



Troisième et dernière étape de l'élaboration du PLUi, la traduction réglementaire vise à concrétiser les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elle donne lieu à trois principaux outils réglementaires : le plan de zonage, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation.

## Le plan de zonage - Où construire ?

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

### ZONES

# U

COMME «URBAINES»

Déjà construites pour de l'habitat, des équipements publics, des activités économiques et où les nouvelles constructions seront autorisées en fonction de leur destination.

### ZONES

# AU

COMME «À URBANISER»

Au sein ou en continuité des zones habitées, destinées à être aménagées dans un futur plus ou moins proche sous forme d'opérations d'ensemble.

### ZONES

# A

COMME «AGRICOLÉS»

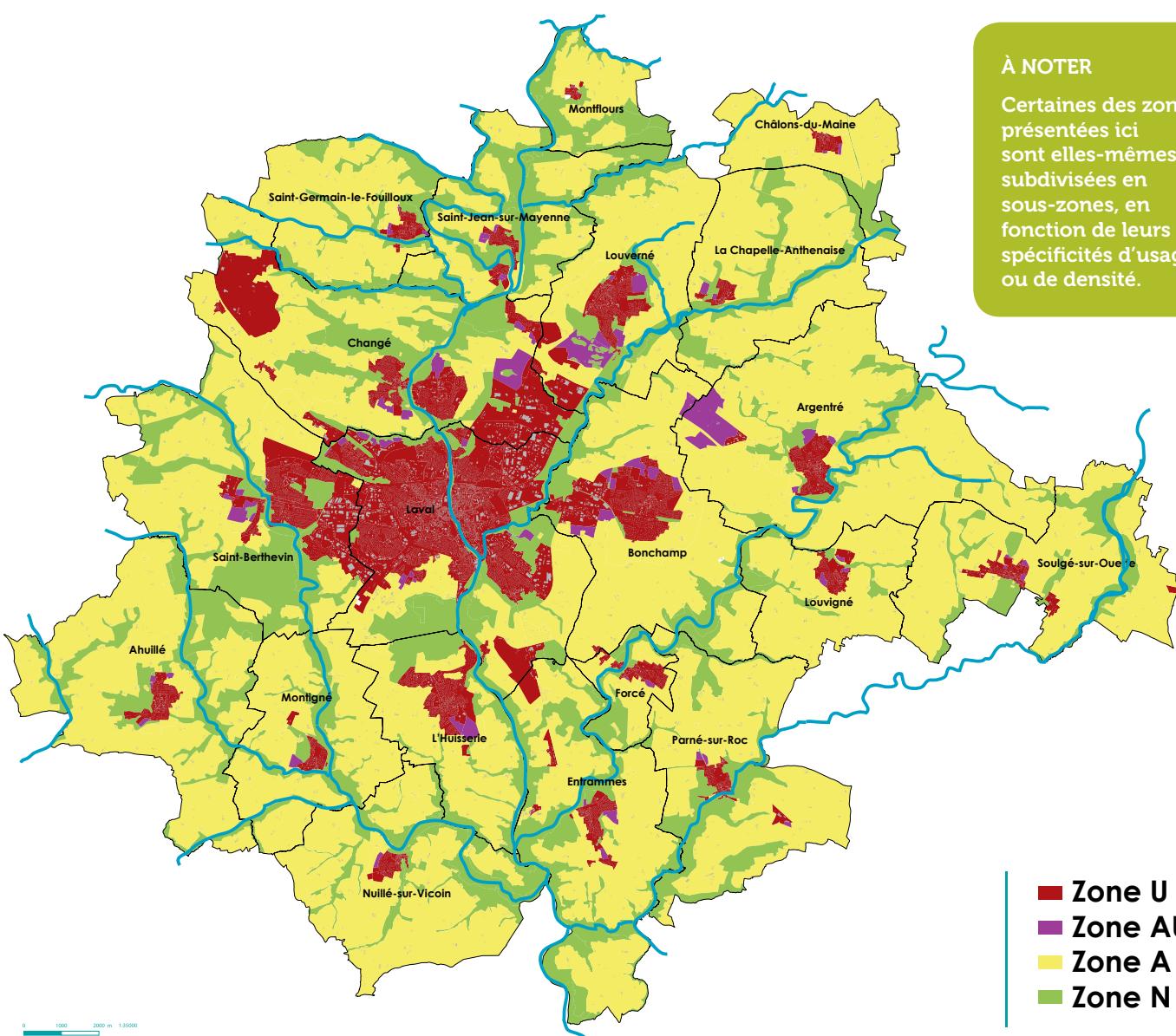
Dédiées à l'activité agricole en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Au sein de ces zones les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer.

### ZONES

# N

COMME «NATURELLES»

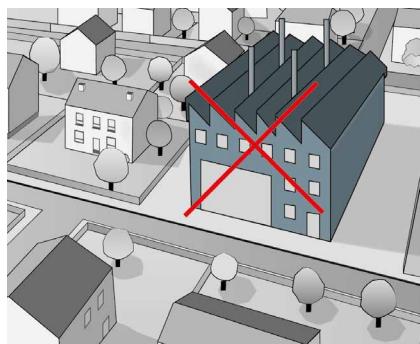
Vouées à être protégées en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt écologique. Au sein de ces zones les constructions existantes peuvent néanmoins évoluer.





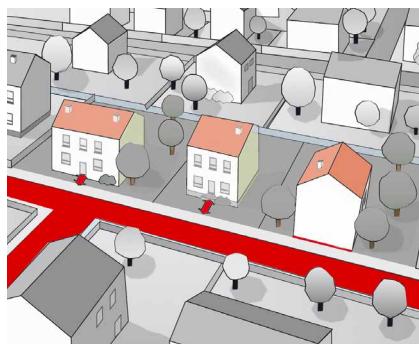
## Le règlement - Comment construire ?

