



**ÉTUDES POUR LA REVISION DE LA ZPPAUP  
ET LA CREATION DE L'AVAP**

**Démarche d'évaluation environnementale  
Dossier de demande selon la procédure au cas par cas**

**31 Janvier 2014**

Equipe

Architecture Action

Mosbach Paysagiste

Inddigo Développement Durable

Contact à la Ville de Laval

Mme Ergan, élue à l'urbanisme de la Ville de Laval

M.Biry, chargé de mission

# SOMMAIRE

<b>PARTIE I : DE LA ZPPAUP A L'AVAP</b>	<b>3</b>
<b>1. PRESENTATION DE LA ZPPAUP EN VIGUEUR</b>	<b>4</b>
1.1 Création de la ZPPAUP	5
1.2 Classification du Patrimoine	9
1.3 Caractéristiques des zones	15
<b>2. L'AVAP</b>	<b>17</b>
2.1 Sommaire du diagnostic	17
2.2 Synthèse du diagnostic	19
2.2.1 Synthèse du diagnostic urbain et architectural	19
2.2.2 Synthèse du diagnostic paysager	20
2.2.3 Synthèse du diagnostic environnemental	22
2.3. Évolution du périmètre et du zonage	26
2.4 Les enjeux et les objectifs de l'AVAP	29
2.4.1 Enjeux et objectifs urbains et architecturaux	29
2.4.2 Enjeux et objectifs paysagers	32
2.4.3 Enjeux et objectifs environnementaux	33
<b>3. LE PLU</b>	<b>36</b>
3.1 Les orientations du PADD du PLU	36
3.2 Le calendrier d'élaboration de l'AVAP et du PLU	40
<b>PARTIE II : EVALUATION DES INCIDENCES SUR L' ENVIRONNEMENT</b>	<b>41</b>
<b>4. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'AVAP</b>	<b>42</b>
4.1. Incidences sur le milieu urbain et architectural	42
4.2. Incidences sur le paysage	42
4.3 Incidences sur l'environnement	43
<b>5. JUSTIFICATION DES PERIMETRES SORTANTS</b>	<b>45</b>
5.1. Cas des secteurs en zone centre ville :	46
- 1 Secteur Gare - Crossardière	
- 2 Secteur St-Vénérand- Hameau	
- 3 Secteur St-Julien - Chanteloup	
- 4 Secteur St-Jean - Bernard Le Pecq	
- 5 Bretagne - Général de Gaulle	
- 6 Secteur Gué D'Orger- Bourg Hersent	
- 7 Secteur Avesnières	
5.2. Cas des secteurs hors centre ville	55
- Secteur Le Pavement	
- Secteur Vaufleury	
- Secteur Grenoux	
- Secteur Saint-Pierre-le-Potier	

# **PARTIE I :**

## **DE LA ZPPAUP A L'AVAP**

---

# 1. PRÉSENTATION DE LA ZPPAUP EN VIGUEUR

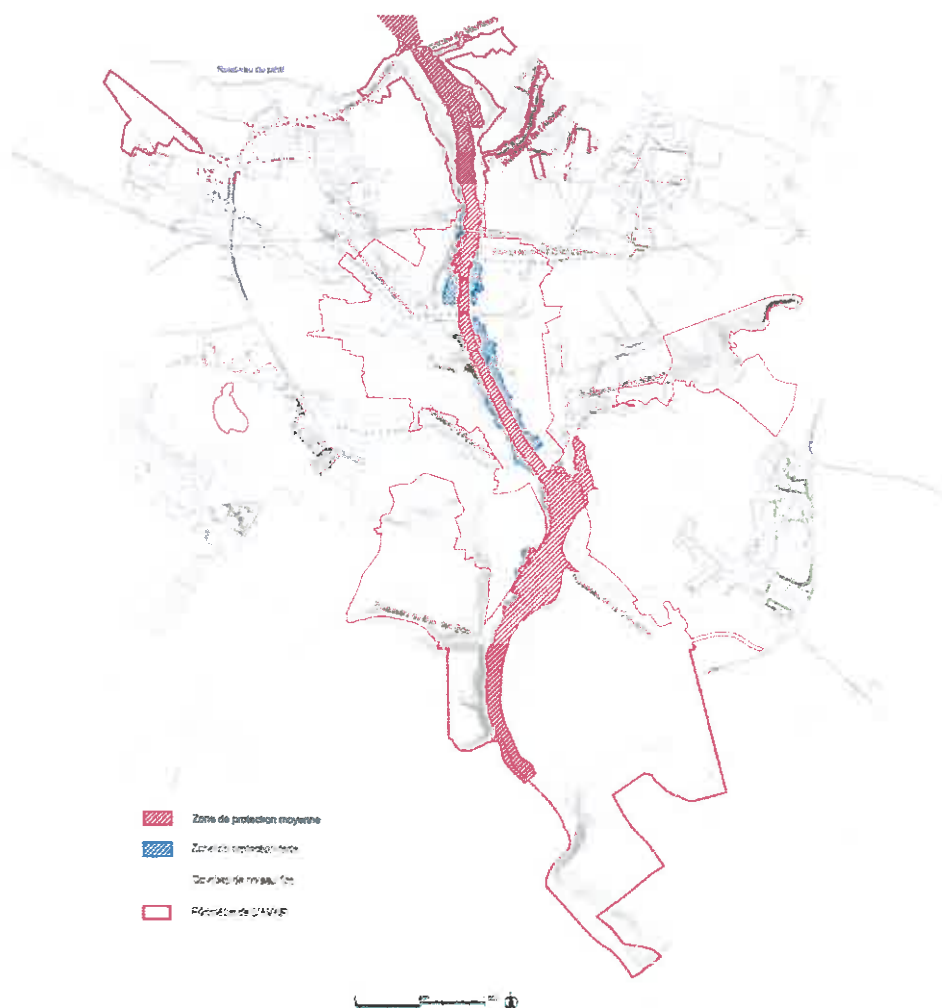
## Présentation générale du site

Le site lavallois s'ordonne autour d'un encaissement fort dû au creusement de la rivière de la Mayenne qui par ses méandres a ordonné l'ensemble du paysage.

Ainsi, en creusant la vallée calcaire, la rivière a pu développer, rive gauche, une vaste plaine alluviale qui ne sera que tardivement urbanisée.

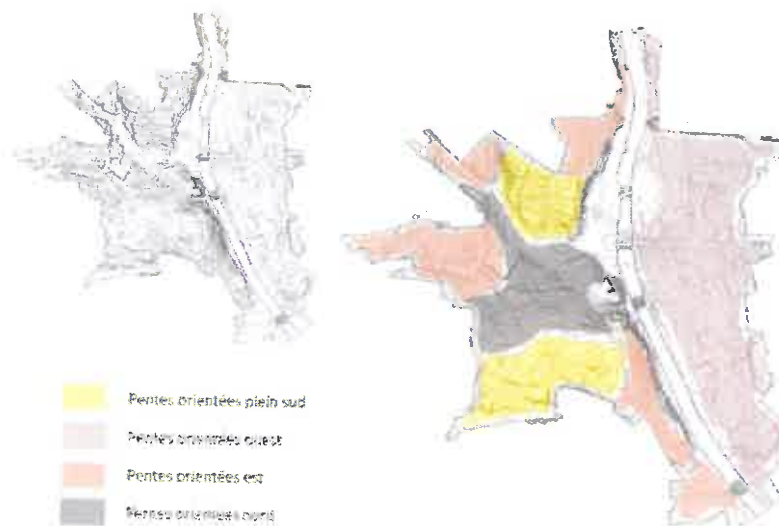
Les calcaires de la rive droite offrant une plus grande résistance à l'érosion ont conduit au développement d'un paysage de plateaux. Ceux-ci, creusés par les ruisseaux, présentent un paysage alternant vals et tertres ou hauteurs (La Valette, le Tertre Souchard, Vaufleury, les Vaux, le Haut-Rocher, etc) tandis que les pentes sont aménagées en accès - « roquets » - jusqu'aux plateaux, voies et berges.

*Carte topographique et hydrographique, avec les protections du PPRI*



Le paysage naturel lavallois est caractérisé ainsi par les reliefs et le réseau hydrographique et les reliefs s'ordonnent, du nord au sud, à partir des deux rives.

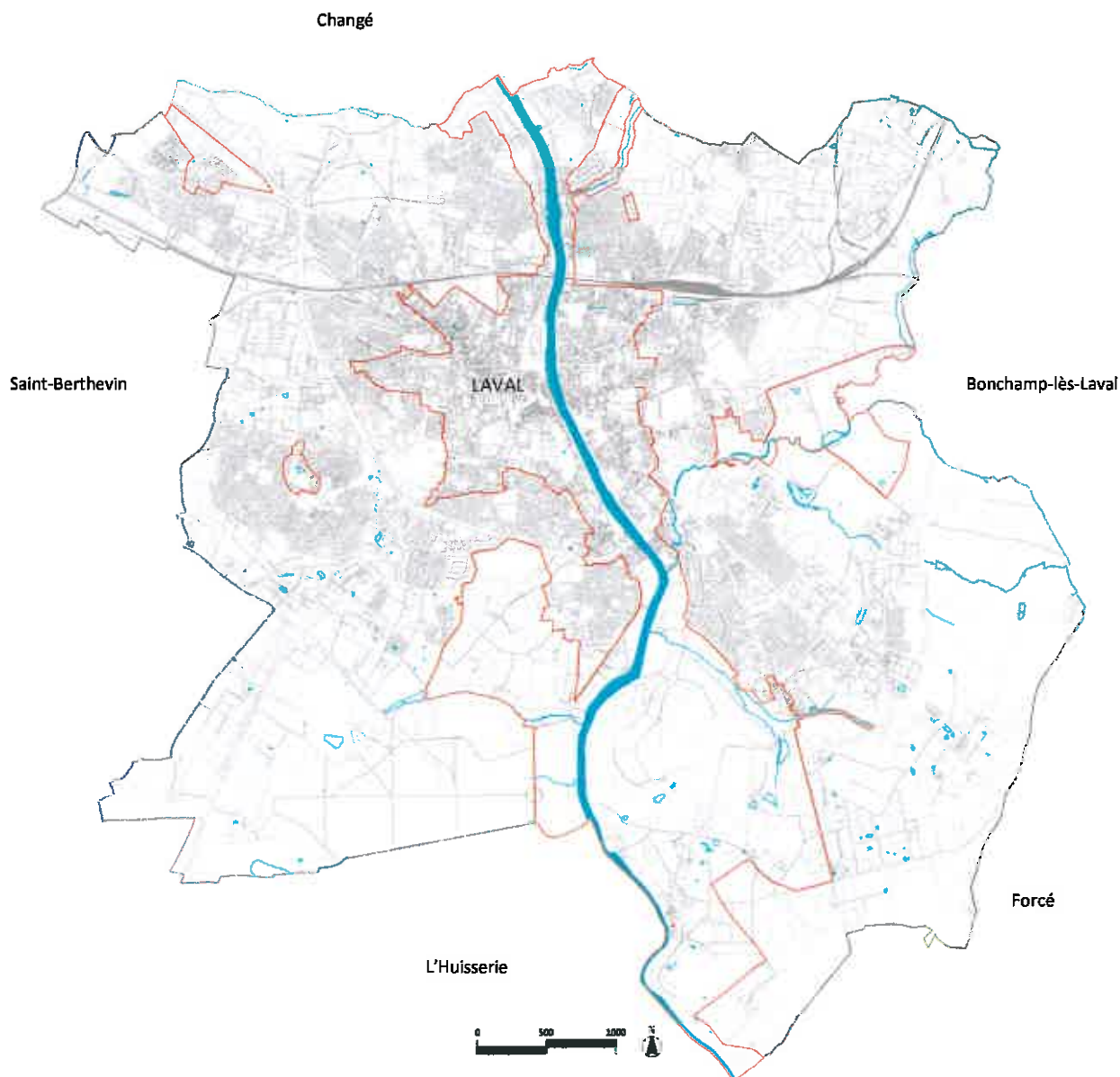
*Carte des orientations des pentes dans la zone centrale*



## 1.1 CREATION ET PERIMETRE DE LA ZPPAUP

La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager de la ville de Laval a été créée par le Préfet de Région le 25 juin 2005, et mise en application en juillet 2005.

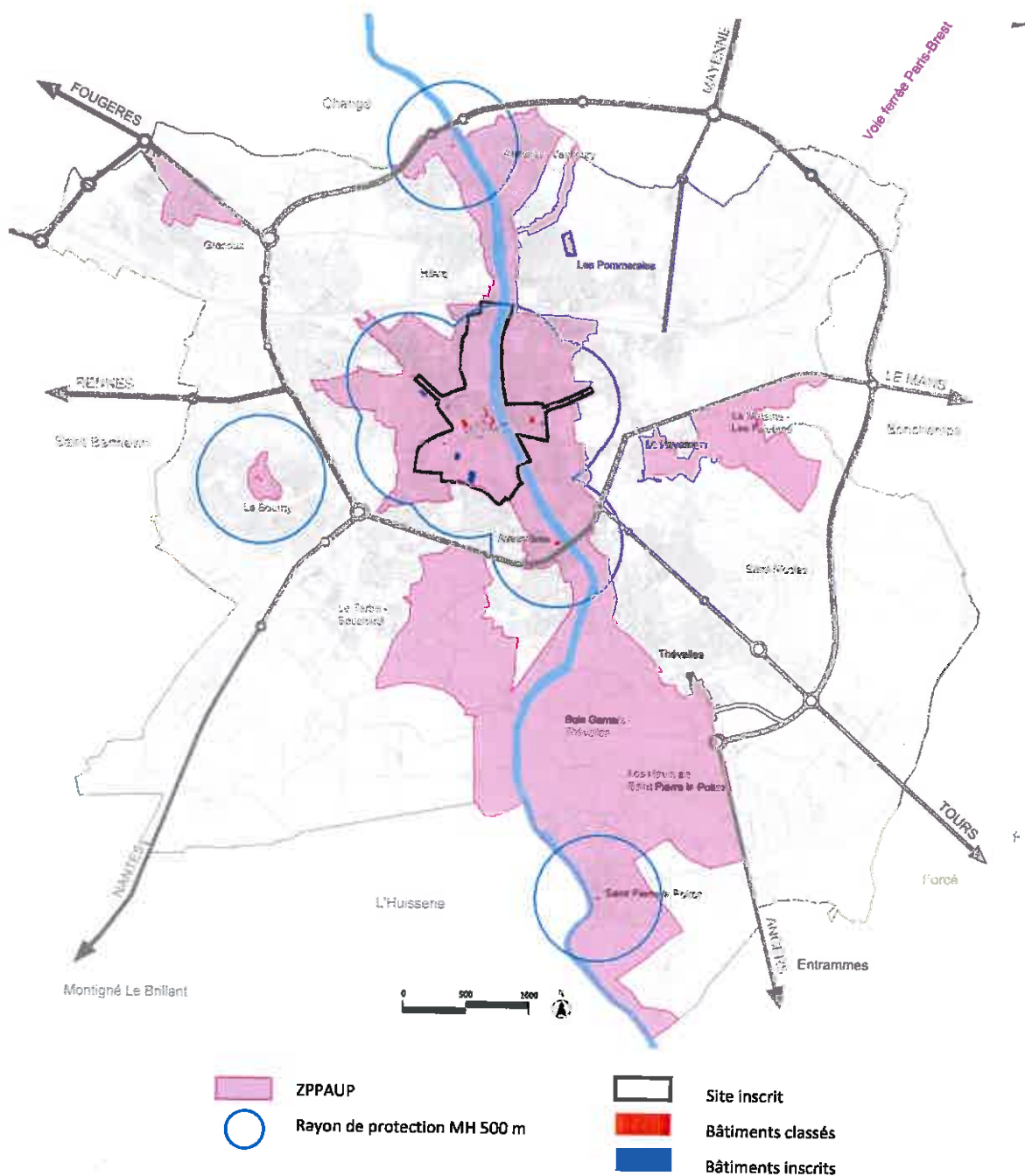
Avec une surface de 916 hectares, soit environ 1/3 du territoire communal, la ZPPAUP a la particularité de couvrir une très grande étendue ayant pris en son temps en compte le patrimoine dans toutes ses dimensions, architecturale, urbaine, paysagère et environnementale.



**Le périmètre de la ZPPAUP recouvre une large surface décomposée en plusieurs tenants :**

- un premier ensemble correspond au centre-ville de Laval avec des extensions plus ou moins larges le long de la Mayenne en amont et en aval, qui inclut les quartiers urbains. 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.
- Un second ensemble qui revêt un caractère patrimonial fort (intérêt architectural et paysager), avec des secteurs satellites (Le Bourny, Grenoux, Vaufleury/Aubépin, Métairie/Les Faluères, Bois Gamats/Thévalles).

