de renforcer le caractère de la ville.

Le règlement a été simplifié afin de le rendre plus lisible et efficace dans son application, par exemple dans l'objectif de mettre en valeur l'empreinte historique de la construction de Laval (le secteur PA). Cette simplification concerne également la réglementation des bâtiments repérés sur l'ensemble du périmètre protégé et le zonage des secteurs.

3.1 UNE SIMPLIFICATION DU ZONAGE



Rue Sainte-Catherine

Les secteurs du zonage actuel, au nombre de cinq dans le centre urbain, se caractérisent par leurs vastes étendues qui se sont révélées très contraignantes pour autoriser une constructibilité et ainsi répondre à un des objectifs du développement durable : la densification en milieu urbain, et notamment dans les secteurs historiques.

Par ailleurs, on s'aperçoit que c'est la nécessité de différencier les hauteurs de constructibilité qui a majoritairement généré la multiplication des secteurs (PAa, PAb, PBa, PBb, PBc).

Si on exclut le critère de la hauteur du bâti de la détermination du zonage, en lui accordant un chapitre séparé dans le règlement, on peut saisir les critères spécifiques pour établir **un zonage simplifié** pour la protection du patrimoine dans le centre urbain de Laval.

Les deux secteurs PA et PB dessinent ainsi l'histoire de la construction de la ville au sein même du règlement : en secteur PA, la protection de l'axe est-ouest de la ville médiévale (l'intra-muros et ses extensions est et ouest sur St-Vénérand/Hameau, St Martin/Cordeliers, St-Jean/Bernard Le Pecq, et la partie sud du quartier Avesnières) ; en secteur PB, la ville classique, néoclassique et moderne, soient les extensions des premiers noyaux d'urbanisation, les zones d'extension récentes, insérées dans les quartiers anciens.

On passe alors de 5 à 2 secteurs : PA et PB.

ÉVOLUTION DU ZONAGE DU CENTRE URBAIN

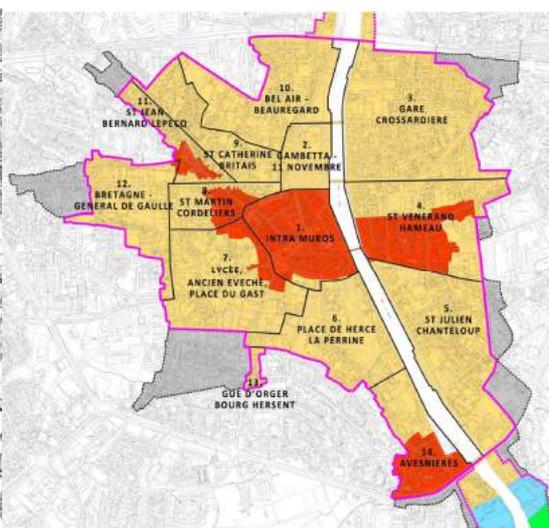
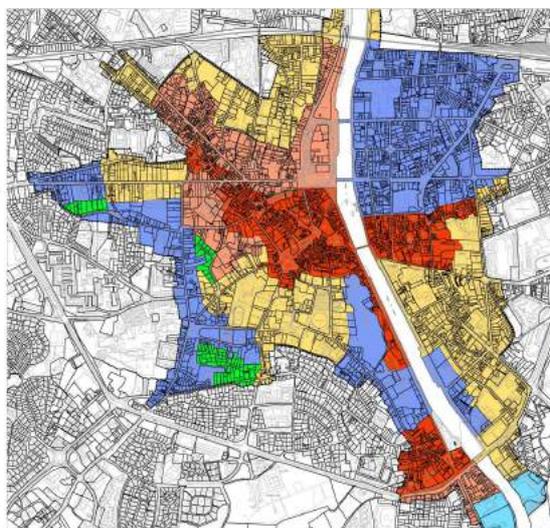
ZPPAUP

AVAP

ZPPAUP

Hauteurs du bâti

- PAB : 0m / 12m
- PAD : 10m / 15m
- PBA : 15m à l'égout du toit
- PBD : 0m à l'égout du toit
- PBC : 0m / 0m à l'égout du toit
- PE : 10m maximum du point le plus haut du terrain



Réduction du nombre de secteurs :

- PA : secteur centre ancien
- PB : secteur centre urbain (hors centre ancien)

Prenant en compte cette nouvelle approche, le règlement est ainsi structuré en 5 Titres :

- le Titre I traite des **dispositions générales**.
- le Titre II concerne les prescriptions **applicables à tous les secteurs** de l'AVAP pour chacune des catégories de patrimoine repéré.
- le Titre III énonce les règles communes portant sur **l'aspect des constructions** pour le patrimoine repéré, à conserver, restaurer ou réhabiliter.
- le Titre IV porte sur **la protection des éléments existants non repérés** et les nouvelles constructions en fonction des secteurs de l'AVAP (PA, PB, PE, PN, PN1, PNm).
- le Titre V décrit **les hauteurs de constructibilité**.

