

ANNEXE DE LA DÉLIBÉRATION PORTANT AVIS SUR LE DOSSIER DE MODIFICATION N°3

Avis de la Commune de Laval portant sur le dossier de modification n°3 du PLUi.

La notice annexée au projet de délibération expose l'ensemble des modifications apportées avec un visuel avant-après.

Plusieurs mesures de la modification n°3 répondent à l'enjeu d'adaptation au changement climatique et à la transition écologique.

Pour Laval, les dernières modifications concernent la création et l'actualisation d'OAP sur le secteur de l'étude AUBEPIN.

1- Les éléments généraux : avis favorable sans remarque

Les protections paysagères :

Pour une meilleure conservation des chemins protégés au PLU (plan local d'urbanisme), les nouveaux accès véhicules sont désormais interdits.

ITE (isolation thermique par l'extérieur) : elles ne doivent pas réduire les passages sur trottoirs

Toiture terrasse ; l'adaptation au changement climatique est traduite par la végétalisation ou la mise en œuvre d'un revêtement de toiture qui ne stocke pas la chaleur. Ces mesures contribuent à réduire la climatisation des locaux l'été.

À noter que pour certains grands bâtiments la loi traduite au L. 111-18 au code de l'urbanisme s'applique en imposant la végétalisation ou la production d'ENR (énergies renouvelables) sur grandes toitures.

Précision de la clarification de pleine terre :

Cette clarification ne laisse plus de doute sur la possibilité de couvrir les espaces de pleine terre par des matériaux dits drainants. Le sol doit pouvoir accueillir des plantations (participation à l'évapotranspiration)

2- Les modifications sur les autres Communes : précisions

P 8 : le PPRi (plan de prévention des risques naturels d'inondation) est approuvé et non en cours de révision,

3- Les modifications pour Laval : ajouts de protection, précisions

P 30 : ajout d'un linéaire de rez-de-chaussée commercial protégé pour garder les activités et commerces actuellement présents sur le quartier.

- Secteur Vaufleury : prolonger la protection des haies sur le chemin de Vaufleury et repérer en arbres remarquables les chênes bordant le chemin à l'ouest.

P 31 : revoir le calcul de la zone UI sur le jardin du Cormier avant-après.

C'est 12.89 ha avant modification et 12.89-0.28 après modification.

P 32 : préciser que le changement de zonage permet à l'entreprise déjà présente de s'y développer, évitant ainsi sa délocalisation. Cette mesure est en faveur de l'objectif ZAN (zéro artificialisation nette).

P 32 : un emplacement réservé est prévu le long du cimetière de Vaufleury, sur l'emprise d'un talus appartenant à un foncier privé pour permettre d'élargir le chemin piéton entre le Pavement et l'école de la Senelle. Cet ER (emplacement réservé) permet de négocier avec le promoteur en cas de projet immobilier.

Cette mesure est en faveur des mobilités douces.

P 34: pour les espaces paysagers, il s'agit de corriger des erreurs de légende. Il peut s'agir de jardins, ou d'arbres isolés qui ont été mal référencés.

P 35 à 36 : la notice doit mieux repérer les sites en précisant les noms pour se repérer (ex: Croix des Landes préciser Boulevard Volney).

P 38 : préciser les sites du garage auto rue de Bretagne et de la chapelle ZI des Touches.
Il est demandé un changement de zonage en A pour les parcelles BY 0244 BY 0200 BX 0199 et 0143 pour éviter leur densification sur un secteur non desservi par une voie publique.

P 39 : OAP la Malle.

Cette OAP est dans le périmètre d'étude PORTE OUEST.

La modification propose d'alléger la rédaction de la règle qui "impose" un recul de 12 mètres sur conseil du service juridique (une OAP doit rester un principe, pas une prescription).

La Ville de Laval attend les conclusions de l'étude urbaine "Porte Ouest" qui déterminera l'entrée de ville et le devenir du secteur. Cette OAP sera susceptible d'évoluer à nouveau.

P 41 : un ajout de linéaires de haies à protéger est inscrit suite à l'inventaire de biodiversité réalisé dans le cadre de l'étude Porte Aubépin.

P 43 : le repérage de haie existant au PLUi comporte une erreur matérielle : la haie à l'Ouest de LMT et devant LMT sur la rue Léonard de Vinci n'existe pas (page 44).

P 45 : proposition de pouvoir élargir à terme la rue Christian d'Elva à la sortie des parkings P1 P2 P3 et face au collège Jules Renard.

Le règlement graphique de la notice ne fait pas apparaître la protection des haies: cette mention apparaîtra-t-elle dans la modification?

P 51 : il est demandé d'ajouter une notion de densité dans l'OAP-R Technopole avec un coefficient d'occupation des sols par exemple. Cette mesure vise à éviter de reproduire des zones où le foncier est sous utilisé.

Il est souhaité d'éviter les constructions de plains pieds et d'inciter à la surélévation des bâtiments à rénover et à construire.

Il est souhaité d'interdire les trackers photovoltaïques posés au sol afin d'inciter l'intégration des dispositifs sur les bâtiments.

Il est demandé de clarifier la légende de l'OAP Bellevue/Coubertin.

P 52 : il est souhaité la réduction du périmètre OAP petit Vaufleury à la zone constructible uniquement (hors zone PN1 de l'AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)).

4- Demandes supplémentaires:

4-1- Suite à la déambulation du 1^{er} février sur le secteur de l'étude "Porte Ouest" sur constat et demande des élus du comité de pilotage présents, il est demandé d'ajouter la protection d'arbres remarquables situés sur les parcelles :

39 Rue Emile Brault – parcelle DO 199



- au 22 rue Robert Vauxion- parcelle DP037 et 062



32 rue Robert Vauxion – parcelle DP 039



- 84 rue des Alignés – parcelle DP 011



Ces protections se justifient par la nécessité de préserver les rares îlots de fraîcheur que représentent les quelques arbres encore présents sur la zone des Alignés sur des fonciers susceptibles de muter prochainement.

4-2 Changement de zonage chemin de la Roche

Le chemin de Montgreffier est un chemin creux protégé au PLUi, repéré comme corridor écologique. Le secteur situé au sud de la Commune est limitrophe d'espaces agricoles. Il dessert par des réseaux de faible capacité et les accès à certaines parcelles ne sont possibles qu'en empruntant des chemins creux.

Le secteur, en fin de ville, n'est pas adapté à une densification ou une extension urbaine.

À ce titre, un déclassement de zone d'extension urbaine du terrain dit de "Montgreffier", parcelle N°BY 645 a eu lieu lors de la modification n°2 du PLUi Laval.

À partir du même constat, les parcelles desservies uniquement par le chemin creux de la Roche et accueillant actuellement des pavillons individuels sur des parcelles de plus de 2500 m² ne sont pas propice à la densification.

La densification sur ces parcelles entrainerait des impacts conséquents sur la biodiversité, le corridor écologique et le chemin creux. Ces dommages prévisibles ne sont pas compatibles avec la poursuite des objectifs de transition écologique, de maintien de la biodiversité.

Un espace boisé classé est d'ores et déjà inscrit au cœur de ces pavillons, sur la parcelle centrale n° BY 143.

Aussi, il est proposé le changement du zonage UB en zonage A pour 3 parcelles uniquement desservies par un chemin :

- Parcelle BY 244, BY 200 et BY 199.
- de classer le chemin de la roche en cheminement à protéger.

Si la procédure de changement de zonage est effective, la Commune s'engage à en informer les propriétaires concernés et à expliquer la mesure.