### Périmètre de la ZPPAUP avec le centre ville et ses secteurs satellites



Les choix opérés lors de la création de la ZPPAUP visaient à :

**1/protéger et valoriser un patrimoine architectural et urbain important, au-delà de la protection des monuments historiques,**

**2/protéger les paysages et les vues : lelong de la Mayenne, une ceinture verte de bois et de larges prairies, lazone archéologique dans l'aire de l'aérodrome.**

Sept sites paysagers majeurs ont ainsi été identifiés : La Mayenne (et ses sept séquences paysagères), Vaufleury/Aubépin, Grenoux, Le Bourny, Le Tertre Souchar, Bois Gamats/Thévalles, La Métairie /Les Faluères.

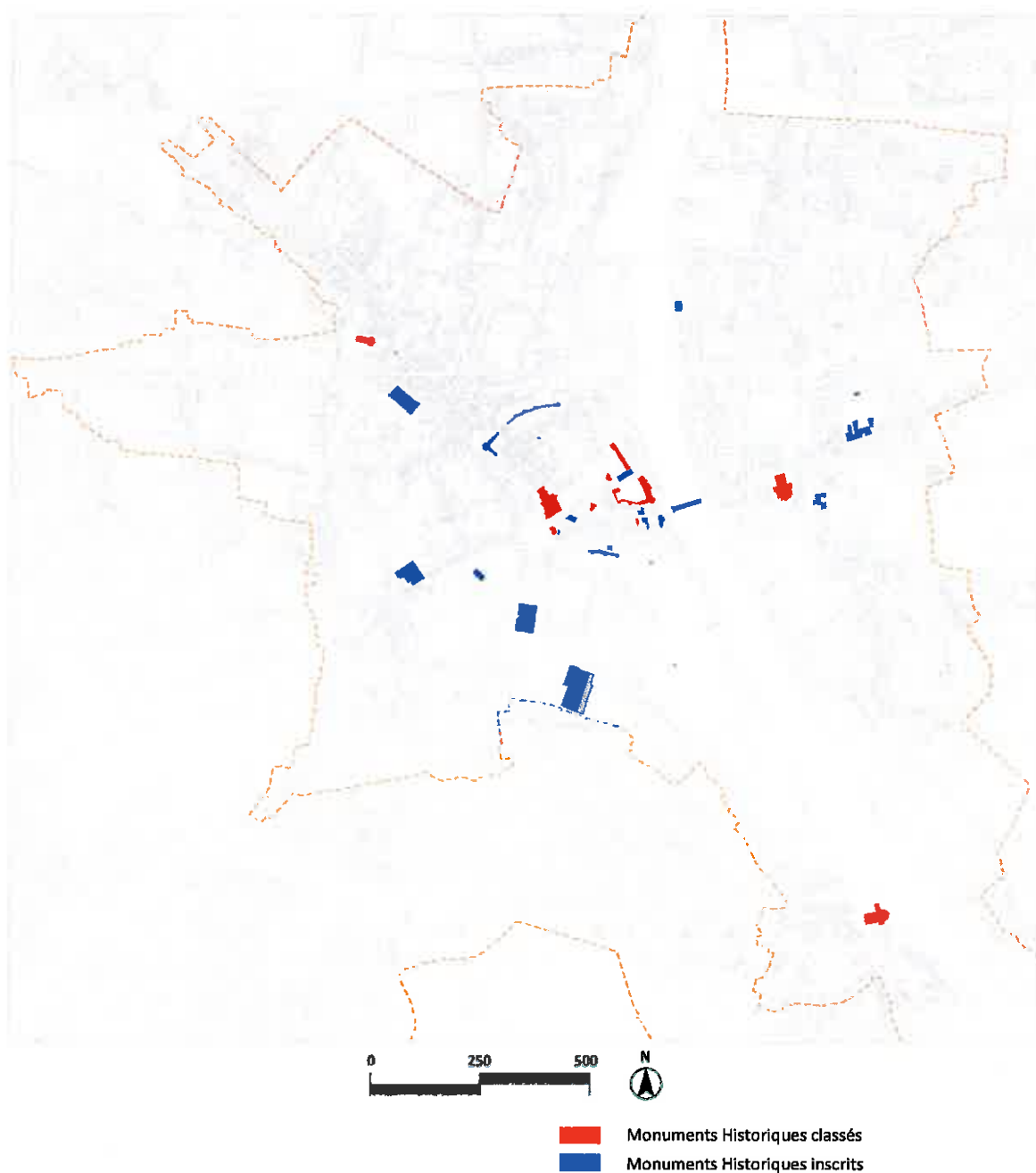
Le périmètre de la ZPPAUP recouvre ainsi des servitudes correspondant aux rayons de protection autour des monuments historiques.

La ville de Laval dénombre en effet un ensemble de bâtiments protégés autre des Monuments Historiques:

- 12 classés,
- 26 inscrits.

L'inscription du site a été prononcée dans un premier périmètre le 23 mars 1965, avec une extension le 15 avril 1976.

*Carte des mesures de protections nationales des monuments classés et inscrits)  
Centre ville*





**Carte des mesures de protections nationales des monuments classés et inscrits  
Hors centre ville**



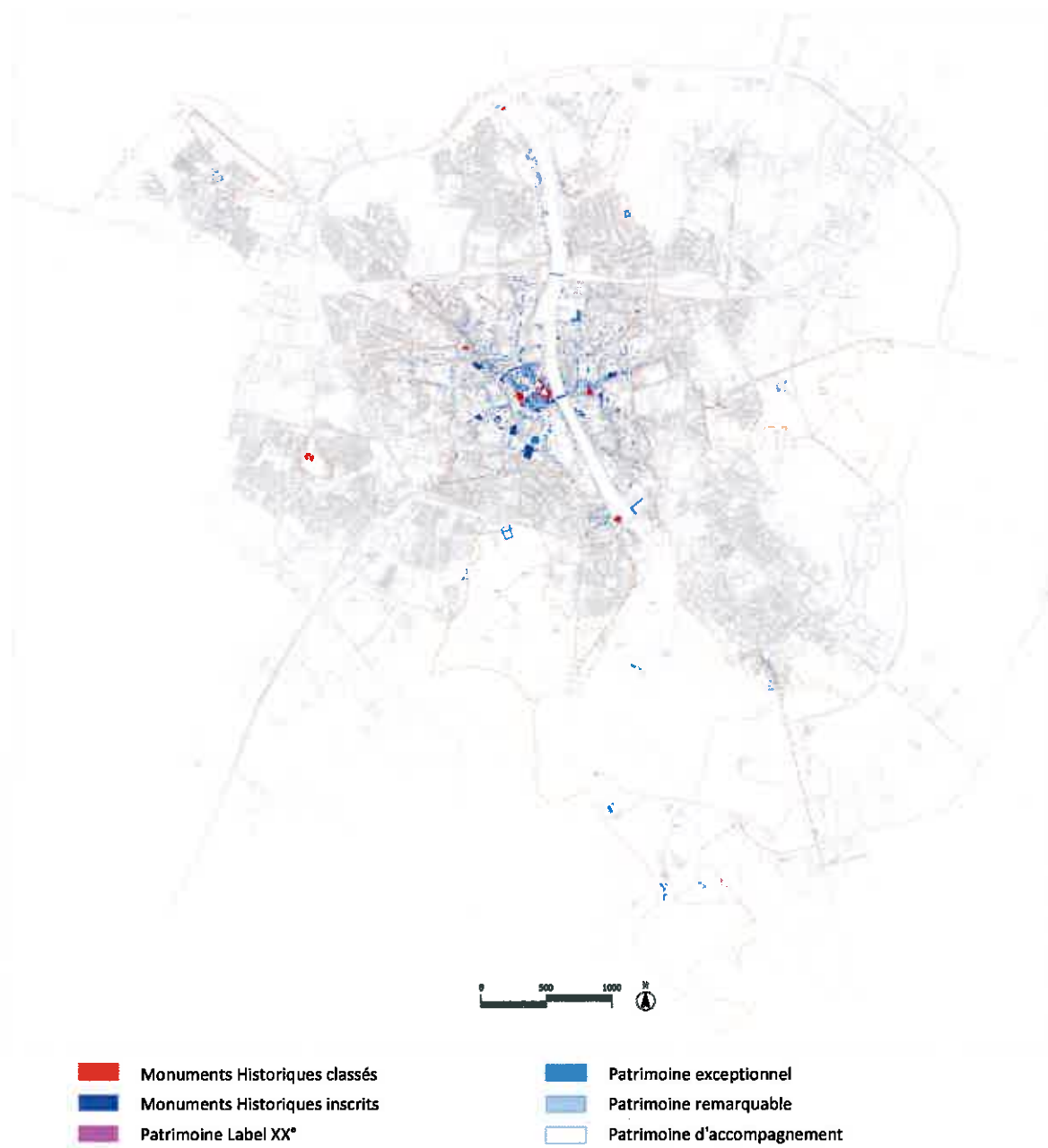
## 1.2 CLASSIFICATION DU PATRIMOINE

Au-delà des monuments historiques, trois catégories de patrimoine architectural sont identifiées :

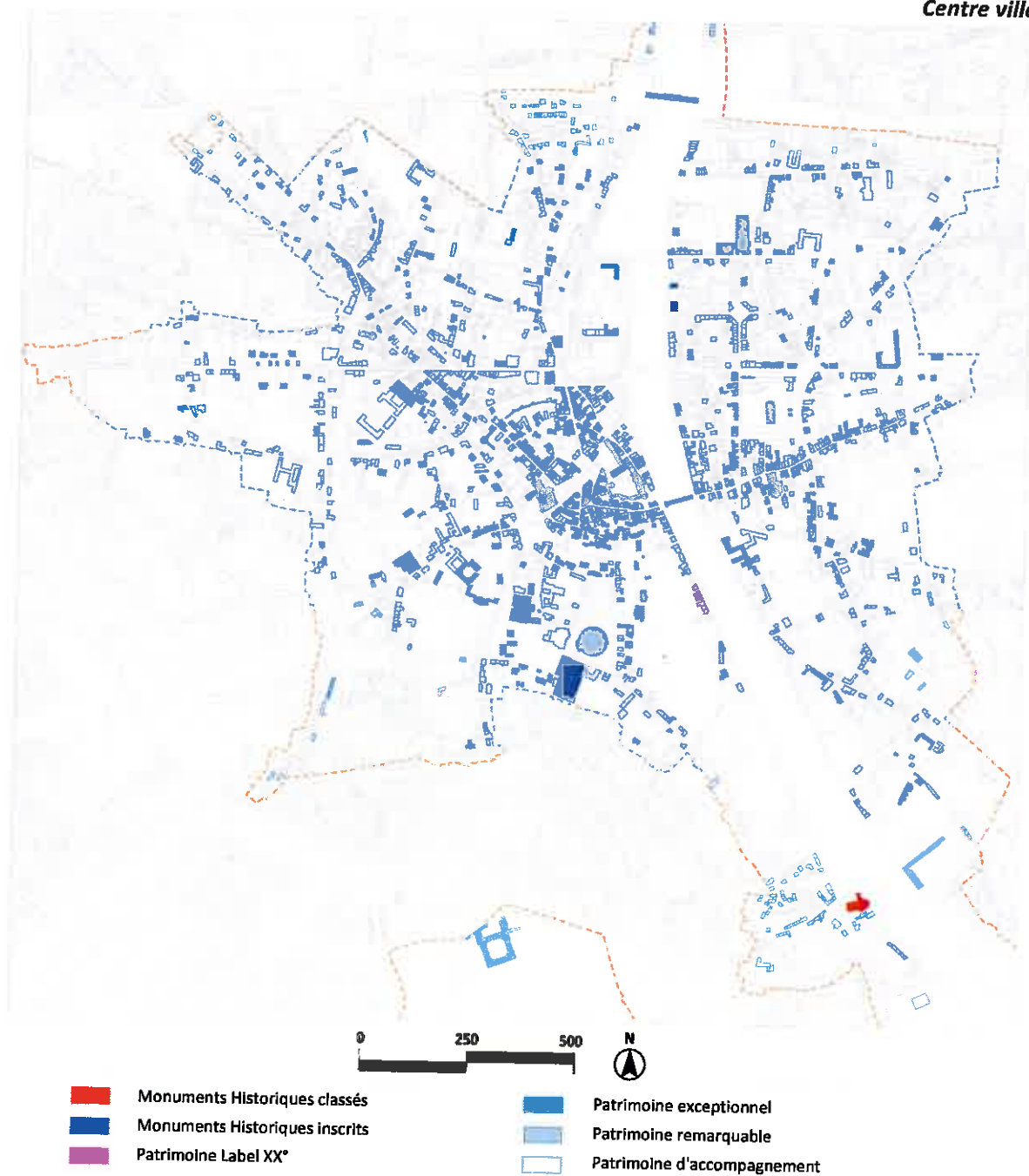
- Patrimoine architectural exceptionnel.
- Patrimoine architectural remarquable.
- Patrimoine architectural d'accompagnement.

Depuis 2005, la ville s'est enrichi de 3 labels « Patrimoine XX<sup>e</sup> siècle » : Archives départementales, Bains douches publics, Petit Carmel. La catégorie « Patrimoine XX<sup>e</sup> siècle » ne figurait pas dans la ZPPAUP, mais le Petit Carmel et les Bains-douches étaient repérés dans la ZPPAUP.

**Carte du patrimoine architectural protégé**



**Carte du patrimoine architectural protégé  
Centre ville**



Concernant le **patrimoine paysager**, sont identifiés les espaces boisés protégés, les jardins préservés à dominante naturelle, les mails d'arbres alignés, les arbres remarquables et les haies.











**Carte des protections de la ZPPAUP des parcs, jardins, alignement d'arbres, haies**



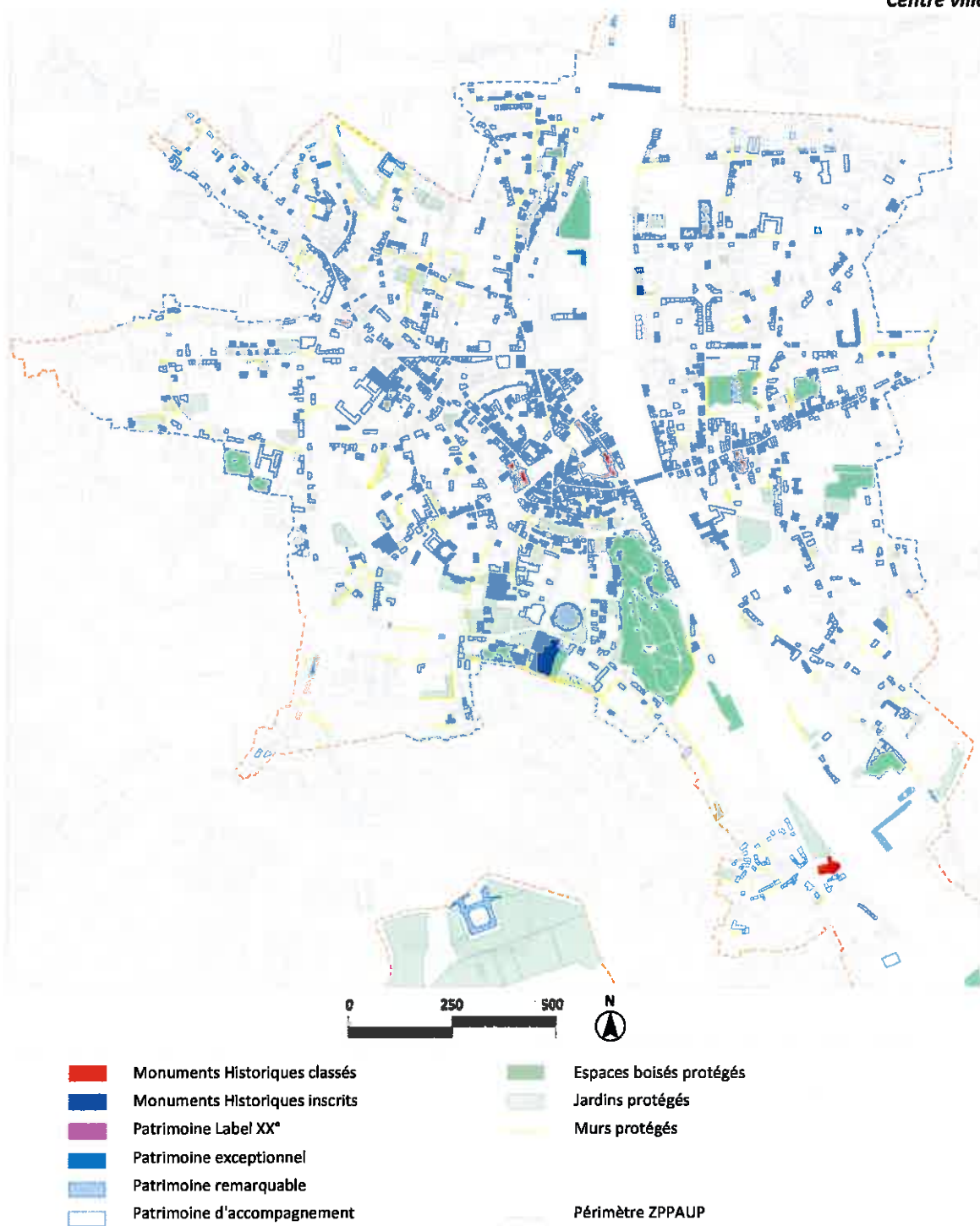
- |   |   |
|---|---|
|  Espaces boisés protégés |  Mail d'arbres alignés |
|  Jardins protégés        |  Haies                 |

**Carte de l'ensemble des mesures de protections : architecture, murs, espaces boisés et jardins**



- |   |                                |   |                         |
|---|--------------------------------|---|-------------------------|
|  | Monuments Historiques classés  |  | Espaces boisés protégés |
|  | Monuments Historiques inscrits |  | Jardins protégés        |
|  | Patrimoine Label XX*           |  | Murs protégés           |
|  | Patrimoine exceptionnel        |  | Périmètre ZPPAUP        |
|  | Patrimoine remarquable         |   |                         |
|  | Patrimoine d'accompagnement    |   |                         |

**Carte de l'ensemble des mesures de protections : architecture, murs, espaces boisés et jardins**  
**Centre ville**



### 1.3 CARACTERISTIQUES DES ZONES

Les zones de la ZPPAUP ont été définies en identifiant 5 grandes catégories de secteurs :

- **PA** : couvre les espaces urbains
  - PAa (intra-muros...)
  - PAb (les extensions directes de l'intra-muros...)
  - PAc (les bourgs extérieurs...)
- **PB** : couvre les extensions des premiers noyaux d'urbanisation et les extensions récentes dans le tissu ancien
  - PBa (implantations à l'alignement...)
  - PBb (mixité des implantations...)
  - PBC (extension récentes, insérées dans les quartiers anciens)
  - PBd (parcelle du Carmel)
- **PH** : couvre des espaces naturels destinés à l'urbanisation
- **PE** : correspond aux activités industrielles, artisanales, station d'épuration en bordure de Mayenne
- **PN** : correspond aux espaces naturels
  - PN (espaces naturels non bâtis)
  - PN1 (espaces naturels peu bâtis à vocation principale agricole)
  - PNm (emprise de la Mayenne et ses abords directs).