3.2 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES POUR L'ENSEMBLE DE L'AVAP (Titre II)

Les catégories du patrimoine repéré ont chacune une réglementation respective qui est la même sur l'ensemble du périmètre AVAP.

• Patrimoine architectural

Patrimoine architectural exceptionnel

Le patrimoine architectural exceptionnel concerne les immeubles qui constituent les édifices majeurs ou caractéristiques de l'histoire de la ville et illustrent la richesse du bâti, à conserver impérativement. Sont concernés des immeubles du XVIème au XIXème siècle, répartis sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP.

Ces immeubles ou parties d'immeubles sont dotés d'une servitude de conservation. *La démolition, les modifications et surélévations sont interdites.*



Château de Bel Air



Hopital Saint-Julien



Hôtel du bois de Beauregard

Patrimoine architectural remarquable

La protection couvre les constructions qui, par leurs façades, volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble patrimonial de la cité : maisons de villes ordonnancées, maisons des faubourgs, hôtels particuliers, édifices publics, maisons bourgeoises, édifices ruraux,

La démolition des immeubles est impossible et la modification et la surélévation autorisées sous condition.



Rue de la Paix



Rue du Pont de Mayenne



Rue de Paris

Patrimoine architectural d'accompagnement

La protection couvre le patrimoine typique de la commune qui, sans présenter une architecture remarquable, possède par ses volumes et son aspect une unité et participe à la qualité architecturale de la ville : immeubles, maisons ordinaires ordonnancées ou non, bâtiments annexes

Cette architecture d'accompagnement doit être réhabilitée, renouvelée ou reconstruite suivant les caractéristiques architecturales du front bâti de ces espaces.

La démolition, les modifications ou surélévations, la reconstruction sont autorisées sous condition.



Rue Crossardière



Rue du Lieutenant



Quai d'Avesnières

• Clôtures, façades commerciales, et petit patrimoine architectural

Les clôtures par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative. Il s'agit des murs de clôture dans la ville, le long des chemins et dans les sites paysagers.

Les prescriptions sur les vitrines, enseignes, stores et bannes s'appliquent aux constructions existantes protégées, anciennes et neuves dans le périmètre de l'AVAP.



Rue de la Paix



Clôture La Métairie, Chemin des Faluères



Clôture à couverture plat avec ardoises

Les éléments et détails du bâti de grand intérêt patrimonial méritent une protection particulière (puits, entourages sculptés, portes et portails monumentaux, petits éléments d'accompagnement, bornes, fours, chasse-roues).



Croix du chemin



Oratoire



Chasse-roue



Puits

• Patrimoine hydraulique

Le patrimoine hydraulique est significatif de l'histoire de la Mayenne (écluses, ouvrages de dérivation, moulins, ponts, bateaux lavoirs, petits éléments liés aux rivières ...). Leur démolition est interdite, et leur restauration à l'identique pourra être exigée.



Ouvrage hydraulique de Cumont



Bateau lavoir le Saint-Jean



Écluse quai Paul Boudet

• **Implantation et espaces libres**

Les prescriptions visent d’une part l’implantation d’immeubles neufs dans le tissu ancien de la ville (respect des gabarits et des alignements), et d’autre part la possibilité d’une architecture contemporaine s’intégrant à l’ancien par sa propre qualité. Elles visent également à calibrer les interventions sur l’espace public, dans le respect des qualités patrimoniales.

De même, le mobilier urbain est soumis à des régulations visant la sobriété et une implantation limitée, pour une lisibilité générale.

Les ensembles non aedificandi, de rues et places pavées, les sols anciens de qualité sont à protéger et à mettre en valeur dans une cohérence visant une pérennisation des qualités spécifiques, la comptabilité avec des installations de plantes spontanées et une régulation partielle ou totale des eaux de pluie sur site.