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



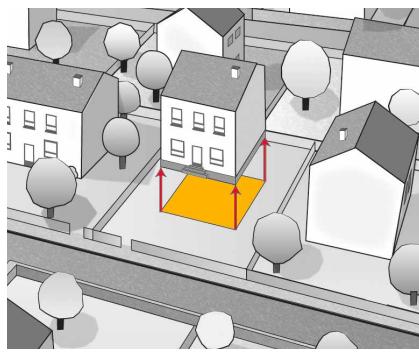
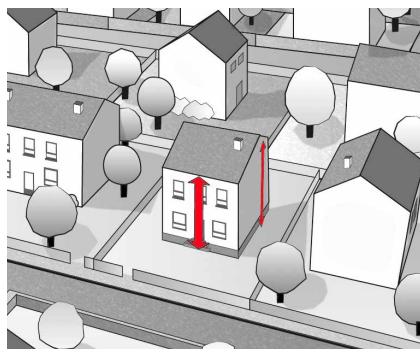
### QUELS TYPES DE CONSTRUCTIONS SONT AUTORISÉS ET INTERDITS ? (ARTICLE 1)

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



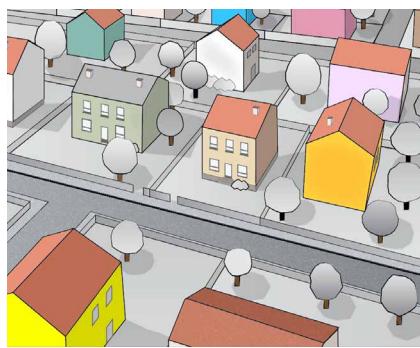
### COMMENT DOIT S'IMPLANTER LA CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE ? (ARTICLE 2)

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



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

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



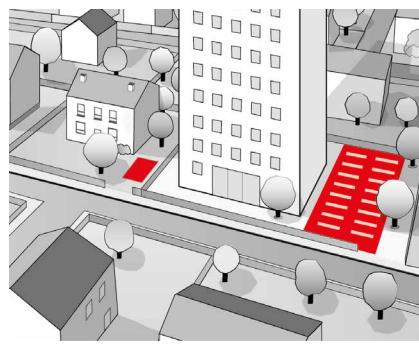
### QUEL ASPECT EXTERIEUR POUR LA CONSTRUCTION ? (ARTICLE 3)

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



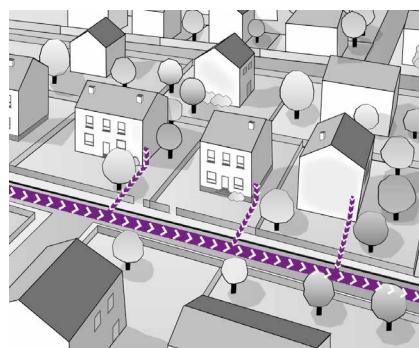
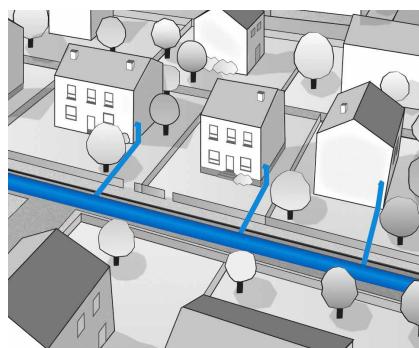
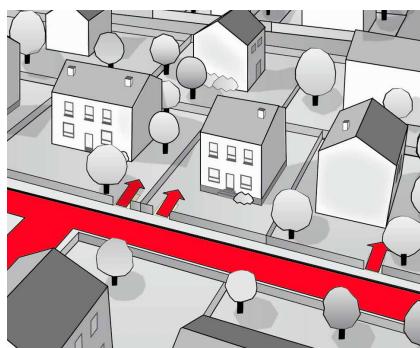
### COMMENT TRAITER LES ESPACES LIBRES ? (ARTICLE 4)

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



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

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



### QUELS RACCORDEMENTS SONT À PREVOIR ? (ARTICLES 6 ET 7)

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





## Les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

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

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

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

### VOUS ÊTES PROPRIÉTAIRE D'UN SITE CONCERNÉ ?



#### CE QUE VOUS POUVEZ FAIRE :

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



#### CE QUE VOUS NE POUVEZ PAS FAIRE :

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

### VOUS ÊTES UN RIVERAIN D'UN SITE CONCERNÉ ?

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

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



### EXEMPLE D'OAP : COMMUNE DE BONCHAMP-LES-LAVAL



Surface : 6,5 ha  
Nombre de logements : +/- 130 logements  
Densité :  $\geq 20$  log./ha  
Typologie privilégiée : habitat individuel, groupé et logement sénior  
Part de logements locatifs sociaux : 20%

<b>Programme</b>	
Périètre d'OAP	Habitat
<b>Paysage et biodiversité</b>	
Haie à conserver	Front urbain
Haie à créer	Zone humide ou mare, à préserver ou à reconquérir
Frange paysagère à traiter	
Axe vert ou corridor à renforcer	
<b>Déplacement</b>	
Voie principale	Liaison douce à créer
Voie de desserte	Principe d'accès

### À NOTER

Si le secteur soumis à une OAP concerne plusieurs parcelles et/ou plusieurs propriétaires : la somme des projets devra être compatible avec les principes de cette OAP. Aucun propriétaire ne pourra construire ou déposer une demande

d'autorisation qui ne serait pas cohérente avec celle-ci.

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

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