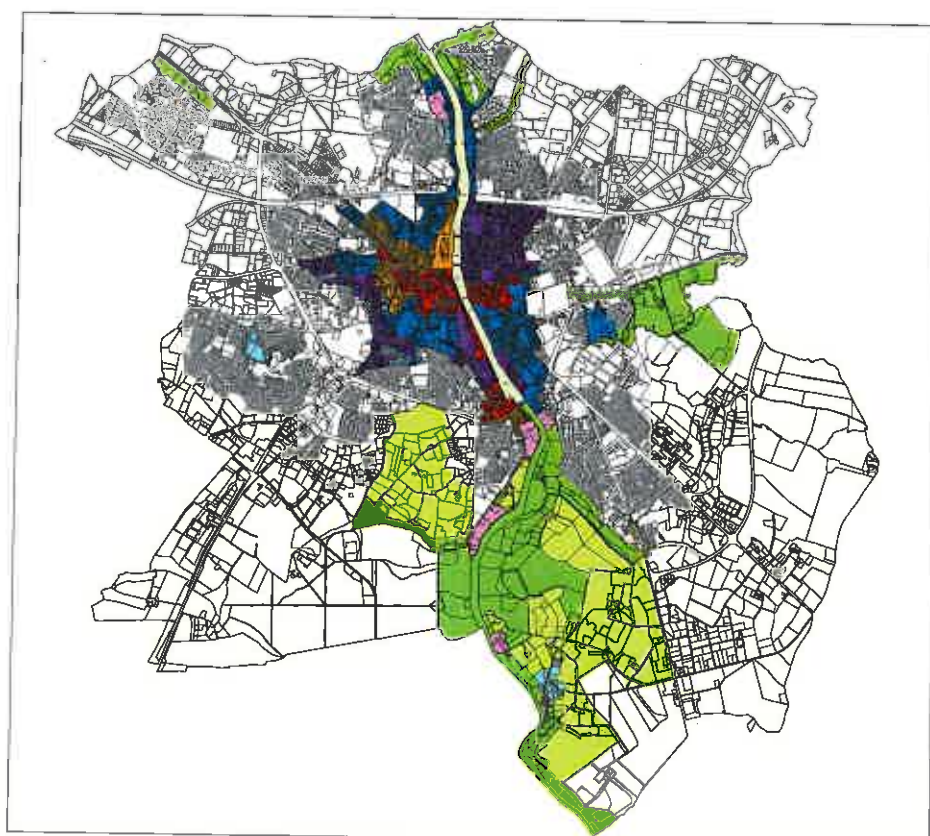
Chaque zone est fortement définie par la hauteur autorisée de la constructibilité.

#### *Plan des secteurs de la ZPPAUP avec sa large emprise environnementale*

ZPPAUP

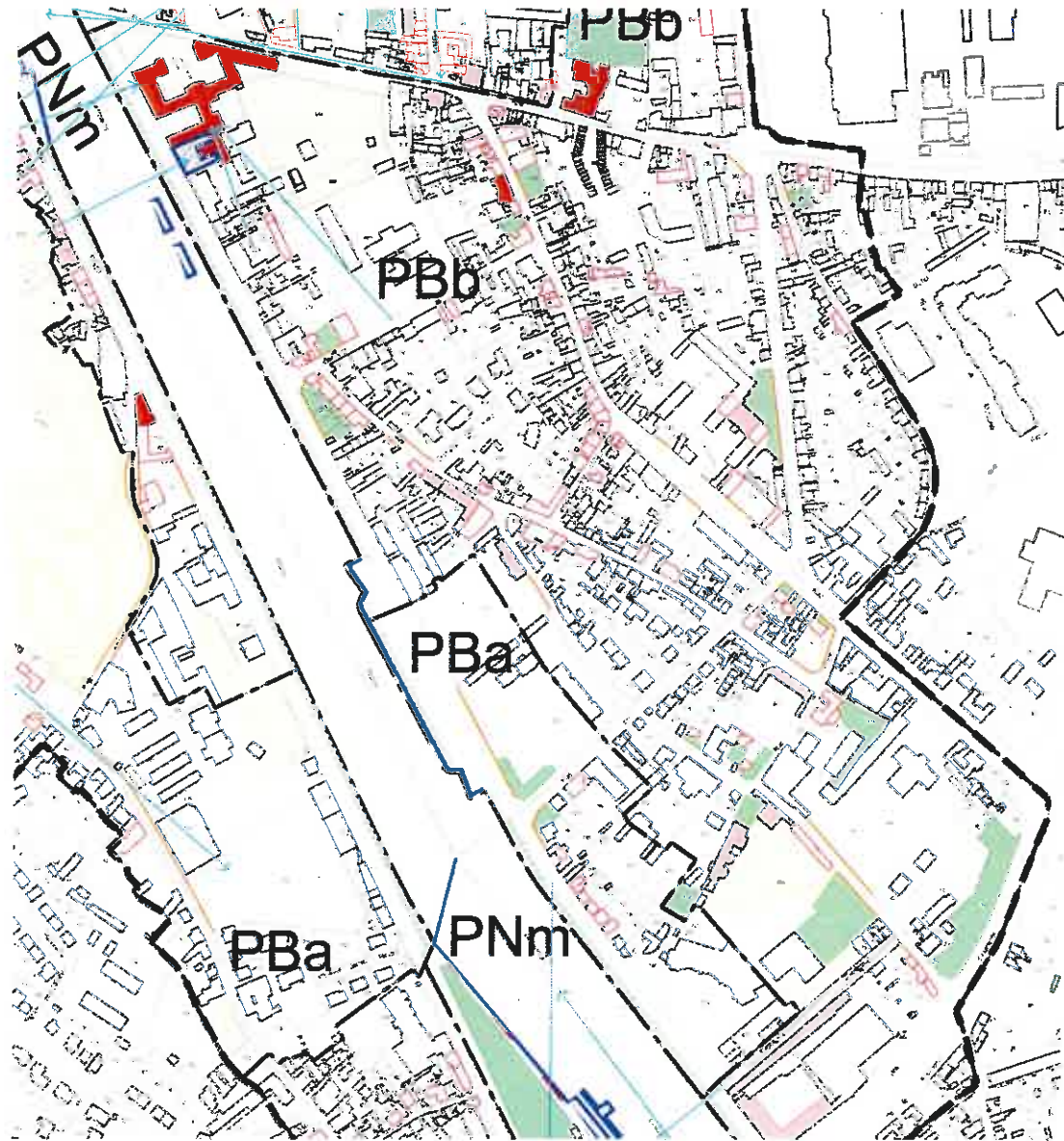
#### Hauteurs du bâti

- PAa : 9m égout / 12m faitage
- PAb : 10m égout / 15m faitage
- PAc : 9m égout / 12m faitage
- PBa : 15m à l'égout du toit
- PBb : 9m à l'égout du toit
- PBC : R+1, 6m à l'égout du toit
- PBd : R+1, 6m à l'égout du toit
- PE : 10m au-dessus du point le plus haut du terrain
- PH : 7m égout / 10m faitage
- PN : Pas de hauteur normée
- PN1 : .....
- PNm : .....



Les documents graphiques de la ZPPAUP indiquent pour la totalité de l'aire de la ZPPAUP l'ensemble des mesures de protection applicables, selon le code ci-après :

**Légende de la ZPPAUP et exemple de représentation sur le quartier Saint-Julien**



	Limite de la ZPPAUP.		Petit patrimoine architectural Objets architecturaux remarquables
	Limite de secteur		Perspectives - Cônes de vues
	Edifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques		Espaces libres protégés - zone non édifiée
	Défenses urbaines (traces de fortifications)		Sols réservés au droit de passage
	Patrimoine architectural exceptionnel		Éléments du patrimoine technique - ouvrages liés à l'eau
	Patrimoine architectural remarquable		Espaces libres protégés au titre de la ZPPAUP
	Patrimoine architectural d'accompagnement		Jardin préservés et espaces à dominante naturelle
	Construction ordinaire		Milieu d'aires alignées - arbres remarquables
	Frontons/bâti à restaurer		Rivées
	Éléments portants atteints ou à restaurer		Voie existante à conserver
	Closures protégées		



## 2. L'AVAP

La mise en place d'une AVAP à Laval prolonge les objectifs initialement recherchés lors de l'élaboration de la ZPPAUP, soit d'assurer la pérennité de la richesse patrimoniale et paysagère, avec l'objectif de protéger et de faire vivre ce patrimoine

L'AVAP se doit de rester relativement souple et cohérente dans ses dispositions réglementaires afin d'autoriser l'évolution des lieux dans un contexte actuel qui donne une place de plus en plus importante aux préoccupations environnementales.

Le Rapport de présentation de l'AVAP en cours d'élaboration comprend un Diagnostic architectural, urbain, paysager et environnemental dont on livre ici le sommaire.

### 2.1 SOMMAIRE DU DIAGNOSTIC

#### DIAGNOSTIC URBAIN ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

<b>GÉOMORPHOLOGIE ET HISTOIRE DU TERRITOIRE</b>	<p><b>1.1.1. Un site de vallée</b>  <i>L'omniprésence de l'eau et l'alternance des encaissements et des vues</i>  <i>Les berges urbaines</i>  <i>Les évolutions de la topographie générale et du paysage rural</i>  <i>Carte : hydrographie et topographie</i></p> <p><b>1.1.2. L'évolution historique de la ville</b>  <i>Des origines au XIe siècle : le bassin lavallois</i>  <i>Du XIe au XIIIe siècles : le développement du bourg fortifié</i>  <i>Du XIVe au XVIe siècles : crise et renouveau urbain</i>  <i>XIXe siècle : le temps des grands travaux</i>  <i>Le XXe siècle : de la ville à l'agglomération</i></p>
<b>UNITES ET STRUCTURES PAYSAGÈRES</b>	<p><b>1.2.1 Unité paysagère</b>  <i>La grande unité paysagère « Cœur de Mayenne »</i>  <i>Une topographie génératrice de « paysage »</i>  <i>Les paysages ouverts et agricoles : à l'aube d'une reconfiguration ; Vers des pratiques alternatives.</i></p> <p><b>1.2.2 Structures paysagères</b>  <i>Entre paysages bucoliques et urbanités : un référentiel à l'échelle d'une vallée</i>  <i>Les structures paysagères lavalloises satellites, en sus de la vallée de la Mayenne (Vaufleury/Aubépin, Grenoux, Le Bourny, La Métairie/ Les Faluères, Bois Gamats/Thévalles, Le Tertre – Souchard)</i></p>
<b>MORPHOLOGIE URBAINE</b>	<p><b>1.3.1. La rivière dans la ville</b>  <i>L'eau : un acteur essentiel à Laval</i>  <i>La Mayenne : une voie de communication majeure</i>  <i>Les ponts de Laval</i></p> <p><b>1.3.2. Une ville fortifiée</b></p> <p><b>1.3.3. L'axe est-ouest et les franchissements de la rivière. La grande traverse</b></p> <p><b>1.3.4 Les chemins et voies anciennes</b></p> <p><b>1.3.5. L'évolution morphologique des quartiers</b>  <i>Les topiques du développement lavallois : Une morphologie issue d'une forte tradition centripète ; Une tradition d'urbanisme dirigé ; Une large tradition « désurbaniste » ; Une logique de remplissage.</i>  <i>Une ville inachevée mêlant éléments ruraux et ambitions urbaines : l'exemple du quartier de la gare.</i>  <i>Une morphologie originale : le bourg castral.</i></p>
<b>TYPLOGIES HISTORIQUES ET VALEURS PATRIMONIALES DE LA VILLE ET</b>	<p><b>1.4.1. Les espaces publics de la ville</b>  <i>Le parcellaire et les axes majeurs</i>  <i>Les quais</i>  <i>Les places</i></p> <p><b>1.4.2. Les entités urbaines - Quatorze quartiers</b></p>

<b>DE L'ARCHITECTURE</b>	<b>1.4.3. La typologie du bâti:</b> <i>Édifices publics urbains structurants</i> <i>Édifices privés urbains</i> <i>Éléments du paysage urbain de qualité</i> <i>Le patrimoine rural ou vernaculaire</i>
<b>VALEUR PATRIMONIALE DU BÂTI ET DU PAYSAGE</b>	<b>1.5.1 Patrimoines bâtis</b> <i>Edifices protégés au titre de la loi de 1913</i> <i>Patrimoine XX</i> <i>Protections dans la ZPPAUP (Édifices exceptionnels, Édifices remarquables, Édifices d'accompagnement, Murs protégés et petits patrimoines, Sols anciens et de qualité, Ouvrages liés à l'eau, Espaces libres protégés).</i> <b>1.5.2. Espaces naturels et paysagers</b> <i>Perspectives, cônes de vues</i> <i>Espaces boisés protégés</i> <i>Jardins protégés</i> <i>Mails d'arbres alignés,</i> <i>Haies,</i> <i>Voies existantes à conserver</i>
<b>DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL</b>	
<b>LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT ECOLOGIQUE</b>	<b>2.1.1 La Trame Verte et Bleue du SCOT</b> <b>2.1.2 La Mayenne : corridor écologique d'intérêt régional</b> <i>Un cours d'eau inscrit dans une logique de restauration</i> <i>Les ripisylves</i> <i>Le Plan de Prévention des Risques Inondations</i> <b>2.1.3 Les zones humides en bordure de cours d'eau</b> <i>Les zones humides fonctionnelles</i> <i>La ZNIEFF de la Chevalerie</i> <b>2.1.4 Les boisements</b> <i>Le Bois Gamats et sa tourbière</i> <i>Les boisements de coteaux</i> <i>Les haies bocagères</i> <b>2.1.5 La nature en ville</b> <i>Le patrimoine végétal urbain</i> <i>Les avantages environnementaux</i>
<b>LES PERFORMANCES ENERGÉTIQUES DU BÂTI LAVALLOIS</b>	<b>2.2.1 Les déperditions thermiques</b> <b>2.2.2 Les îlots de chaleur</b> <b>2.2.3 Le comportement thermique du bâti ancien et les travaux de rénovation possibles</b> <i>Définition du bâtiment ancien</i> <i>Les performances du bâti ancien</i> <i>La réglementation thermique</i> <i>Les travaux de rénovation possibles</i> <b>2.2.4 Les caractéristiques climatiques à Laval</b> <b>2.2.5 Le potentiel ENR et les dispositifs possibles</b> <i>Energie solaire</i> <i>Bois énergie</i> <i>Géothermie/aérothermie</i> <i>Eolien urbain</i>

## 2.2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

### 2.2.1 SYNTHÈSE DIAGNOSTIC URBAIN ET ARCHITECTURAL DE LA ZPPAUP

L'établissement de la ZPPAUP avait fait l'objet d'un travail d'inventaire très exhaustif et révèle une bonne connaissance du patrimoine de la commune (protection MH, patrimoine exceptionnel, remarquable et d'accompagnement).