Rue de Bel Air



Rue des Déportés



Rue des Orfèvres



Grande Rue



Rue des Serruriers



Rue du Val de Mayenne



Rue Souchu-Servinière



Ruelle Beau Soleil



Passage piéton Notre-Dame des Cordeliers



Tour Renaise



Passage



Cour sur rue Renaise

• Espaces libres paysagers

Il s'agit ici de préserver, dans le sens d'une pérennisation des caractéristiques d'un milieu vivant dans la longue durée :

- **les espaces boisés existants** les plus remarquables, sur l'ensemble du territoire communal : espaces plantés de ville (parcs, jardin), boisements, haies bocagères).
- **Les cours et jardins préservés**, et les espaces à dominante naturelle constituent le patrimoine paysager des différents quartiers : jardins des maisons, parcs des villas et maisons XIXème – XXème siècles, édifices publics, jardins en terrasse, jardins bordant l'enceinte de ville.

Dans ce but, la réglementation devra assurer le maintien d'une porosité de 70% des emprises, en visant une limitation de l'imperméabilisation des sols urbains avec un plan de gestion alternatif des eaux.



Jardin de la Perrine

- **Les espaces à dominante naturelle.** Ce sont des espaces ouverts à vocation agricole, des espaces boisés qui participent à la qualité paysagère de la ville. Ils forment un écrin autour d'édifices remarquables, et articulent des perspectives intéressantes sur le patrimoine bâti ou naturel : zones tampons autour de sites sensibles, participant à la structure du paysage.
- **Les mails d'arbres alignés** sont des éléments paysagers essentiels à l'articulation du grand territoire. Ils doivent être protégés, restaurés et renouvelés en référence au plan de gestion du patrimoine arboré de la Ville de Laval.
- **Les haies existantes** sont à protéger, restaurer et gérer selon des orientations de gestion. Ce sont des éléments structurant du paysage qui assurent les continuités paysagères des trames vertes et bleues, et les équilibres climatiques et de biodiversité.
- Le règlement de l'AVAP a ajouté une mesure supplémentaire de protection concernant les **haies ou jardins de propriétés privées visibles depuis la voie publique**. Cette présence de la nature dans les rues de Laval est importante à préserver. La construction de ces espaces est donc interdite sur une profondeur minimale de
- 4 m.



Rue du Val de Mayenne



Rue des Fossés

- **Les chemins publics existants** (chemins creux, chemins de halage...) sont à conserver dans leur fonction d'accessibilité aux territoires et à entretenir, de sorte que leur fonction soit effective. Ils permettent la découverte des espaces naturels et de La Mayenne.

3.3 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES SUR L'ASPECT DES CONSTRUCTIONS REPÉRÉES (Titre III)

Il s'agit des règles communes à tous les immeubles anciens **repérés**, à conserver, restaurer ou réhabiliter.

Les prescriptions touchent au traitement et à la conservation des façades et des matériaux apparents de revêtement ou de structure, des couvertures et des ouvertures, des menuiseries, de la coloration des ouvrages, de l'exposition et de l'apparence des canalisations, des réseaux et installations techniques. Un volet concernant l'installation des dispositifs ENR complète l'ensemble des prescriptions (Voir *infra*. 3.6).



Exceptionnel



Remarquable



Accompagnement

3.4 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES PAR SECTEURS (Titre IV)

Les éléments existants **non repérés** et les nouvelles constructions (y compris extensions du patrimoine repéré) ont une réglementation différente **en fonction des secteurs de l'AVAP** (PA, PB, PE, PN, PN1, PNm). Dans son objectif de porter un projet de ville, et en accord avec ses objectifs de protection et de mise en valeur de la qualité du tissu ancien, de ses spécificités et de son échelle, la réglementation de l'AVAP doit veiller à ne pas limiter la production d'une architecture contemporaine. Elle prévoit également que pour des constructions permettant un apport architectural, des adaptations mineures puissent être consenties.

Les prescriptions marquent la plus forte préservation patrimoniale du secteur PA sur le secteur PB (par exemple en matière de matériaux de couverture, de pentes de toitures, de format d'ouverture de baies, d'ajouts de vérandas).