Le diagnostic architectural et urbain dans le cadre de l'AVAP a donc consisté à approfondir et préciser certaines approches et inventaires et révéler certaines limites dans le classement :

- **Vérification et reclassement** d'un certain nombre de bâtiments repérés, principalement pour la catégorie « bâtiment d'accompagnement » (ex. : la salle polyvalente passe d'accompagnement à remarquable dans l'AVAP).

Par ailleurs, 7 bâtiments de la catégorie « exceptionnel » ont été repositionnés dans la catégorie « Remarquable » (ex. : Hôtel 17 rue du Hameau).



Salle polyvalente



Rue du Hameau

**Intégration de la catégorie « Patrimoine Label XXème siècle »**, qui ne figurait pas dans la ZPPAUP, deux bâtiments sont concernés dans le périmètre (Petit Carmel et les Bains-douches publics, mais déjà repérés dans la ZPPAUP).



Petit Carmel (1960)



Bains douches publics (1925)

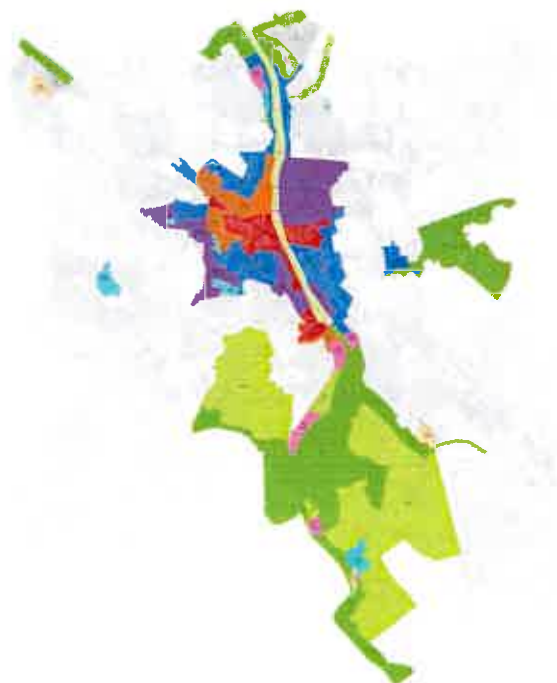
- **évolution de la définition des 3 catégories de bâtiments protégés**, afin que les mesures de protections ne soient pas plus contraignantes que celles proposées pour les monuments historiques classés ou inscrits eux-mêmes. Ces mesures de protection doivent autoriser de mettre en accord le projet de protection et le projet de développement de la ville.




- **adaptation de la réglementation actuelle concernant les hauteurs** dans la zone urbaine. Celle-ci s'avère en effet très contraignante et dissuasive. Elle ne permet pas une bonne cohérence entre la protection patrimoniale et la nécessité impérieuse d'un projet urbain porteur de développement.

## 2.2.2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAYSAGER

La ZPPAUP avait intégré initialement un volet paysager, en identifiant de grandes séquences paysagères. Le périmètre de la ZPPAUP étendu à de vastes espaces naturels (36% de l'emprise) atteste déjà d'une volonté de prendre en compte la qualité des paysages comme valeur patrimoniale d'un cadre de vie ancien et contemporain.

### *Les espaces naturels protégés par la ZPPAUP*



	<b>PN</b>	espaces naturels non bâtis
	<b>PN1</b>	espaces naturels peu bâtis à vocation principale agricole
	<b>PNm</b>	emprise de la Mayenne et ses abords directs



Ripisylves de la Mayenne - Partie aval- Saint-Pierre-Le-Potier

Sept sites paysagers majeurs ont été identifiés :

### 1. La Mayenne et ses sept séquences paysagères



#### Séquence 1

Pritz

#### Séquence 2

Moulin de Bootz/Filature/  
Viaduc

#### Séquence 3

Quartiers urbains

#### Séquence 4

Chemin de Halage / Station  
d'épuration / Bois Gamats

#### Séquence 5

La Hardelière / Cumont

#### Séquence 6

Saint-Pierre le Poëtier

#### Séquence 7

L'Etronnier

### 2. Vaufleury - Aubépin

### 3. Grenoux

### 4. Le Bourny

### 5. La Métairie - Les Faluères

### 6. Bois Gamats - Thévalles

### 7. Le Tertre Souchard

L'AVAP reprend ces séquences, confirme leur intérêt paysager et les situe dans une perspective de cohérence au regard de la nomenclature définie par la loi « paysages » de 1993, complétée des enjeux de la future loi cadre sur la biodiversité.

Il s'agit notamment de reprendre les terminologies suivantes :

- Unités paysagères
- Structures paysagères
- Éléments de paysage

Ces trois échelles de description sont étroitement intriquées et leur consolidation dépend du bon fonctionnement de chacune des parties.

L'atlas des paysages développé par le bureau Seresa (Rennes) pour le compte de la direction départementale de l'équipement en 2005, définit, entre autres, les grandes unités paysagères dont le « Cœur de la Mayenne », au centre de cette AVAP.

Un inventaire du patrimoine paysager précis a été mené identifiant les éléments paysagers tels que les espaces boisés, les jardins, les alignements d'arbres, les arbres remarquables, les chemins. Le document graphique les avait localisés. Une étude (engagée en 2012, livrée au printemps 2013), animée par Claude Figureau sur la question de gestion différenciée, ouvre des alternatives de gestion souples et de pérennisation des formations végétales en centre urbain et péri urbain.

Un inventaire du patrimoine arboré (lancé mai 2013) est en cours (qualité phytosanitaire des arbres existants, disparition/suppression de certains éléments identifiés, abattage d'arbres, constructibilité). Le plan guide et le cahier des prescriptions architecturales et paysagères des espaces publics (en cours) précise le cadre des interventions à développer. 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.

### **2.2.3 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL**

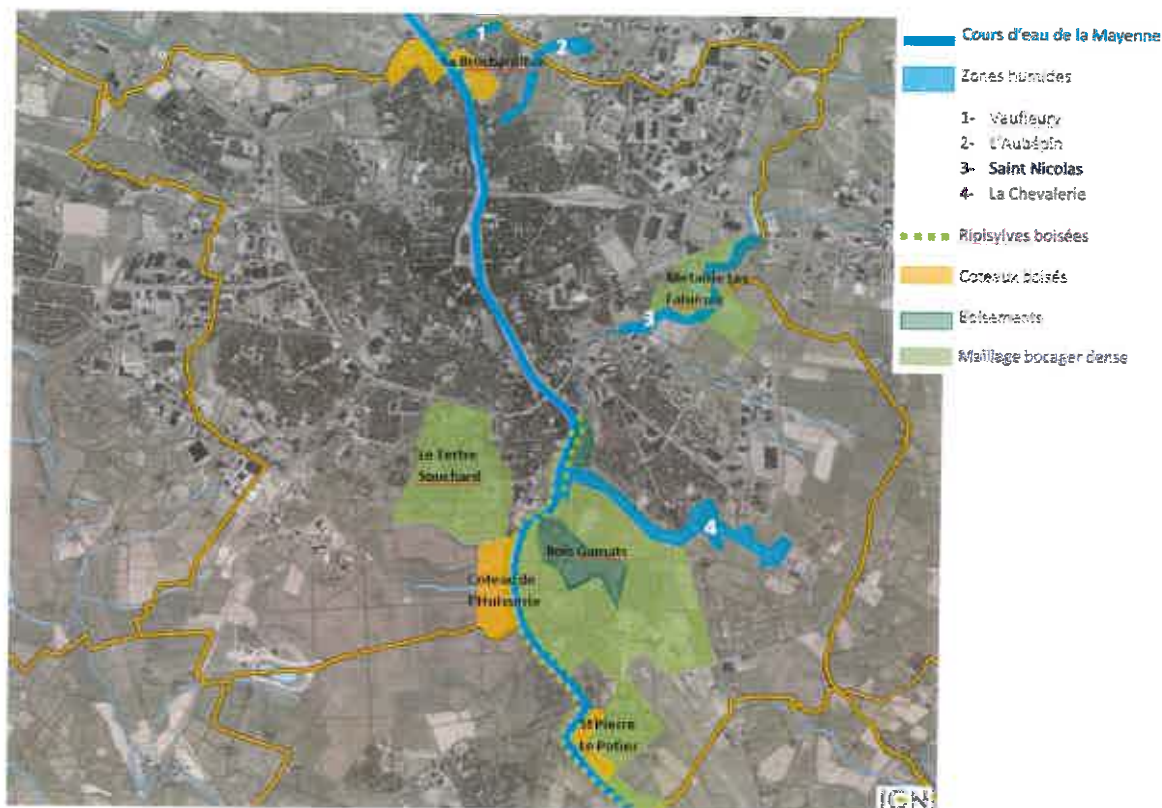
L'approche environnementale s'ajoute aux premières approches urbaines, architecturales et paysagères. Elle est nouvelle dans le cadre de l'AVAP ; elle ne figurait pas dans la ZPPAUP. Son contenu ne consiste donc pas en la révision ou la précision des éléments déjà développés dans la ZPPAUP, à l'instar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

#### **Les milieux d'intérêt écologique à fort enjeux**

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 su 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. Les milieux ainsi concernés 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 (ces deux bois figurent en espace boisé classé au PLU).



**La vallée de la Mayenne : corridor écologique d'intérêt régional**

- 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**

- ZNIEFF n° régional 3046 le long du ruisseau de la Chevalerie : Prairie humide de la Chesnais et tourbières de Bois Gamats (520005858)/ Type de zone 1, validation nationale 2013).
- Zones humides fonctionnelles le long des ruisseaux de Vaufleury, de l'Aubépin et de Saint Nicolas

**Les boisements et haies bocagères**

- 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 Brocardière, 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)



Vallée de la Mayenne

## 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.

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*



Déperditions thermiques			
	Non perceptible / Nulle		Forte
	Très faible		Très forte
	Faible		Excessive



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 (Place Jean Moulin, Place du Lieutenant, Place de la Trémoille...).

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 le problème de vacance. En effet, les logements ne correspondent plus aux exigences de vie actuelle et nécessitent des travaux de rénovation importants. Même 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. En plus 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 a 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.

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

	<b>Evaluation du potentiel</b>
<b>Énergie solaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Taux d'ensoleillement (1628 heures/an) suffisant pour justifier le développement de l'énergie solaire thermique et photovoltaïque.</li> <li>• 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</li> <li>• Des toitures en pente qui favorisent la bonne intégration des dispositifs (panneaux solaires et photovoltaïques) (inclinaisons entre 30% à 60%).</li> <li>• Une majorité de toitures en ardoise favorables pour l'installation de panneaux (des teintes similaires)</li> <li>• Des installations à adapter en fonction des zones, des typologies bâties (à interdire dans le noyau urbain et sur les bâtiments de patrimoine exceptionnel et remarquable).</li> <li>• Des installations à adapter selon la visibilité depuis l'espace public.</li> </ul>
<b>Bois énergie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Possibilité d'implanter une chaufferie bois sous réserve des espaces disponibles et d'une architecture intégrée.</li> <li>• Possibilité d'installations individuelles (poêle et chaudière bois) au sein de logements à la condition de bien intégrer les zones de stockages et les conduites d'évacuation.</li> </ul>
<b>Aérothermie/ géothermie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Potentiel géothermie existant lié à la faible profondeur de la nappe phréatique dans le centre-ville.</li> <li>• Des installations (Pompe à Chaleur) à ne pas rendre visible depuis l'espace public</li> </ul>
<b>Éolien urbain</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Absence de potentiel éolien sur la ville de Laval.</li> <li>• Microéoliennes à ne pas autoriser (difficile intégration et efficacité énergétique relative)</li> </ul>

## 2.3. EVOLUTION DU PERIMETRE ET DU ZONAGE

Le périmètre de l'AVAP ne remet pas en cause les choix qui ont conduit à la délimitation du large périmètre de la ZPPAUP. Elle poursuit la volonté de préserver de la même manière le patrimoine architectural et paysager de Laval. La grande superficie de la zone protégée apparaît aujourd'hui 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 pas d'élargir le périmètre initialement généreux. Les modifications visent à mettre en accord la réalité bâtie existante et le périmètre de l'AVAP. En effet, 11 secteurs, de part 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 des petits secteurs situés sur les franges de l'actuelle ZPPAUP. Ces secteurs recouvrent de petites surfaces dont la somme s'élève à environ 55 hectares. Ainsi la future AVAP recouvrira une surface totale de 861 hectares.

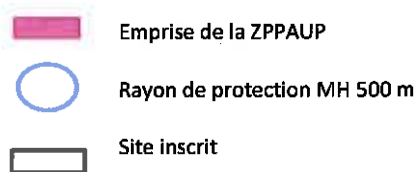
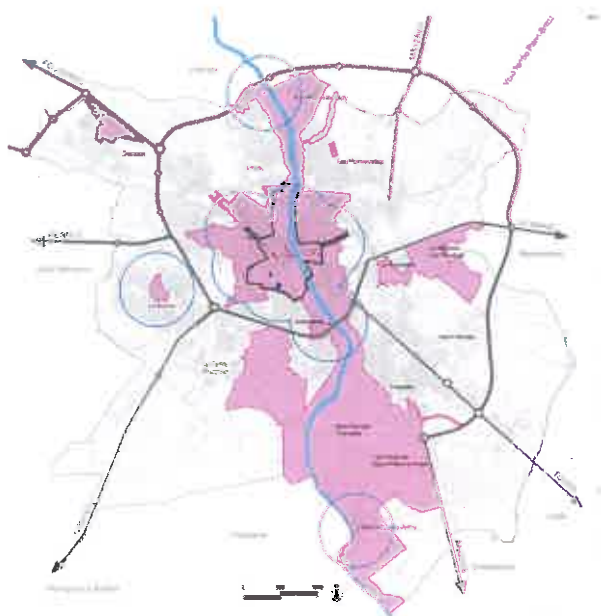
Au regard des enjeux et objectifs de l'AVAP, un nouveau zonage a été identifié permettant de distinguer 2 grandes zones :

	Surfaces
Ensemble centre-ville	234.5 hectares
Ensemble Hors centre-ville	626.5 hectares
<b>TOTAL surface de la future AVAP</b>	<b>861 hectares</b>
<i>Rappel surface ZPPAUP</i>	<i>916 hectares</i>

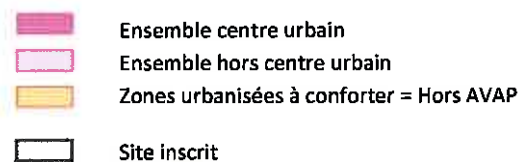
Le périmètre de l'AVAP évolue avec plusieurs périmètres modifiés (voir infra, Incidences des périmètres sortants sur l'environnement) :

	Nom des secteurs concernés	Surfaces
<b>Ensemble centre urbain</b> 7 secteurs intégrés dans les zones dont l'urbanisation est à conforter = hors AVAP	Gare / Crossardière	3,63 hectares
	Saint-Vénérand / Hameau	0.89 hectares
	Saint-Julien / Chanteloup	5,87 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
<b>Ensemble hors centre urbain</b> 4 secteurs dont l'occupation bâtie ne nécessite plus de protection spécifique au titre de son patrimoine = hors AVAP	Aubépin / Vaufleury	13,83 hectares
	Grenoux	0.59 hectares
	Le Pavement	4,54 hectares
	Saint-Pierre-le-Potier	4,87 hectares
<b>Total</b>		54.5 hectares -> 55 hectares

**Périmètre de la ZPPAUP**



**Périmètre de L'AVAP**



**11 secteurs sont concernés par la modification du périmètre de protection :**

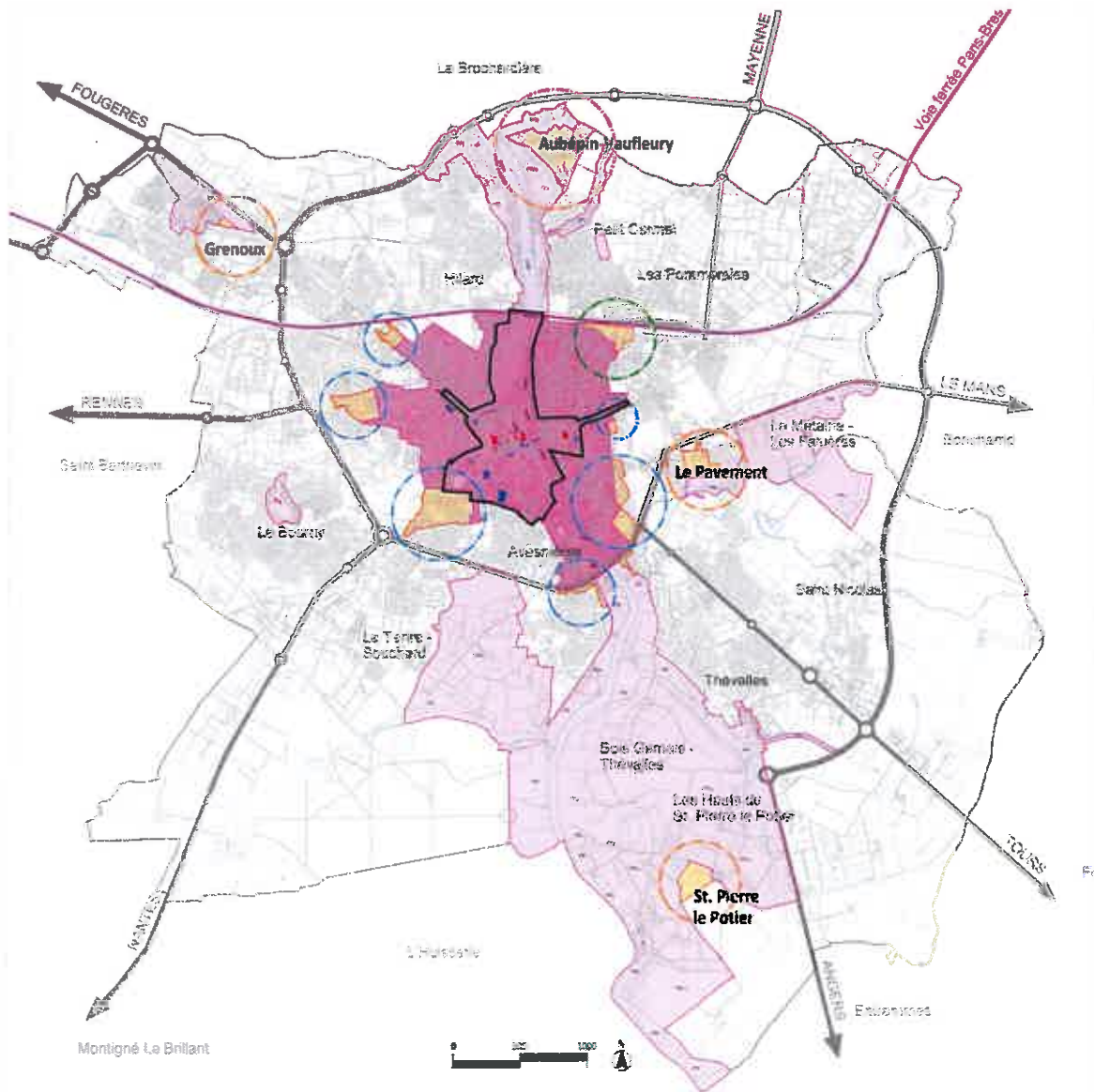
**• 7 secteurs en centre urbain :**

- Gare/Crossardière
- Saint-Vénérand/Hameau
- Saint-Julien/Chanteloup
- Saint-Jean/Bernard le Pecq
- Bretagne/Général de Gaulle
- Gué d'Orger/Bourg Hersent
- Avesnières

**• 4 secteurs hors centre urbain :**

- Aubépin/Vaufleury
- Grenoux
- Le Pavement
- Saint-Pierre-le-Potier (aérodrome)

**Proposition de définition du périmètre de l'AVAP « centre ville » et « hors centre ville »**



- périmètres modifiés**
- ZONE CENTRE-VILLE
  - ZONE HORS CENTRE-VILLE
  - ZONES LINEAIRES, A CONSERVER OU A DESEMPERER HORS AVAP
  - Site Inscrit
  - HORS CENTRE-VILLE
  - ENTREES DE VILLE
  - FOULE GARE

## 2.4. LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS DE L'AVAP

### 2.4.1 ENJEUX ET OBJECTIFS URBAINS ET ARCHITECTURAUX

#### ○ Limiter l'étalement urbain

L'actualisation de la ZPPAUP et son passage à l'AVAP sont liés à la volonté d'affirmer la notion de projet urbain et par conséquent la définition d'une urbanité forte, relayant les dimensions environnementales comme un atout plutôt que comme une contrainte et limitant l'étalement urbain.

Cette dimension urbaine est à renforcer principalement dans les secteurs compris entre les rocade ou entrées dans la ville constituée et le centre historique et ses développements.

L'AVAP proposera donc, au-delà de la simple vérification des protections des bâtiments et ensembles patrimoniaux remarquables, un projet d'évolution urbaine des secteurs au contact ou intégrés dans les structures historiques.

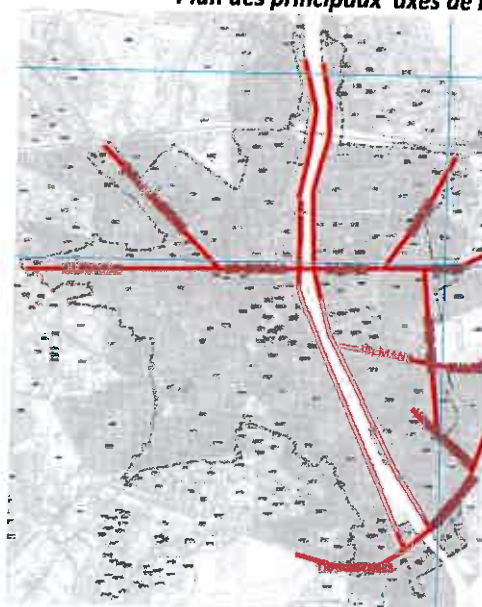
#### ○ Affirmer les grands axes de la ville

Les grands axes d'entrée dans la ville constituée, les rocades et les boulevards fournissent de bons indices pour repérer la présence de l'urbain.

Aujourd'hui, le boulevard des Trappistines, le boulevard des Tisserands, la rue Victor Boissel, le boulevard Felix Grat, l'avenue de Chanzy, la rue de Bretagne, la rue de Paris, l'avenue Robert Buron, la rue Bernard le Pecq possèdent un caractère de faubourg plus que de ville constituée, que ce soit par leur densité de construction ou par leur échelle.

Cette approche conduira à proposer des hauteurs de bâtiment parfois différentes de celles de la ZPPAUP actuelle, plus en relation avec la particularité des voies, l'histoire ou l'ambiance de la rue ou de l'îlot.

*Plan des principaux axes de la ville*



Le « village » Sainte-Catherine



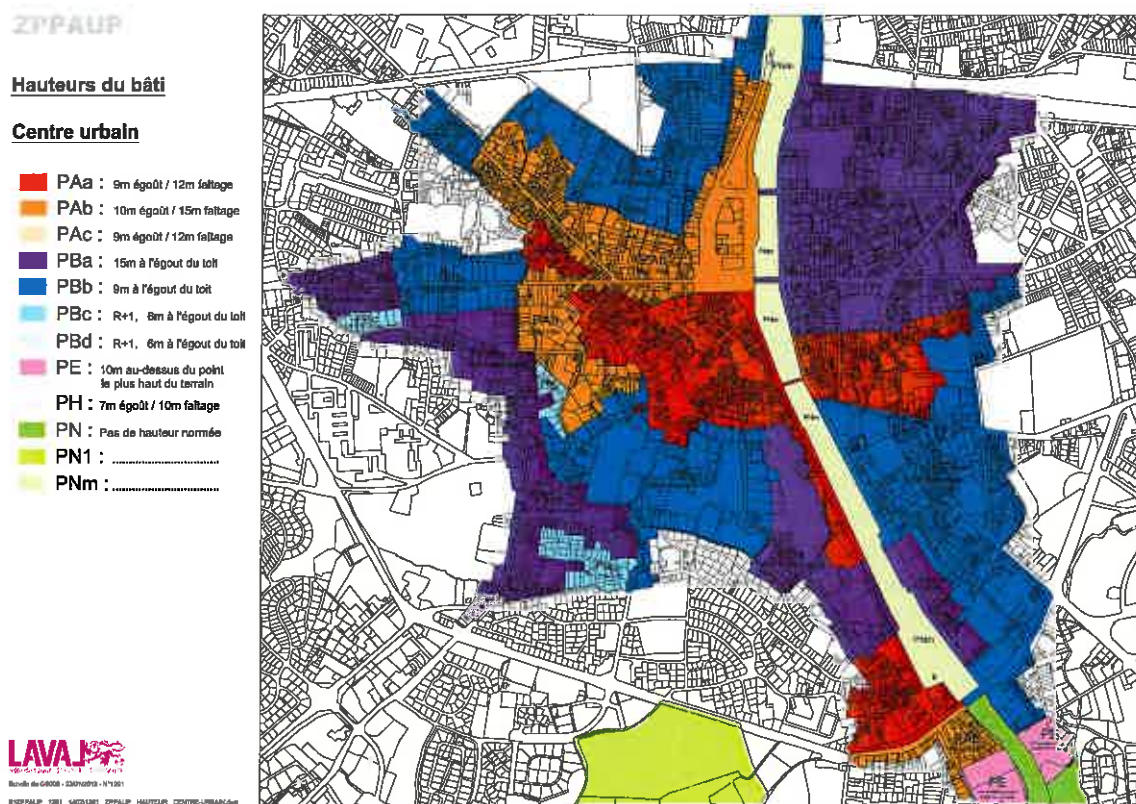
En accord avec les intentions du PLU en vigueur, la constructibilité sur les boulevards de périphérie sera possible.

L'AVAP valorisera les quartiers existants et les « ambiances villageoises », le long des axes anciens et des liaisons douces, ainsi le bas de Sainte-Catherine et son « village ».

o Adapter la réglementation de l'AVAP à la morphologie de la ville existante.

La réglementation actuelle concernant les hauteurs dans la zone urbaine, basée sur le principe de vastes secteurs, s'est révélée très contraignante et dissuasive. Elle ne permet pas une bonne cohérence entre la protection patrimoniale et la nécessité d'un projet urbain porteur de développement.

**Plan des hauteurs du bâti en fonction des secteurs (ZPPAUP)  
centre urbain**



L'étendue des secteurs ne permet pas de différencier suffisamment les constructibilités en fonction aussi bien des gabarits des rues que des ambiances à conserver, à créer ou à recréer. Le principe du découpage par secteurs est donc à remettre en question.

**L'orientation du règlement de l'AVAP est :**

- de créer un nouveau chapitre du règlement concernant uniquement les hauteurs autorisées du bâti. 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 ....
- de limiter ainsi le nombre de secteurs, 2 au lieu de 5 dans la zone centre urbain : PA (centre ancien) et PB (centre urbain hors centre ancien).
- d'alléger et rendre lisible le règlement, fondé sur la définition d'axes de développement urbain et sur le respect des identités architecturales et urbaines.



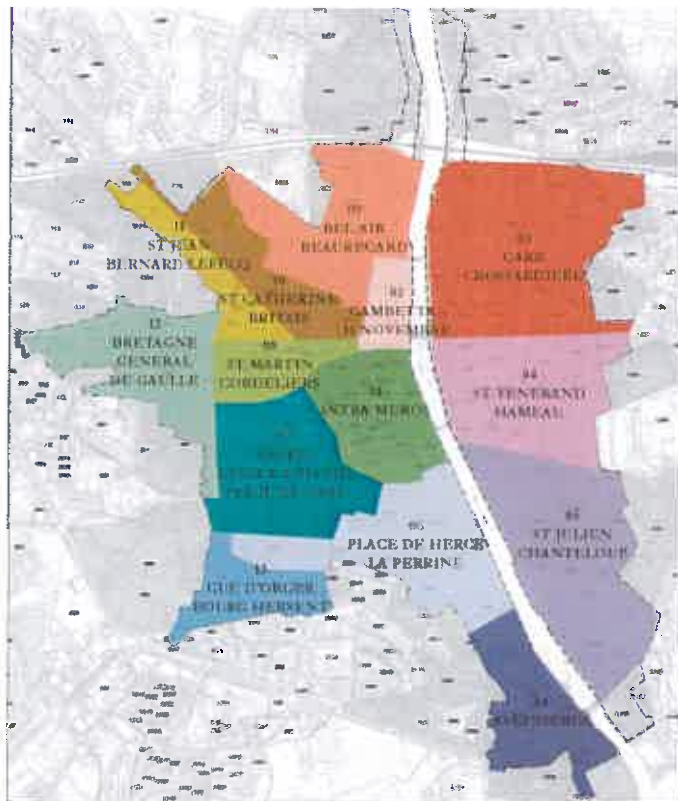
**Réduction du nombre de secteurs :**

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

Le découpage par quartiers, établi lors de la création de la ZPPAUP est un outil de commodité, il est pratique pour consulter les plans et le règlement, pour les services de la ville comme pour les habitants. Il est à conserver pour l'AVAP.

**14 quartiers structurent la zone urbaine du centre ville. Ils comprennent chacun de 5 à 20 îlots :**

*Plan des quartiers du centre urbain*



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. Gue d'Orger/Bourg Hersent
14. Avesnières

• **Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique**

- Respecter la trame urbaine et historique
- Valoriser les monuments et l'architecture ancienne (typologie, caractéristiques) dans leur rapport à la ville

- **Revaloriser l'identité et le traitement de l'espace public**
  - Favoriser un traitement sobre et épuré au bénéfice de l'architecture
  - Renforcer les espaces publics selon leurs caractéristiques historiques et favorisant leurs usages actuels et projetés
  - Favoriser la lisibilité et la continuité de l'espace public
  - Renforcer la cohésion des espaces publics
  
- **Préserver les vues sur le paysage urbain**
  - Préserver les perspectives et les vues panoramiques sur la Mayenne
  - Préserver les perspectives sur les monuments de la ville
  
- **Adapter la réglementation de l'AVAP à la morphologie de la ville existante.**
  - Différencier les constructibilités autant en fonction des gabarits des rues que des ambiances à conserver, à créer ou à recréer.
  - Conserver le découpage par quartiers, c'est une commodité administrative et un outil de description
  
- **Actualiser les classements et la réglementation des édifices patrimoniaux.**

Certains bâtiments doivent changer de catégorie de classement, en sortir ou y entrer.  
De plus, la réglementation régissant ces catégories doit elle-même évoluer pour :

  - que les mesures de protection ne soient pas plus contraignantes que celles proposées pour les monuments historiques classés ou inscrits eux-mêmes,
  - permettre de mettre en accord le projet de protection et le projet de développement de la ville.

#### 2.4.2 ENJEUX ET OBJECTIFS PAYSAGERS

Le paysage de Laval est un paysage à la topographie contrastée, façonnée par l'eau. La Mayenne « colonne vertébrale » de la région, distribue Laval en son centre selon deux rives contrastées. Les emprises de l'AVAP relayent les continuités entre périphéries et centre d'un point de vue transit doux comme d'un point de vue d'une articulation entre naturalités cultivées et naturalités spontanées.

Des espaces publics appropriés aux populations supposent des qualités essentielles à respecter, amplifier ou créer selon un schéma directeur à décliner et à adapter à chaque contexte.

Deux objectifs :

- **Coordonner les espaces publics au centre d'un dispositif urbain revisité**

De nombreux espaces publics au centre de Laval sont occupés par l'automobile. Ils doivent gagner en lisibilité, continuité et qualité paysagère.

Cet enjeu passe par un traitement coordonné de liaisons douces, de traitement de sol et de mobilier urbain adapté à un maillage végétal retissé, notamment par la requalification des alignements et des haies.

Les continuités de « confort urbain » étant contrariées, le liaisonnement des dynamiques végétales est une des clefs de voûte à rejouer notamment dans le cadre élargi d'un maillage péri urbain liaisonnant le centre aux écosystèmes de l'identité paysagère du Cœur de la Mayenne.

- **Qualifier les seuils contemporains, relais des parcours plus historiques**

Les entrées de ville souffrent d'une faible qualité paysagère, assorti d'un fort transit automobile.



Il s'agira d'articuler les seuils urbains contemporains aux seuils historiques -l'accès au centre et à ses activités - et de faciliter les porosités inter-quartiers, aujourd'hui solitaires en petite couronne. Ce dispositif est proposé d'être investi le long de 2 maillages majeurs : l'un périphérie/centre, l'autre resserré sur le centre ancien.

**Carte des milieux naturels, massifs, bois et jardins, et des zones agricoles.**



## 2.4.3 ENJEUX ET OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

### o Les espaces de nature et la préservation des ressources

#### **Protéger les milieux naturels à fort enjeu écologique et limiter l'exposition des populations aux pollutions et aux risques naturels**

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). 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. Ces espaces feront l'objet d'un classement particulier : PNm pour le Patrimoine Naturel de la Mayenne, PN et PN1 pour les espaces naturels non bâtis ou peu bâtis (espaces boisés, secteurs à fort maillage bocager et espaces agricoles).

Ces milieux naturels sont concernés par les risques d'inondation (liée à la Mayenne) et des risques de mouvement de terrain (en coteau). Ils recouvrent également une zone de protection de captage en eau potable (captage de Pritz). La protection particulière de ces espaces permettra aussi de limiter l'exposition de la population aux risques naturels et aux pollutions. Les prescriptions de l'AVAP dans ces secteurs seront compatibles avec celles imposées par les PPR (PPRI et PPRN).