• Secteur PA (38 ha) :



Jardin la Perrine

Les prescriptions réglementaires du secteur PA concernent les quartiers exceptionnels qui comprennent les édifices les plus anciens de Laval, comme les maisons à pans de bois, les maisons de tisserands, des maisons et hôtels particuliers du XVIIème au XVIIIème siècle, des constructions publiques du XVIIIème au XIXème siècle (mairie, poste, ...) et des ensembles monumentaux autour des places et principaux axes. La plupart de ces constructions (à R + 2, R + 3 au maximum) est implantée à l'alignement des voies publiques.

Les prescriptions réglementaires de ce secteur seront les plus fortes et prendront en compte, en priorité : la topographie du site, en particulier dans le secteur « intra-muros », le gabarit des rues et des sites concernés, l'aspect relationnel avec les bâtiments protégés (hauteur, volumes, rythmes, caractéristiques architecturales, toiture et matériaux de construction), la composition des façades dominantes de la portion de rue concernée (respect des « séquences » urbaines existantes), les perspectives portées au plan réglementaire, le traitement des toitures, l'inscription des dispositifs ENR.

• Secteur PB (277 ha) :



Rue de Bretagne / Rue Saint-Martin

Les prescriptions réglementaires du secteur PB visent à protéger ces quartiers d'extension des centres les plus anciens qui présentent, certes des typologies non homogènes, mais aussi des ensembles architecturaux et urbains de grande qualité, comme : les maisons des tisserands, les maisons ou immeubles de ville de 3 à 4 travées (R + 2 le plus souvent), les constructions publiques (édifices religieux et scolaires, militaires), les maisons du XIXème siècle, en retrait de la voie publique, dont les jardins en façade sont spécifiquement protégés.

• Secteur PE (15 ha) :



Marbrerie, Cumont

Les enjeux du règlement pour ce secteur, qui correspond aux secteurs d'activités industrielles, artisanales, et à la station d'épuration en bord de Mayenne, sont de préserver une certaine homogénéité du paysage.

• Secteurs PN (268ha):



Berges à Saint-Pierre-le-Potier

Sur les secteurs PN, qui correspondent aux espaces naturels non bâtis de l'ensemble du territoire communal, les enjeux règlementaires visent à maintenir ces secteurs en espace naturel. Seules seront autorisées les extensions limitées du bâti existant et les petits édifices nécessaires à l'activité agricole.

• Secteurs PN1 (255 ha) :



Le Tertre-Souchard

Les secteurs PN1, qui correspondent aux espaces naturels peu bâtis à vocation principale agricole, comportent également des constructions agricoles, des équipements touristiques, sportifs, de loisirs et d'enseignement.

Sur ces secteurs, les constructions autorisées prendront en compte la haute sensibilité paysagère de chacun des sites, au regard de leur implantation, de leur insertion et du choix des couleurs discrètes, empruntées à la terre et à la pierre locale pour les façades et les toitures.

• Secteurs PNm (47 ha) :



Quai d'Avesnières et Albert Goupil/ Quai Paul Boudet au premier plan

Ces secteurs correspondent à l'emprise de La Mayenne et à ses abords directs, berges dans les parties urbanisées. La réglementation concerne les quais, pontons, ouvrages hydrauliques et plantations.

Tableau de synthèse des surfaces par secteur

Secteur	arrondies à
PA	38 ha
PB	277 ha
PE	14 ha
PN	268 ha
PN1	255 ha
PNm	46 ha
Total	861 ha

3.5 ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT : PRINCIPE DE LA CONSTRUCTIBILITÉ EN HAUTEUR - (Titre V)

Cette nouvelle approche, par une simplification du zonage, entraîne dans le règlement de l'AVAP la création **d'un titre spécifique et indépendant sur les hauteurs autorisées** (Titre V).

Les hauteurs se règlent non plus à partir de secteurs ou de zonages mais à l'échelle de l'îlot, du gabarit des rues, des perspectives à protéger ou à créer, de l'histoire urbaine des lieux, des projets de valorisation ou de redynamisation de quartiers. Chacune des rues de Laval a été diagnostiquée et son patrimoine inventorié au vu de sa potentielle constructibilité.

Principe : le plan de l'AVAP définit, pour un ou plusieurs îlots concernés par les mêmes rues, une hauteur de constructibilité possible, sur le modèle d'une « enveloppe capable ». Cette hauteur maximale autorisée est déterminée à partir des caractéristiques présentes dans l'environnement architectural, urbain et paysager immédiat, mais aussi en tenant compte des perspectives visuelles à protéger : la hauteur maximale d'un bâtiment, qui peut faire office de référent, la présence d'un espace vert à privilégier, l'é étroitesse d'une rue, une ambiance à mettre en valeur, une vue à dégager, des bâtiments repérés à valoriser, etc.