#### **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 et de renforcer la place du végétal dans la ville. 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, de revêtements semi-imperméables et de plantations (essences arbustives et arborées) devra 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.

Au-delà de préserver les éléments naturels tels jardins, espaces boisés et les haies, certains retraits à l'alignement seront imposés 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 permettra la plantation d'un arbre à moyenne tige, garant d'un niveau d'ombrage suffisant sur la façade et sur la rue. La végétalisation des balcons et des façades fera aussi l'objet de prescriptions particulières. La végétalisation des balcons, l'aménagement de toitures et des façades végétalisées seront autorisés sur certains bâtiments.

#### **Réduire la consommation en eau potable et mieux gérer les déchets dans les espaces urbains denses**

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.

La collecte des déchets peut s'avérer complexe au sein d'espaces urbains relativement denses. Le bâti ancien n'avait pas été conçu de manière à favoriser la collecte telle qu'elle existe aujourd'hui. Les

espaces de collecte devront bénéficier d'un traitement qualitatif dont les prescriptions seront définies dans le règlement de l'AVAP.

### **o Les économies d'énergie**

#### **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 selon les secteurs géographiques, les périodes de construction et les modes constructifs. Le centre-ville concentre de nombreux bâtiments 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 règles afin de concilier au mieux la rénovation thermique tout en préservant la qualité architecturale et urbaine au sein du périmètre de l'AVAP. L'emploi de matériaux locaux à faible impact carbone sera également encouragé.

Sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP de Laval, le doublage extérieur ne sera pas autorisé pour les bâtiments exceptionnels et remarquables. Il le sera partiellement sur les bâtiments d'accompagnement selon leur implantation ou non à l'alignement et selon la façade. Pour les autres bâtiments, le doublage extérieur sera possible sur l'ensemble des façades.

La possibilité de disposer de toitures terrasses végétalisées, le remplacement des menuiseries feront aussi l'objet de prescriptions particulières en fonction des catégories de bâtiment.

#### **Permettre l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables**

Au regard du potentiel en énergie renouvelable, le bâti neuf et ancien devra respecter les règles d'intégration des dispositifs selon le règlement de l'AVAP. Les dispositifs tels que panneaux solaires, pompes à chaleur, chaufferie bois feront l'objet de prescriptions particulières en fonction des zones de l'AVAP 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 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. Au regard des impacts négatifs que peuvent avoir les installations solaires sur le patrimoine, le règlement de l'AVAP ne les autorisera pas sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP. Ces dispositifs seront en effet interdits au sein du noyau urbain et sur l'ensemble des bâtiments classés en patrimoine exceptionnel et remarquable.

La géothermie et l'aérothermie qui sous tend l'installation d'une Pompe à chaleur seront permises. De toutes les énergies renouvelables, ce sont elles qui sont le moins impactantes sur la qualité architecturale et paysagère. Des systèmes énergétiques utilisant l'énergie bois (chaufferie, chaudière, poêles) seront autorisés également sur l'ensemble du périmètre. Des prescriptions seront toutefois imposées dans le règlement pour intégrer aux mieux l'ensemble de ces dispositifs.

Le grand éolien et les microéoliennes ne seront pas autorisés dans le périmètre AVAP. Pourra être autorisée toutefois des éoliennes domestiques en zone naturelle à proximité d'habitation existantes. Mais ces dernières devront être parfaitement intégrées au paysage.

### **Favoriser le bioclimatisme et les apports solaires passifs**

Afin de réduire les besoins en énergie, il est important de favoriser le bioclimatisme notamment pour les extensions/surélévations de bâtiments existants et pour les constructions nouvelles. Pour autant, ces modes constructifs doivent être parfaitement intégrés dans l'ensemble urbain dans lequel ils s'intègrent.

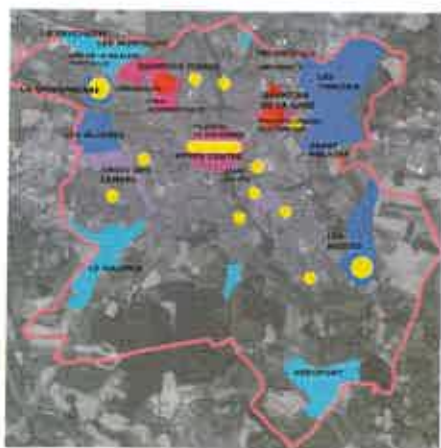
Pour l'ensemble des nouvelles constructibilités, il faudra privilégier des formes bâties compactes et simples ainsi qu'une exposition au sud afin de favoriser les apports solaires. Il faudra veiller à bien étudier les ombres portées de la nouvelle construction sur les constructions existantes. Les principes constructifs bioclimatiques tels que grandes ouvertures, serres, vérandas seront possibles sur l'ensemble du périmètre de l'AVAP.

## 3. LE PLU

### 3.1. LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU

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. Les orientations du PADD ont été débattues en conseil municipal le 3 février 2014 et sont en cours de discussion. Le PADD fixe de grandes orientations avec lesquelles l'AVAP doit être en cohérence.

#### Le rayonnement d'une ville-centre



-  ZONES D'ACTIVITÉS
-  CENTRALITÉS EN DÉVELOPPEMENT
-  SECTEURS PRIORITAIRES À DEVELOPPER A PLURIBASÉS ET PASSAGÉS
-  ZONES COMMERCIALES À DEVELOPPER
-  OFFRES COMMERCIALES À GRANDE ÉCHELLE
-  OFFRES COMMERCIALES MOYENNES
-  OFFRES COMMERCIALES DE QUARTIER
-  ZONES COMMERCIALES LINÉAIRES

#### Une ville solidaire : habitat et mobilité pour tous



-  SECTEURS D'HABITAT
-  SECTEURS À DEVELOPPER A HABITAT ET MOBILITÉ

#### 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*
- *Hypercentre : Réaménagement des espaces publics (place du 11 novembre) et renouvellement urbain (autour de la rue du Général de Gaulle, de la rue Val de Mayenne, la création du pôle culturel Saint-Julien).*

#### 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 pour tous les Lavallois

- *Encourager la vocation résidentielle dans la ville historique*

#### Limitation du transit en hypercentre

- *Aménager la place du 11 novembre, le quai Gambetta, le cours de la Résistance*



-  BORDURES D'ENTRÉE DE VILLE À RÉAMÉNAGER ET PATRIMONIAL
-  PLAN DES MOBILITÉS INFRASTRUCTURELLES
-  ESPACES PUBLICS HYDROGRAPHIQUES ET SERVICES
-  PROJET DE DÉVELOPPEMENT
-  LIMITE COMMUNE LIMON.

- *Promouvoir un traitement urbain et paysager des parcours d'entrées de ville*

#### Renforcement du maillage d'espaces publics

- *Rénover les quais et berges de la Mayenne*

#### **Un site d'exception : architecture et ceinture verte**



-  GRANDS CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À CONSERVER
-  GRANDS CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AQUATIQUES À CONSERVER
-  ESPACES RÉSERVÉS À CONSERVER/COEXISTER
-  ESPACES À CARACTÈRE RURAL À CONSERVER
-  MILIEUX NATURELS DIVERSIFIÉS À RESTAURER (HAIES ET RIPISYLVES)
-  ESPACE NATUREL DIVERSIÉ/ÉCARTÉ
-  REPERES NATURELS D'INTERÊT MAJEUR
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER
-  CORRIDORS VERTS À CRÉER

#### 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 les espaces 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 écologiques majeurs

- *Définir la trame verte et bleue au niveau communal (La Mayenne, Bois Gamats, Znieff de la Chesnais)*
- *Protéger/restaurer des éléments d'intérêt écologique majeur (haies bocagères, ripisylves et zones humides).*

#### Une ville durable qui remplace la nature au cœur de la ville.

- *Affirmer les continuités vertes qui innervent la ville et qui supportent des parcours piétons structurants*
- *Réintégrer le végétal et limiter l'imperméabilisation dans les espaces urbains permettant de développer des conditions bioclimatiques optimales et réduire les effets d'îlot de chaleur.*

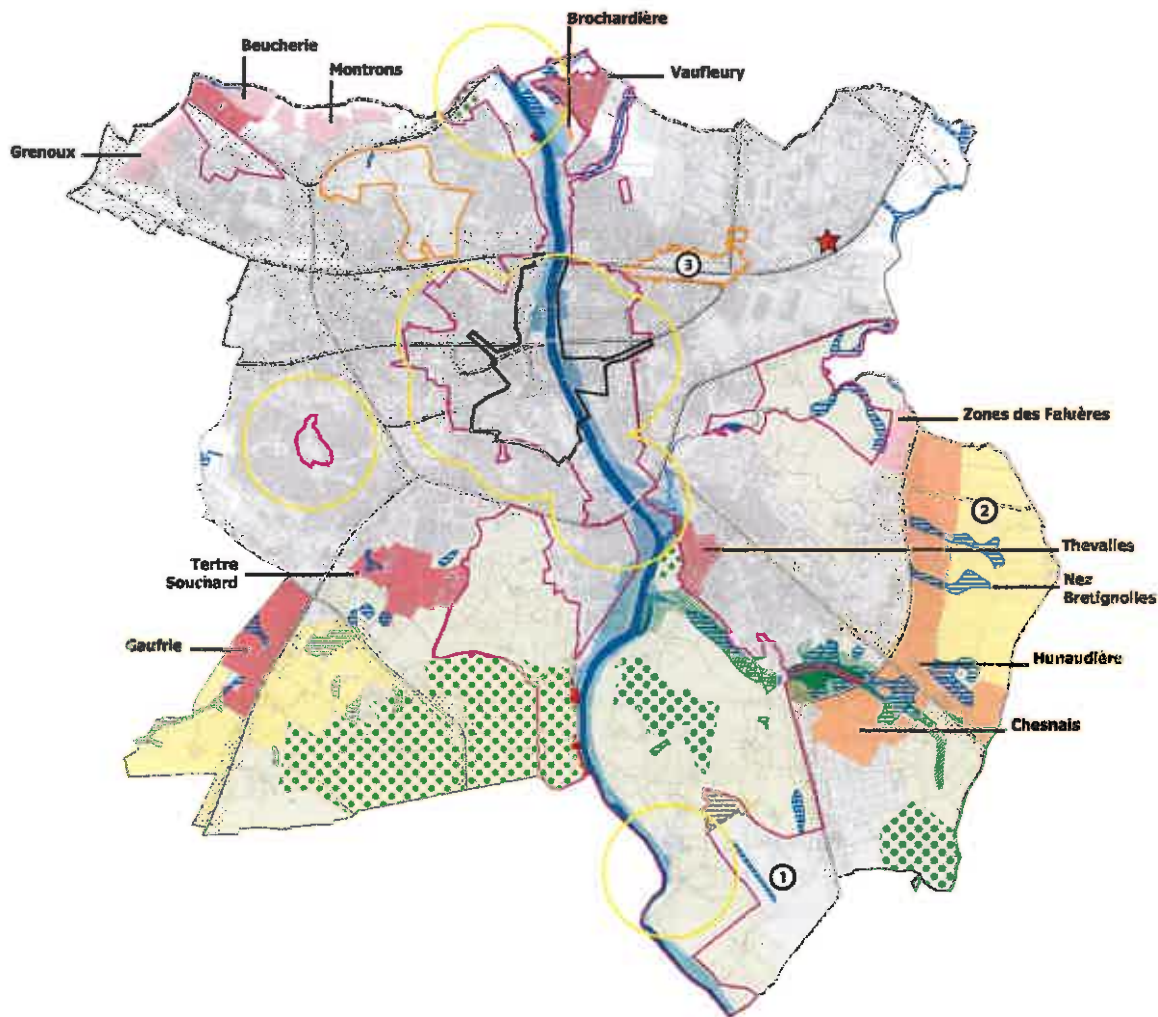
#### Mettre en valeur le patrimoine

- *Protéger et rénover le patrimoine bâti et les espaces publics, facteurs de qualité du cadre de vie et d'une image de qualité de la ville.*
- *Favoriser une évolution adaptée du patrimoine architectural existant (nouvelles constructibilités et prise en compte de la dimension environnementale).*
- *Promouvoir la constitution d'un patrimoine innovant et identitaire, tant dans les formes urbaines que dans l'architecture.*

### **Les objectifs de l'AVAP sont compatibles avec ceux du PADD du PLU :**

- L'AVAP, dans son nouveau règlement, favorise les nouvelles constructibilités et favorise 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 autour la rue Général de Gaulle, Val de Mayenne et Saint-Julien.
- La sortie de certains secteurs du périmètre de l'AVAP coïncident 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 va permettre de renforcer l'attractivité du centre-ville et facilitera l'accueil de nouvelles populations. Cela va dans le sens du PADD qui souhaite renforcer la vocation résidentielle du centre-ville. L'installation des ménages en centre-ville participera à réduire les phénomènes d'étalement urbain et à favoriser la ville des courtes distances.
- 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 de transports 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 prend en compte dans le respect du patrimoine 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 (extrait PADD).

Carte croisant les zones d'urbanisation du PLU, le périmètre AVAP et les enjeux environnementaux



**Développement urbain :**

- Zone urbaine actuelle
- Evolution des zones à urbaniser dans le prochain PLU :**
  - Zones 1AU / 2AU qui passeront en U dans le prochain PLU
  - Zones 1AU / 2AU qui resteront en 1AU / 2AU
  - Zones 1AU / 2AU qui seront déclassées
  - Zones naturelles qui seront classées en zones urbaines
  - Projets urbains (Quartier Ferrié et Quartier Gare)
- Nouvelles infrastructures :**
  - ① Aérodrome + projet d'extension
  - ② Projet de voie de contournement Est
  - ③ PEM

**Qualités patrimoniales :**

- Site inscrit
- Périmètre AVAP
- Périmètres de protection des monuments historiques

**Enjeux environnementaux et agricoles :**

- Enjeux forts :**
  - ZNIEFF de la Chesnais
  - Projet d'extension de la ZNIEFF
  - Cours d'eau
  - Zones humides fonctionnelles
- Enjeux moyens :**
  - Boisements
  - Secteurs bocagers
  - Zones agricoles (zonage de l'actuel PLU)
- Risques et nuisances :**
  - Zones soumises au risque d'inondation
  - Zones soumises au risque de mouvement de terrain
  - Nuisances sonores des infrastructures de transports
    - Catégorie 2 (250m de part et d'autre des voies)
    - Catégorie 3 (100m de part et d'autre des voies)
  - Périmètre de protection AEP (captage de Pritz)
  - ★ Risque technologique : installation classée seuil bas



### 3.2. LE CALENDRIER D'ELABORATION DE L'AVAP ET DU PLU

Les calendriers des études PLU et AVAP sont cohérents. Les phases d'étude, les dates d'arrêt et d'approbation sont communes.



Jun

PLU APPLICABLE



AVAP APPLICABLE



# **PARTIE II :**

# **EVALUATION DES INCIDENCES SUR**

# **L'ENVIRONNEMENT**

---

## 4. INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DE L'AVAP

### 4.1. Incidences sur le milieu urbain et architectural

Descriptif de l'incidence -	Evaluation globale
<p>Limitation de la consommation foncière à l'extérieur de la ville par une densification possible du centre-ville</p> <p>→ <b>Affirmation d'une ville des courtes distances favorables à une meilleure mixité urbaine, sociale et fonctionnelle</b></p>	Incidence positive
<p>Renforcement de l'attractivité du centre-ville par l'augmentation du nombre de logements et l'amélioration des conditions de confort. Réduction de la fracture et de la précarité énergétique</p> <p>→ <b>Affirmation de la vocation résidentielle du centre-ville</b></p>	Incidence positive
<p>Amélioration de la qualité du cadre de vie des habitants par l'aménagement d'espaces publics de qualité (continuité de traitement)</p> <p>→ <b>Affirmation du bien-être dans la ville et renforcement de la capacité des lieux publics à générer de l'animation et de l'identité</b></p>	Incidence positive
<p>Affirmation d'une ville centre à fort caractère patrimonial par la préservation du noyau urbain (intramuros et quartier Saint-Vénérand) et par la requalification des quais de la Mayenne</p> <p>→ <b>Affirmation d'une ville qui œuvre en faveur d'un renforcement de sa fréquentation touristique</b></p>	Incidence positive
<p>Incitation à coordonner et mieux associer les architectures traditionnelles et contemporaines</p> <p>→ <b>Affirmation d'une ville évolutive à l'architecture nouvelle, innovante et contemporaine</b></p>	Incidence positive

### 4.2 Incidences sur le paysage

Descriptif de l'incidence -	Evaluation globale
<p>Gestion des grandes séquences paysagères le long de la Mayenne par un classement en patrimoine naturel de la Mayenne et de ses abords (PNm)</p> <p>→ <b>Valorisation du grand paysage autour de la Mayenne</b></p>	Incidence positive
<p>Identification des cônes de vues au sein de la ville, depuis le haut des coteaux, depuis l'extérieur de la ville vers la ville (depuis Tertre Souchard et Bois Gamats)</p> <p>→ <b>Maintien des covisibilités paysagères au sein de la ville et valorisation des rapports ville-campagne</b></p>	Incidence positive

<p>Gestion durable des éléments paysagers tels que haies, espaces boisés, jardins qui présentent un intérêt paysager notable (certains éléments sont à supprimer dans le cadre de l'AVAP par rapport à la ZPPAUP)</p> <p>➔ <b>Renforcement de la nature en ville comme facteur de bien être et de bonne intégration des architectures</b></p>	Incidence positive
<p>Bonne intégration paysagère des dispositifs ENR dans le paysage urbain en évitant la visibilité depuis l'espace public (proche et lointaine)</p> <p>Interdiction d'installer des fermes solaires et des grandes éoliennes dans les espaces naturels.</p> <p>➔ <b>Maintien de la qualité paysagère en ville et du grand paysage</b></p>	Incidence positive
<p>Renforcer la qualité paysagère des entrées de ville (Route du Mans/Avenue de Chanzy et Route de Tours) par un périmètre AVAP qui comprend les secteurs Faluères/Métairie et les hauts de Saint-Pierre le Potier)</p> <p>➔ <b>Valorisation paysagère des entrées de villes par une réglementation des installations publicitaires</b></p>	Incidence positive
<p>Evolution des perspectives visuelles depuis les points hauts, lieux belvédères (depuis le Jardin de la Perrine et le Château) en raison de l'évolution des hauteurs de constructions.</p> <p>➔ <b>Evolution du paysage urbain par une modification des épannelages bâtis</b></p>	Incidence faible

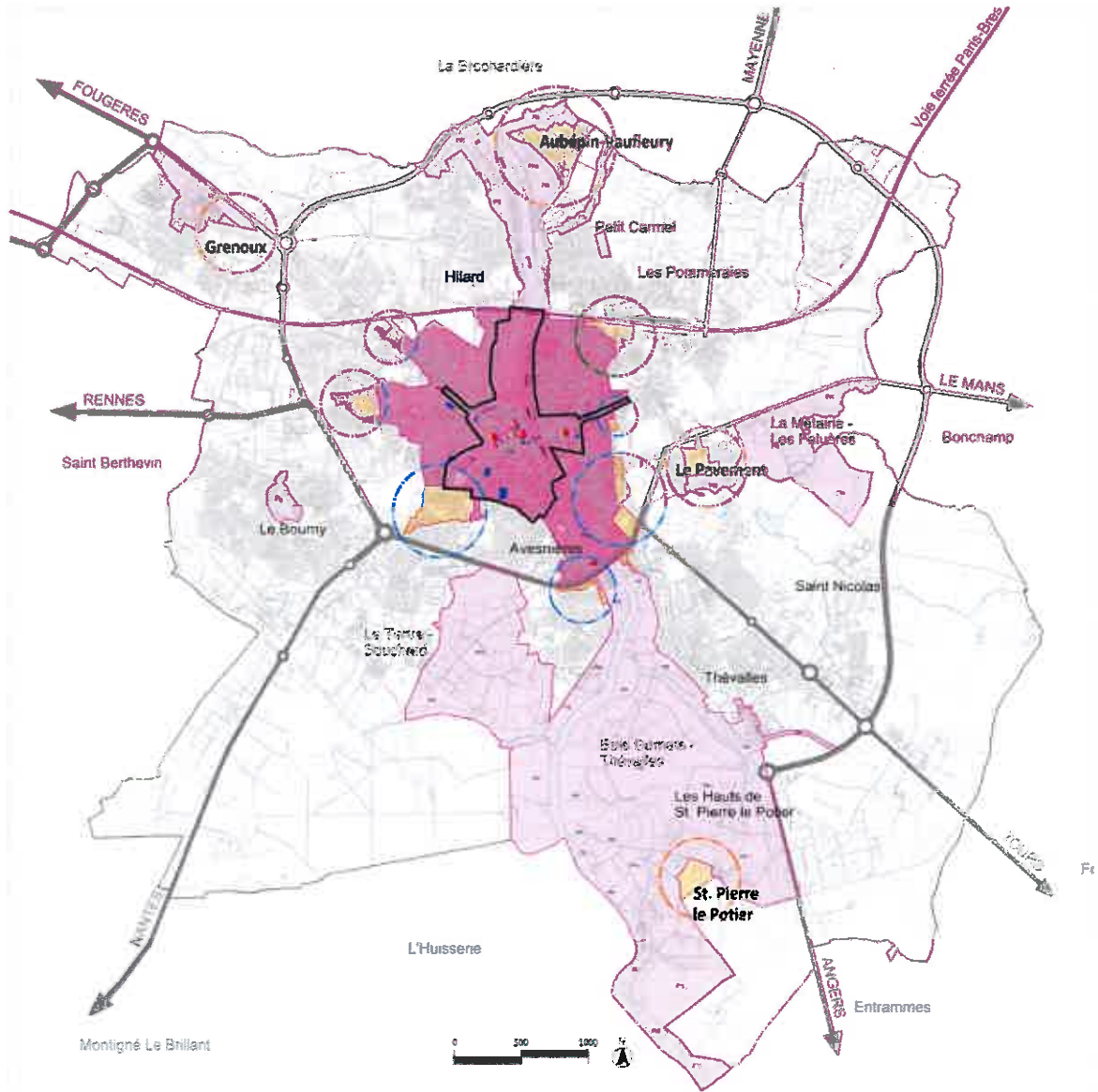
### 4.3 Incidences sur l'environnement

Descriptif de l'incidence -	Evaluation globale
<p>Protection de milieux d'intérêt écologique : <i>La Mayenne et sa ripisylve, Bois Gamats, Znieff de la Chesnais, zones bocagères Tertre Souchard et Faluères/Métairie,</i></p> <p>Absence d'impacts sur des milieux situés à proximité</p> <p>➔ <b>Confortement de la ceinture verte et de la trame verte et bleue de Laval</b></p>	Incidence positive
<p>Non prise en compte de l'extension de la ZNIEFF de la Chesnais (projet d'extension proposé en 2013) dans le nouveau périmètre de l'AVAP</p> <p>➔ <b>Déconnexion entre Périmètre AVAP et milieux naturels à fort intérêt écologique</b></p> <p>➔ <b>Mesures compensatoires : Le PLU pourra proposer un zonage particulier des zones humides, ce qui renforcera son niveau de protection à défaut de l'intégrer dans l'AVAP.</b></p>	Incidence faible
<p>Mise en valeur de coulée verte, support de liaisons douces : <i>Coulée verte le long du ruisseau des Faluères</i> par un classement en Patrimoine naturel des abords du ruisseau Saint-Nicolas</p> <p>➔ <b>Renforcement des continuités vertes urbaines, espaces de loisirs et de biodiversité en ville.</b></p>	Incidence positive

<p>Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien par des prescriptions adaptées aux zones et aux catégories de patrimoine en matière de rénovation thermique et d'intégration des dispositifs ENR.</p> <p>→ <b>Renforcement des économies d'énergie et réduction de la part des énergies fossiles dans les sources d'énergie</b></p> <p>→ <b>Mesures compensatoires : chaque projet devra faire l'objet d'une évaluation des ombres portées sur les bâtiments voisins.</b></p>	<p>Incidence positive</p>
<p>Risques d'ombres portées des nouvelles constructibilités les unes sur les autres (limitation des apports solaires sud)</p> <p>→ <b>Augmentation de la constructibilité en centre-ville qui peut nuire au bioclimatisme et au droit au soleil des logements.</b></p>	<p>Incidence positive</p>
<p>Réduction des risques et des nuisances</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque d'inondation par ruissellement par la valorisation d'espaces en pleine terre et la préservation d'éléments végétaux.</li> <li>• Risque d'inondation de la Mayenne par le classement en PNm des espaces concernés</li> <li>• Limitation des effets d'îlots de chaleur par le maintien du végétal dans le cœur de la ville</li> </ul> <p>→ <b>Renforcement des protections dans les secteurs soumis à risques naturels</b></p>	<p>Incidence positive</p>
<p>Préservation de la ressource en eau par un zonage adapté autour du point de captage de Pritz.</p> <p>Protection des ripisylves de la Mayenne et des haies qui assurent un rôle d'épuration des eaux de ruissellement avant rejet à l'exutoire de la Mayenne</p> <p>→ <b>Limitation des risques de pollution de l'eau</b></p>	<p>Incidence positive</p>
<p>Réduction des nuisances sonores en cœur d'îlot par l'augmentation des constructibilités et la constitution progressive possible de fronts bâtis continus jouant le rôle d'écran sonore</p> <p>→ <b>Réduction des nuisances sonores dans les cœurs d'îlots</b></p>	<p>Incidence positive</p>
<p>Diminution de la présence de la voiture en centre-ville et diminution des nuisances associées et des impacts sur la santé.</p> <p>→ <b>Amélioration de la qualité de l'air liée à une diminution de la voiture en centre-ville.</b></p> <p>→ <b>Mesures d'accompagnement : l'aménagement progressif des espaces publics participera à réduire le trafic automobile de transit. Le renforcement des transports collectifs permettra de réduire la part modale de la voiture en ville.</b></p>	<p>Incidence positive</p>

## 5. JUSTIFICATION DES PERIMETRES SORTANTS

11 secteurs sont concernés par la modification du périmètre de l'AVAP, 7 secteurs en centre urbain, 4 secteurs hors centre urbain.

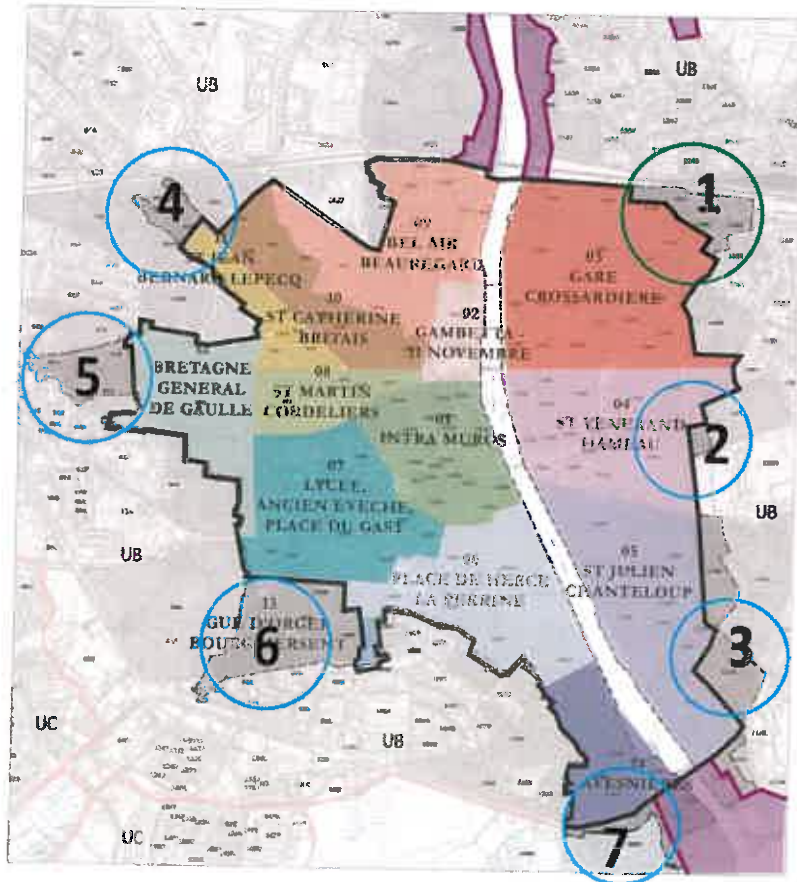




périmètres modifiés

- |   |   |   |                   |
|---|---|---|-------------------|
|  | ZONE CENTRE-VILLE   |  | HORS CENTRE-VILLE |
|  | ZONE HORS CENTRE-VILLE                                      |  | ENTREES DE VILLE  |
|  | ZONES URBANISEES, A CONFORTER<br>OU A DENSIFIER / HORS AVAP |  | POLE GARE         |
|  | Site inscrit  |   |                   |

## 5.1 CAS DES SECTEURS EN CENTRE URBAIN

Les secteurs situés dans l'ensemble centre urbain sont au nombre de sept. Ils se situent sur des sites d'entrées de ville ou en bordure de la gare. Ce sont des secteurs à fort potentiel de développement.



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

Les axes d'« entrées de ville » se situent aux extrémités périphériques des quartiers St-Jean / Bernard Le Pecq, Bretagne / Général De Gaulle, Gué D'Orger/ Bourg Hersent, le sud d'Avesnières et de St-Julien / Chanteloup au contact du boulevard des Trappistes.

Il s'agit pour ces zones à faible valeur architecturale ou patrimoniale de favoriser la croissance urbaine en permettant le renouvellement architectural et urbain, et donc de 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.

Ces îlots sont en contact des zones UA, UB et UC du PADD, soient des « zones urbaines à conforter » et des « zones pavillonnaires ».

## 1 GARE CROSSARDIERE




### Justification de la sortie

Surface : 3.63 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PBa



Edifices protégés :

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Accompagnement

Intérêt urbain/architectural/archéologique : **Moyen**

- Quelques éléments de patrimoine architectural (1 bâtiment d'accompagnement, 1 bâtiment remarquable)
- Absence de visibilité ou de covisibilité avec un MH

Intérêt Paysager : **Faible**

- Absence de jardins à préserver/arbre remarquable.
- Absence de covisibilité avec la Vallée de la Mayenne

Intérêt environnemental : **Faible**

- Secteur à faible intérêt écologique- absence de milieux naturels
- Grande distance avec corridors écologiques identifiés au PLU

Evolution souhaitée sur ce site

Densification le long de la voie ferrée dans la continuité de la ZAC gare- volonté de créer un front urbain - anticiper le renouveau de ce secteur en pleine mutation et développement.

Classement au PLU- UA (actuel)

Développement des quartiers

Quartier Gare : Accueil de nouveaux programmes de logements, d'emplois et de commerces (orientation PADD)

Parcelles : 1185, 1187, 1192.



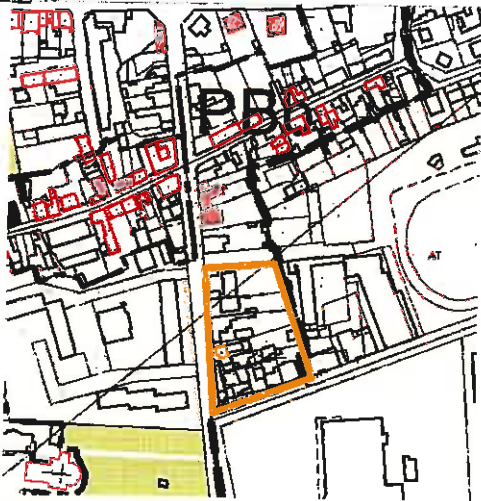


## 2 SAINT-VENERAND / HAMEAU

### Justification

Surface : 0.89 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PBb



Edifices protégés :

- Exceptionnel
- Remarquable
- Accompagnement

**Intérêt urbain/architectural/archéologique : Moyen**

- Présence de patrimoine architectural1 bâtiment d'accompagnement
- Absence de visibilité ou de covisibilité avec un MH
- En bordure du Bvd Felix Grat et de Carrefour.

**Intérêt Paysager : Faible**

- Absence de jardins à préserver
- Absence de covisibilité avec la Mayenne ou le centre-ville

**Intérêt environnemental : Faible**

- Secteur à faible intérêt écologique- absence de milieux naturels
- Grande distance avec corridors écologiques identifiés au PLU

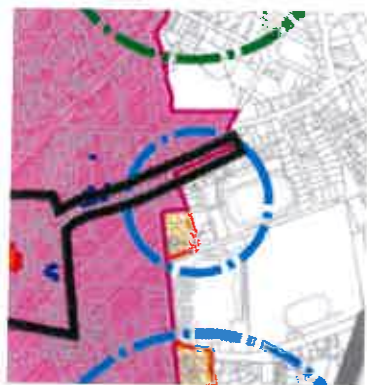
Evolution souhaitée sur ce site

Densification afin de valoriser les entrées de ville le long du boulevard Felix Grat.