Autrement dit, la hauteur des constructions nouvelles (bâtiment nouveau ou surélévation des constructions existantes), à l'égout des toitures ou au faitage, doit être cohérente avec la volumétrie du bâti et de l'environnement proches où ces constructions nouvelles s'insèrent.

Six catégories de hauteurs de constructibilité à l'égout du toit ont ainsi été définies sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Elles tiennent compte des hauteurs d'étage du bâtiment ancien et de celles des constructions contemporaines. On a ainsi une constructibilité à 7m, 9m, 11m, 13m, 15m, ou 18m. S'y ajoute, dans chaque cas, la possibilité d'une construction en retrait (r) de 2m par rapport à l'alignement de la façade sur rue, et ce sur une hauteur maximale de 4 m.



Schéma de principe des 6 catégories des hauteurs de constructibilité maximale autorisées
r = retrait de 2 m par rapport à l'alignement, pour une constructibilité maximale de 4 m

Le plan (document graphique de l'AVAP) représente par des couleurs distinctes et pour l'ensemble des rues de l'AVAP les hauteurs autorisées selon ces 6 catégories.

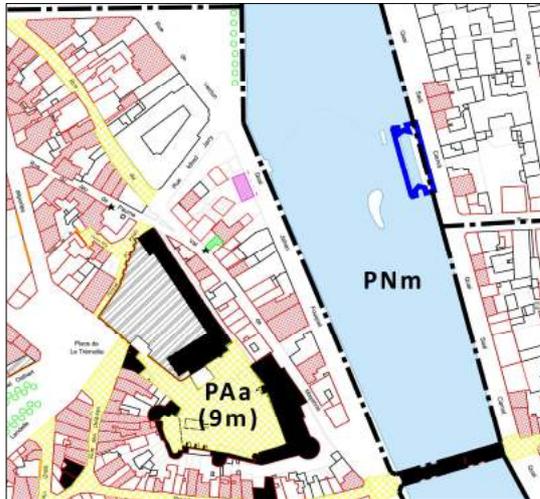
Un exemple sur une portion du **quartier Val de Mayenne** en secteur PA explique l'intérêt de la nouvelle approche : proposer quatre hauteurs distinctes de constructibilité (de 9 à 15m), en fonction de la diversité des profils des rues (au lieu d'un velum d'une même hauteur de 9 m à la corniche).

Le règlement prévoit également des "**cas particuliers**" pour l'application de la règle sur les hauteurs, notamment pour l'îlot Val de Mayenne : entre le quai Jehan Fouquet, la rue Alfred Jarry et la rue Val de Mayenne, les hauteurs absolues des constructions vues depuis le Pont Neuf (Aristide Briand) à l'emplacement et à la cote altimétrique reportés sur le plan réglementaire ne devront pas dépasser la hauteur du parapet de la coursive du Château Neuf. Par ailleurs le bâti devra apporter des respirations dans son architecture.

QUARTIER VAL DE MAYENNE - SECTEUR PA

Îlots sous réglementation ZPPAUP

Hauteurs de constructibilité :
PAa = 9m



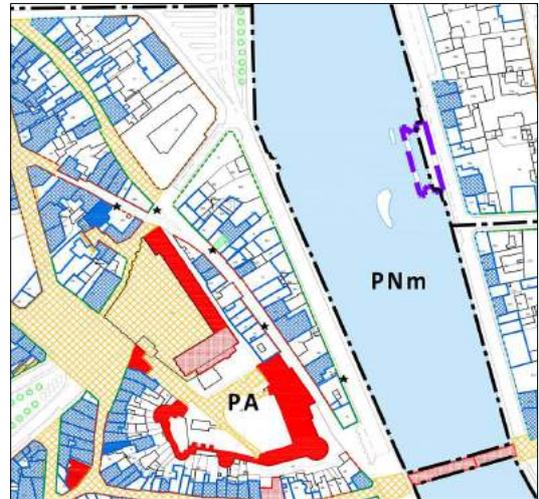
1 hauteur autorisée (9m):

- . Rue du Val de Mayenne : 9m
- . Rue Alfred Jarry : 9m
- . Quai Jehan Fouquet : 9m
- . Place du 11 Novembre : 9m