**Classement au PLU- UA (actuel)**

*Promouvoir un traitement urbain et paysager des parcours d'entrées de ville (orientation PADD)*

Parcelle 1205



- périmètre AVAP
- hors AVAP

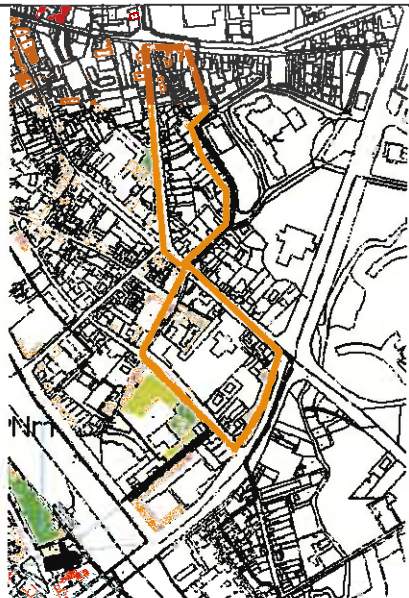


### 3 SAINT-JULIEN / CHANTELOUP




#### Justification

Surface : 5.87 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PBb



Edifices protégés :

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Accompagnement

Intérêt urbain/architectural/archéologique : **Faible**

- Faible présence d'éléments de patrimoine architectural (quelques bâtiments d'accompagnement)
- Absence de visibilité ou decovisibilité avec un MH
- Contiguïté avec un boulevard (Tisserands) et axes d'entrée (Victor Boissel, Félix Grat)

Intérêt Paysager : **Moyen**

- Présence de jardins

Intérêt environnemental : **Faible**

- Secteur à faible intérêt écologique- absence de milieux naturels
- Grande distance avec corridors écologiques identifiés au PLU

Evolution souhaitée sur ce site



Densification afin de valoriser les entrées de ville

Classement au PLU- UA (actuel)

Promouvoir un traitement urbain et paysager des parcours d'entrées de ville (orientation PADD)

Parcelles 1142, 1147, 1149, 1150, 1151



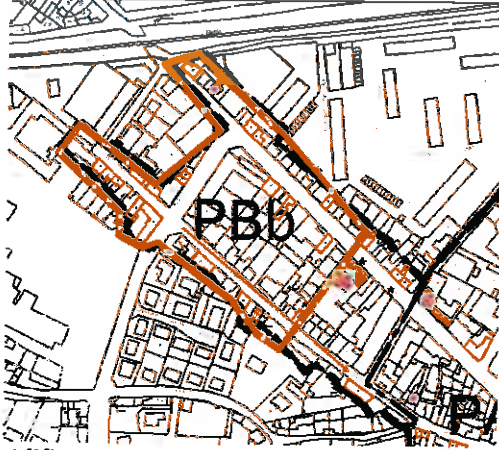
-  périmètre AVAP
-  hors AVAP






#### 4 SAINT-JEAN / BERNARD LE PECQ

#### Justification

Surface : 1.78 hectares  
 Classement dans la ZPPAUP : P8b



#### Edifices protégés :

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Accompagnement

#### Intérêt urbain/architectural/archéologique : **Moyen**

- Présence patrimoine architectural
- (1 bâtiment remarquable et bâtiments d'accompagnement)
- Absence de visibilité ou de covisibilité avec un MH)

#### Intérêt Paysager : **Faible**

- Faible qualité paysagère en entrée de ville
- Présence d'un jardin

#### Intérêt environnemental : **Faible**

- Espace non inscrit dans la Trame Verte et Bleue
- Absence de milieux d'intérêt écologique

#### Evolution souhaitée sur ce site

Densification afin de valoriser les entrées de ville le long de l'Avenue de Fougères  
 Axe d'entrée dans la ville (Bernard Le Pecq).

#### Classement au PLU – UA (actuel)

*Promouvoir un traitement urbain et paysager des parcours d'entrées de ville (orientation du PADD)*

Parcelles 909, 921, 919, 913, 1422 :



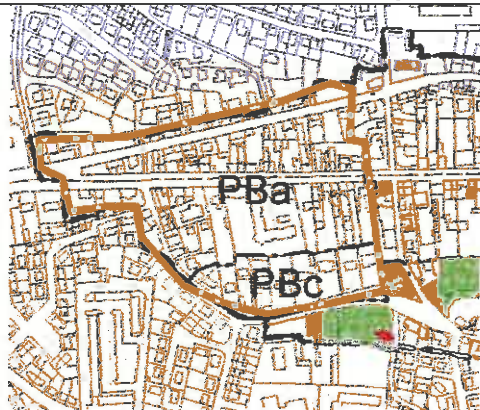
-  périmètre AVAP
-  hors AVAP



## 5 BRETAGNE GENERAL DE GAULLE

Surface : 5.54 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PBa/PBc



Edifices protégés :

- Exceptionnel
- Remarquable
- Accompagnement

### Justification

Intérêt urbain/architectural/archéologique : **Faible**

- Absence de patrimoine architectural
- Absence de visibilité ou decovisibilité avec un MH

Intérêt Paysager : **Faible**

- Faible qualité paysagère en entrée de ville
- Absence de jardins et d'espaces boisés

Intérêt environnemental : **Faible**

- Espace non inscrit dans la Trame Verte et Bleue
- Absence de milieux d'intérêt écologique

### Evolution souhaitée sur ce site

Densification afin de valoriser les entrées de ville (rue de Bretagne et rue de Beauvais)

Classement au PLU – UA (actuel)

Promouvoir un traitement urbain et paysager des parcours d'entrées de ville (orientation du PADD)

Parcelles 891, 892a, 905, 914, 915a, 918 :



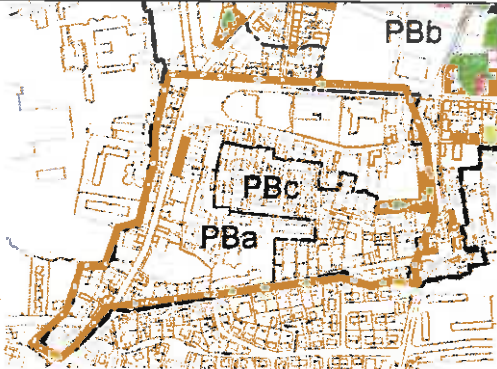
- périmètre AVAP
- hors AVAP



## 6 GUE D'ORGER BOURG

Surface :11.11 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PBa, PBc



Edifices protégés :

- Exceptionnel
- Remarquable
- Accompagnement

Pas de projet envisagé sur ce site

Classement au PLU – UA (actuel)

### Justification

Intérêt urbain/architectural/archéologique : **Faible**

- Faible présence de patrimoine architectural (quelques bâtiments remarquables en bande (« Maisons Castor »), et d'accompagnement)
- Absence de visibilité ou decovisibilité avec un MH

Intérêt Paysager : **Moyen**

- Présence d'espaces classés en jardin
- Des clôtures à protéger

Intérêt environnemental : **Faible**

- Espace non inscrit dans la Trame Verte et Bleue
- Absence de milieux d'intérêt écologique

Parcelles 886, 878, 879, 888, 889, 1038, 1038, 1039:

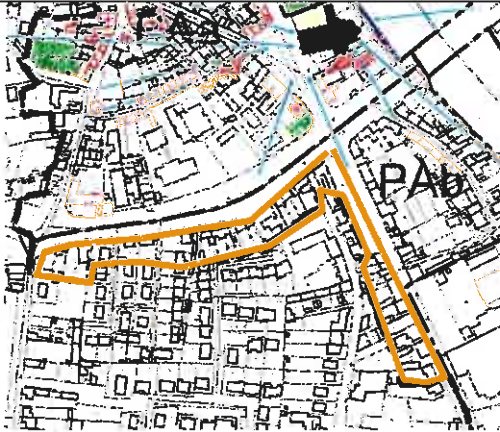


## 7 AVESNIERES




### Justification

Surface :1.8 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PAb



Edifices protégés :

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Accompagnement

Intérêt urbain/architectural/archéologique : **faible**

- Absence de patrimoine architectural repéré
- Contiguïté avec un boulevard (Trappistines)

Intérêt Paysager : **Faible**

- Absence d'espaces classés en jardins ou d'espaces boisés classés,

Intérêt environnemental : **Faible**

- Espace non inscrit dans la Trame Verte et Bleue
- Absence de milieux d'intérêt écologique

Evolution souhaitée sur ce site

Densification le long des boulevards

Classement au PLU – UA (actuel)

Parcelles : 954, 1029, 1031, 1102, 1104



-  périmètre AVAP
-  hors AVAP



## 5.2 CAS DE SECTEURS HORS CENTRE-URBAIN

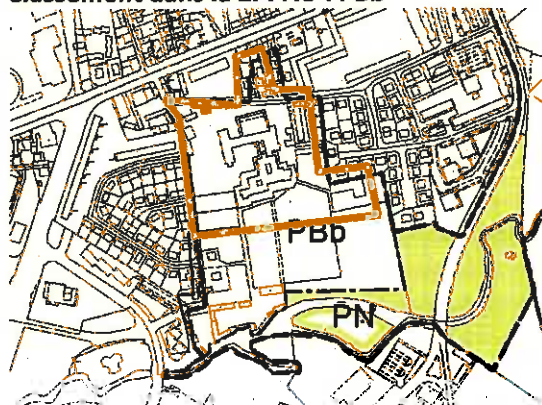
Depuis la réglementation de la ZPPAUP de 2005, ou avant que la réglementation ait pu être mise en application, trois secteurs se sont urbanisés et ne présentent pas d'intérêt architectural particulier : Le Pavement, Vaufleury, Grenoux. Le 4<sup>e</sup> secteur modifié, Saint-Pierre des Potiers, concerne la zone au nord de l'aérodrome avec son projet d'extension.

### 1 LE PAVEMENT

#### Justification

Surface : 4.54 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PBb



Edifices protégés :

- Exceptionnel
- Remarquable
- Accompagnement

Intérêt architectural /archéologique : **Faible**

- Présence de quelques bâtiments d'accompagnement (maisons de Tisserands)
- Patrimoine peu valorisé car inséré parmi habitat collectif récent
- Eléments de patrimoine isolé
- Absence de visibilité ou de covisibilité avec un MH

Intérêt paysager : **Faible**

- Secteur clôturé, peu ouvert et visible depuis l'extérieur
- De grands jardins dégagés en pente
- Absence d'arbres remarquables

Intérêt environnemental : **Faible**

- Un secteur écarté de la continuité verte le long du ruisseau Saint-Nicolas

Evolution souhaitée sur ce site

Urbanisation possible et accueil de nouveaux logements. Une partie de ce secteur, en bordure d'un axe d'entrée dans la ville, n'a plus à être protégé en raison de son occupation actuelle. La limite du nouveau périmètre se cale sur le découpage du parcellaire et en y maintenant les habitations existantes. Le périmètre restant dans l'AVAP participe à valoriser une coulée verte le long du ruisseau St Nicolas.

Classement au PLU - UC (actuel)

Parcelles : 1217



## 2 AUBEPIN / VAUFLEURY

### Justification

Surface : 13.83 hectares  
 Classement dans la ZPPAUP : PH



Edifices protégés :

- Exceptionnel
- Remarquable
- Accompagnement

**Intérêt architectural /archéologique : Faible**

- Quelques bâtiments d'accompagnement
- Un secteur aujourd'hui urbanisé par des lotissements pavillonnaires, sans protection nécessaire.
- Le four à chaux et l'ancien verger sont maintenus dans l'AVAP

**Intérêt paysager : Moyen**

- Secteur en hauteur
- Faible covisibilité du site depuis les bords de la Mayenne
- Absence d'arbres remarquables ou de jardins à préserver
- Un chemin qui sera inventorié/classé dans le PLU

**Intérêt environnemental : Faible**

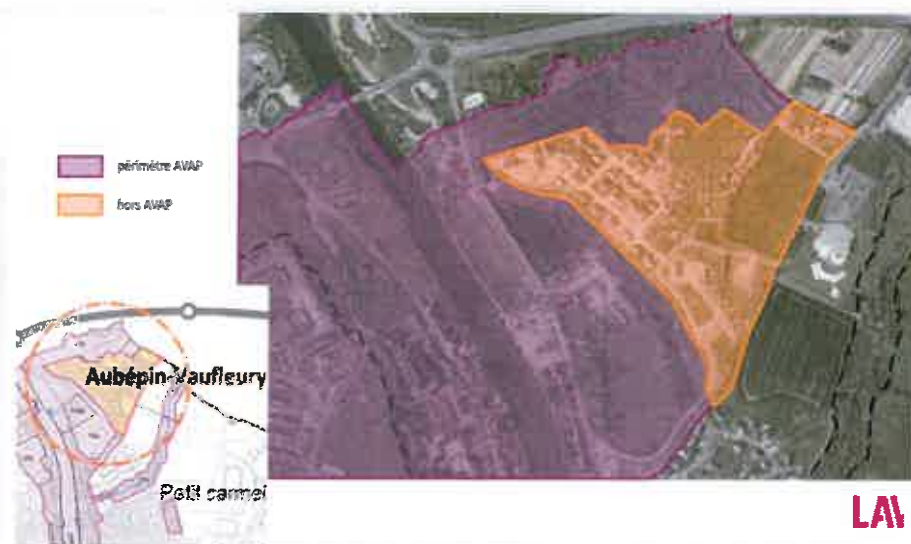
- Présence de haies maintenues dans le cadre de projet de lotissement mais aujourd'hui isolées (qui ne participent pas à l'établissement de continuités écologiques plus larges)

**Evolution souhaitée sur ce site**

Projet déjà réalisé (lotissement d'habitat individuel). La partie du secteur urbanisée n'a plus à demeurer dans une zone de protection.

**Classement au PLU – UC (actuel)**

Parcelles : 1232, 1402, 1404, 1405, 1406, 1407, 1485, 1486



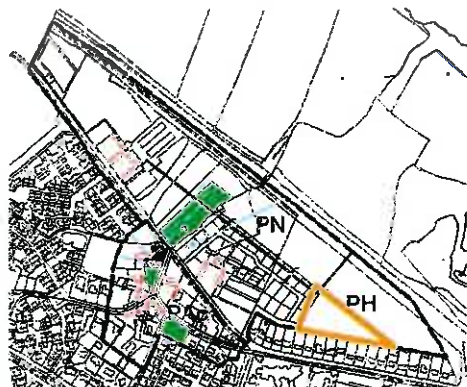


### 3 GRENOUX




#### Justification

Surface : 0.59 hectares

Classement dans la ZPPAUP : PH



Edifices protégés :

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Accompagnement

Intérêt architectural/urbain : **Moyen**

- Secteur non construit situé le long de la route de Fougères
- Absence de patrimoine à proximité
- Proximité de maisons pavillonnaires sans protection nécessaire

Intérêt paysager : **Faible**

- Faible covisibilité avec le paysage urbain élargi et la Vallée de la Mayenne
- Absence d'éléments paysagers de qualité (vaste espace enherbé sans arbres, sans haies)
- Absence de covisibilité avec l'église de Grenoux

Intérêt environnemental : **Faible**

- Un intérêt environnemental limité car proximité de l'avoie routière (barrière écologique).
- Absence de continuités écologiques avec d'autres espaces de nature.

#### Projet prévu sur ce site

Le terrain présente un emplacement réservé pour un équipement public au PLU en vigueur. En l'absence de projet d'équipement, ce secteur pourra être voué à de l'habitat, en continuité du lotissement actuel.

La bande longeant la route de Fougères reste dans le périmètre AVAP et sera reclassée en zone PN dans le prolongement de la zone PN existante. Le merlon sera remplacé par l'indication sur le plan réglementaire d'un espace boisé à créer.

#### Classement au PLU- UC (actuel)

Parcelles : 771

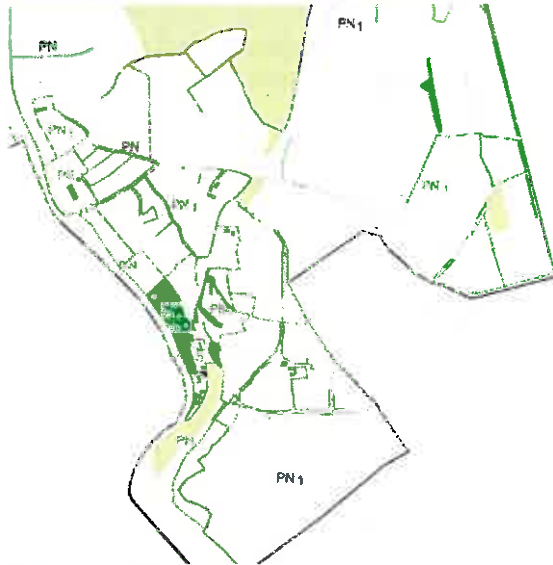


## 4 SAINT-PIERRE-LE-POTIER/ AERODROME




### Justification

Surface : 4.87hectares

Classement dans la ZPPAUP : PN1



Edifices protégés :

-  Exceptionnel
-  Remarquable
-  Accompagnement

Intérêt urbain/architectural/archéologique : **Faible**

- *Aucun patrimoine architectural*
- *Absence de visibilité ou de covisibilité avec un MH*

Intérêt Paysager : **Faible**

- *Absence d'éléments paysagers remarquables*
- *Parcelle en périphérie sans impact sur les structures paysagères*
- *Absence de covisibilité avec la vallée de la Mayenne*

Intérêt environnemental : **Faible**

- *Pas de rôle pivot dans la continuité des écosystèmes*

### Evolution souhaitée sur ce site

Extension de l'aérodrome avec prolongement de la piste d'atterrissage.

Le terrain n'est pas planté et comprend un poulailler qui doit être démoli.

### Classement au PLU- PN1 (actuel)

Parcelles : 972