Îlots sous réglementation AVAP

hauteurs de constructibilité, PA :

- 13m+r
- 15m+r
- 18m+r
- 7m+r
- 9m+r
- 11m+r

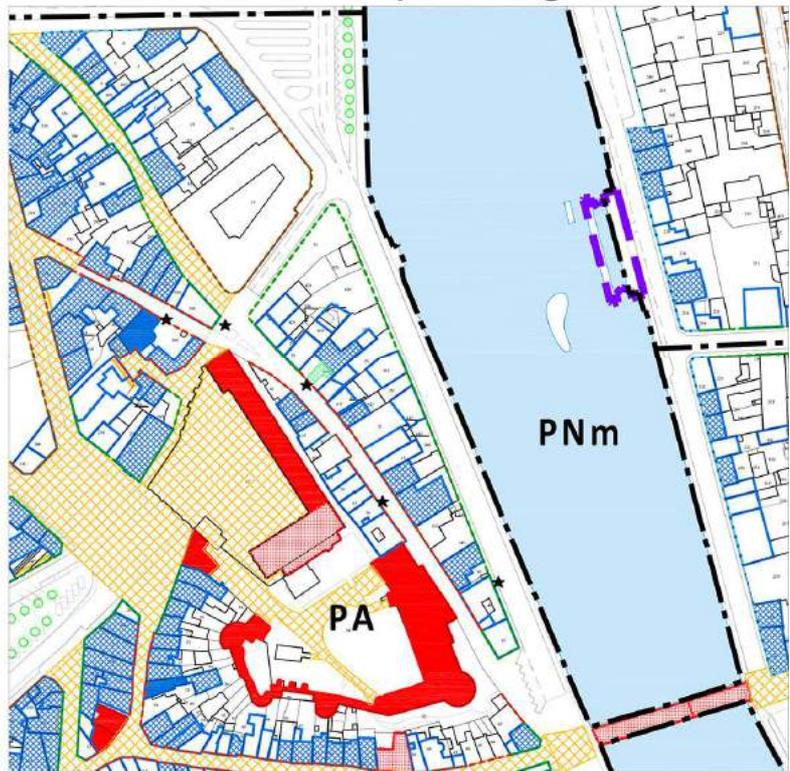


4 hauteurs autorisées (9m à 15 m) et un cas particulier :

- . Rue du Val de Mayenne : 9m, 11m et 13m (et hauteur parapet)
- . Rue Alfred Jarry : 11m et 13m (et hauteur parapet)
- . Quai Jehan Fouquet : 11m et 13m (et hauteur parapet)
- . Place du 11 Novembre : 13m et 15m

	Limite de l'A.V.A.P.
	Limite de secteur
	Édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques classés
	Édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques inscrits
	Patrimoine architectural exceptionnel
	Patrimoine architectural remarquable
	Patrimoine architectural d'accompagnement
	Espaces boisés protégés
	Jardins préservés et espaces à dominante naturelle
	Jardins, haies... ne peuvent être construits sur une profondeur de 4m depuis l'alignement
	Mail d'arbres alignés - arbres remarquables
	Haies
	Murs protégés
	Petit patrimoine architectural Détails architecturaux remarquables
	Espaces libres protégés - zone non aedificandi
	Sois anciens ou de qualité
	Éléments de patrimoine hydraulique ouvrages liés à l'eau
	Voie existante à conserver
	7m+r
	9m+r
	11m+r
	13m+r
	15m+r
	18m+r

AVAP - Extrait du plan réglementaire



Extrait du plan réglementaire avec le code des légendes

3.6 ORIENTATIONS RÉGLEMENTAIRES DU VOLET DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les enjeux du dispositif de protection patrimoniale de l'AVAP comportent un volet environnemental qui touche autant les espaces naturels que le patrimoine architectural et urbain. Les orientations réglementaires portent sur trois dimensions : mesures en faveur de la biodiversité, de la performance énergétique et de la préservation des ressources.

• Orientations réglementaires en faveur de la biodiversité

Les milieux naturels qui présentent un intérêt écologique font l'objet d'un classement particulier :

- La Mayenne et les abords de La Mayenne : PNm (Patrimoine Naturel de La Mayenne)
- Les autres secteurs naturels seront classés en secteur Patrimoine Naturel (PN ou PN1). Ils correspondent aux espaces naturels non bâti ou peu bâti et comprennent notamment les espaces boisés, les secteurs à fort maillage bocager et les espaces agricoles.
- Des espaces à dominante naturelle sont repérés dans l'AVAP. Ils concernent les espaces ouverts à vocation agricole, les espaces boisés et/ou de formations prairiales.

Dans ces secteurs, des prescriptions particulières seront proposées afin de **maintenir la biodiversité et l'équilibre écologique** au sein de ces espaces :

- Les plantations devront respecter les formations initiées en amont dans le sens d'une continuité des écosystèmes. L'entretien et le renouvellement des haies structurantes et des arbres d'alignement devront être assurés.
- Le choix des essences devra se limiter à une gamme de végétaux se développant naturellement dans la Mayenne, feuillus de préférence. Les plantations devront être des essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.
- L'état sanitaire des éléments vivants devra être dûment expertisé avant une décision définitive de coupe.
- Les installations et les mouvements de terre éventuels devront être réalisés de telle manière à ne pas bouleverser le système racinaire des haies et à ne pas modifier le fonctionnement hydraulique des bassins versants.

Afin de **favoriser la nature dans la ville**, des prescriptions particulières sont définies dans le règlement :

- Les éléments naturels tels jardins, espaces boisés et les haies sont repérés dans le cadre de l'AVAP et participeront à préserver la végétation des espaces privatifs. Dans ces espaces, la végétation de haut jet ne pourra être abattue sauf en cas de problème sanitaire.
- Sur les espaces repérés, les surfaces en pleine terre lorsqu'elles existent doivent être maintenues, voire renforcées. La capacité d'infiltration existante ne doit pas se trouver dégradée. Les aménagements devront être en mesure d'être semi-perméables et de permettre l'infiltration ou la régulation partielle ou totale des eaux de pluie. Des niveaux de porosité sont exigés selon les espaces.

- Certains retraits à l’alignement seront imposés sur les parcelles privées afin de garantir un espace de jardin sur la parcelle offrant à la rue quelques points de nature venant composer avec les façades construites. Ce retrait de 4 mètres permettra la plantation d’un arbre à moyenne tige, garant d’un niveau d’ombrage suffisant sur la façade et sur la rue.
- L’aménagement de toitures et des façades végétalisées sera autorisé sur les constructions existantes et nouvelles sur certains secteurs. Il participera à l’isolation thermique du bâti, réduira les effets d’îlots de chaleur et améliorera la biodiversité en ville.
- Dans les jardins et parcs de la ville, les plantations de valeur et les arbres remarquables devront être maintenus. En cas d’abattage, ils seront remplacés par des essences similaires et ou un bosquet si le remplacement en équivalent s’avère impossible.

• Orientations réglementaires en faveur de la performance énergétique

La vraie nouveauté de l’AVAP par rapport à la ZPPAUP est la thématique énergétique. Il s’agit pour le patrimoine de participer à la transition énergétique de la ville et de son territoire, par une double action :

- permettre l’installation et l’intégration de dispositifs d’énergies renouvelables : capteurs solaires (thermiques et photovoltaïques), Géothermie/aérothermie, Energie bois – Chaufferie, petites et micro éoliennes.
- encourager les travaux d’isolation pour une meilleure performance et efficacité énergétique du bâti, tout en préservant les qualités du patrimoine architectural, urbain et paysager du territoire de Laval.

Ainsi l’AVAP de Laval intègre des prescriptions nouvelles en la matière. Ces prescriptions figurent dans l’ensemble du règlement de l’AVAP.

Un article spécifique nommé « intégration des énergies renouvelables » a été inséré au sein du règlement. Il concerne notamment :

- les bâtiments repérés (patrimoine exceptionnel, remarquable et d’accompagnement)
- les bâtiments non repérés dans les secteurs PA, PB, PE, PN, PN1 et PNm
- les espaces libres et les espaces libres paysagers.

Les énergies renouvelables mentionnées sont les installations solaires (thermiques et photovoltaïques). Le règlement précise les caractéristiques des panneaux et leur modalité d’intégration (en toiture, en façade et au sol).

- *Sur les bâtiments repérés (patrimoine exceptionnel), l’installation de capteurs solaires est interdite. La réglementation est plus souple pour le patrimoine remarquable où les installations seront possibles si elles sont non visibles depuis l’espace public.*
- *Sur les bâtiments non repérés, dans les secteurs très sensibles (secteur du centre-ville en secteur PA), les capteurs ne devront pas être visibles depuis l’espace public. Dans les secteurs moins sensibles, ces dispositifs seront admis en toiture, en façade et au sol, qu’ils soient visibles ou non depuis l’espace public. S’ils sont visibles depuis l’espace public, ils devront être parfaitement intégrés. Les capteurs solaires devront avoir des caractéristiques propres (intégration à la toiture, finition lisse, teinte sombre et uniforme, aspect non réfléchissant...).*

Leur dimension et leur localisation devront être adaptées à la toiture. Sur les toitures en tuile rouge, l'installation de panneaux solaires ne sera pas admise.

- *Sur les espaces repérés (espaces libres non aedificandi, sols de qualité), des dispositifs au sol pourront être admis sous condition d'une parfaite insertion à l'environnement.*
 - *Les fermes solaires au sol en zone agricole et naturelle seront interdites. Des toitures solaires de grands bâtiments agricoles, dont l'énergie est destinée à la revente, seront possibles.*
- De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique ou aérothermique est celle qui engendre le moins d'impact sur la qualité architecturale et paysagère. Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, peuvent avoir un impact sur le patrimoine. Dans le périmètre de l'AVAP, les installations (pompes à chaleur) seront positionnées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.
 - Au sein du périmètre de l'AVAP, les grandes éoliennes ne seront pas autorisées. Les petites et micro éoliennes domestiques de hauteur inférieure à 12 mètres ne seront également pas autorisées dans les secteurs PA et PB et sur les bâtiments repérés (patrimoine exceptionnel, remarquable et d'accompagnement). Elles pourront l'être cependant dans d'autres secteurs à la condition de ne pas être vues depuis l'espace public. Dans les secteurs agricoles et naturels, ces installations seront possibles à la condition d'être bien intégrées.

Ainsi le règlement de l'AVAP permet l'installation de dispositifs en énergie renouvelable mais donne des prescriptions pour assurer leur bonne intégration de manière à ce qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité urbaine et architecturale de manière générale.

Un article sur l'isolation par l'extérieur concerne à la fois :

- les bâtiments repérés (patrimoine exceptionnel, remarquable et d'accompagnement).
- les bâtiments non repérés dans les secteurs PA, PB, PE, PN, PN1 et PNm.

Les différentes prescriptions sont les suivantes :

- La mise en place de doublage extérieur afin de renforcer l'isolation thermique sera autorisée si les façades concernées du bâtiment de disposent pas de modénatures extérieures. Les méthodes d'isolation devront s'adapter aux modalités spécifiques du bâtiment et respecter l'alignement et ne pas empiéter sur l'espace public dans certains cas. Le doublage extérieur des façades devra se présenter comme la réalisation d'un projet architectural d'ensemble. Il devra avoir un aspect fini et une couleur qui garantissent une continuité avec les autres façades du bâtiment et la séquence bâtie.
- Les nouveaux enduits extérieurs devront répondre à des exigences en matière de perspirante (perméabilité à la vapeur d'eau).
- Pour les bâtiments repérés, le remplacement des menuiseries par des fenêtres à double ou triple vitrage sera encouragé. Elles tiendront compte du caractère de l'édifice et des dispositions originelles ou des dispositions conformes au style du bâtiment. Les petits bois s'ils existent seront à conserver. On évitera de choisir un verre à traitement de surface entraînant un effet de miroir réfléchissant.
- Pour les bâtiments repérés et dans les secteurs à forts enjeux, les menuiseries devront être du type menuiseries bois, matériau écologique à faible impact carbone. D'autres matériaux pourront être autorisés pour les constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau (menuiseries à

profil métallique, acier ou aluminium de couleur). Les volets en bois peint devront être maintenus et restitués suivant leurs dispositions originelles, sauf impératifs techniques spécifiques.

• **Orientations réglementaires en faveur de la préservation des ressources**

L'AVAP permet la récupération des eaux de pluie en veillant toutefois à une bonne intégration des dispositifs.

Les prescriptions qui figurent dans le règlement sont les suivantes :

- Les cuves de stockage sont autorisées mais elles ne devront pas être visibles de l'espace public.
- Les systèmes de collecte en toiture (gouttière, ...) devront être intégrés horizontalement dans le débord de toit et les descentes d'eau pluviale seront verticales.